

la professió

La gestió del dia a dia

El treball de l'administrador de finques no sol acaparar grans titulars, però la seva tasca diària i multidisciplinària reunda en la tranquil·litat de les comunitats de veïns. Com a professional altament qualificat al corrent de la normativa legal i administrativa, s'en-

carrega de portar al dia la gestió financera d'un edifici, així com del manteniment dels elements comuns. I aquí hi entren un ampli ventall d'aspectes, com l'ascensor, el garatge, les conduccions generals, les façanes, el porter, la neteja comunitària, les actua-

cions davant de les diferents administracions...

A això s'hi afegeix la gestió de totes les qüestions que incideixen sobre els pisos de lloguer, una tasca bàsica per a l'impuls d'una pràctica clau per assegurar el dret a la vivenda.

TROBADA A SITGES L'11 I 12 DE MARÇ

La llei de propietat horitzontal, a debat

La cita posa en comú administradors de finques, magistrats i judges per clarificar els dubtes sorgits sobre com interpretar i aplicar la norma

M VÍCTOR FÚSER
Àrea Monogràfics

L'administrador de finques s'ha d'encarregar d'un bon nombre de funcions relacionades amb la gestió dels béns immobles i l'assessorament de les comunitats de propietaris, encara que la seva tasca es pot resumir a partir d'un concepte únic i clarificador: resoldre problemes. Per fer-ho, han de dominar la normativa vigent per saber assessorar de la millor manera els seus clients d'acord amb la legislació. Però, en aquest punt, els professionals del sector s'estan trobant amb tota una sèrie de problemes derivats de la indefinició jurídica del règim de la propietat horitzontal, introduït amb l'aprovació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya. Davant aquesta situació, el Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya ha organitzat un fòrum monogràfic amb l'Escola Judicial del Consell General del Poder Judicial en el qual s'intenten resoldre els dubtes a l'hora d'interpretar i aplicar la norma.

FORMAT DE DEBAT

El format escollit per a la celebració d'aquest fòrum de debat és el de les taules rodones, que estaran constituïdes per almenys dos judges i magistrats, així com per un administrador o jurista que exercirà de moderador, amb la missió tant de llançar preguntes als ponents com d'impulsar el debat amb els assistents d'acord amb tota una sèrie de qüestions concretes prèviament establertes sobre la temàtica de la propietat horitzontal adjudicada a cada una de les sis taules que tindran lloc.

La primera, després de la inauguració del fòrum, tractarà sobre *Les convocatòries i les actes: continguts i requisits*. És a dir, com s'ha de convocar una reunió entre els propietaris d'una comunitat i, posteriorment, reflectir tot el que s'hi ha parlat. Aquí entren en joc aspectes pràctics, com quin ha de ser el contingut mínim de l'anunci o si l'acta s'ha de redactar d'una forma resumida o exhaustiva, reflectint totes les opinions sorgides. Però també dubtes jurídics sobre forma-

ASPECTES A TRACTAR QUE AFECTEN LES COMUNITATS DE VEÏNS

SIS TAULES RODONES ANALITZARAN ASPECTES COM L'ADOPCIÓ D'ACORDS O LES OBRES

TAMBÉ ES PARLARÀ DE LA SUPRESSIÓ ALS EDIFICIS DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

litats, abstencions, morosos, vots, notificaciones i fins i tot sobre l'idioma en què han de ser redactades per complir amb la norma.

Després d'una pausa, s'aprofundirà en un altre dels temes que acostumen a causar més enrenou en una comunitat, com és *La supressió de les barreres arquitectòniques. La instal·lació d'ascensors*. En aquest apartat entren en joc tota una sèrie d'aspectes bàsics per a l'administrador de finques, com el quòrum i els vots a favor necessaris perquè s'aprovi la instal·lació d'un ascensor, sobretot quan es deriva de la situació de discapacitat o de dificultat de moviments per part d'un veí.

ACORDS, OBRES I IMPUGNACIONS

L'endemà, ja des de les 10.00 hores seguirà la celebració de taules rodones, començant per una relativa a l'*Adopció d'acords*, en què es posaran de manifest tota una sèrie de contradiccions en la llei, com la que fa referència a les majories requerides per a la modificació del títol constitutiu o si és necessari l'acord exprés d'un propietari que vegi afectat els seus elements privatis. Així mateix, hi entren en joc aspectes pràctics com la manera de computar el vot dels absents quan es produeix un empat en la votació.

Tot seguit començarà la taula rodona orientada a les *Obres ordinàries, extraordinàries, de conservació i millora*. En aquestes situacions, a l'administrador se li plantegen tota una sèrie de dubtes sobre si el cost d'una obra pot fer que can-



Ascensor amb accés exterior instal·lat després de la rehabilitació d'un edifici de vivendes al barri de Sant Gervasi, a Barcelona.

el programa

DIVENDRES 11
16.30 h. Recepció i acreditacions
17.30 h. Inauguració
18.30-19.30 h. Primera taula. *Les convocatòries i els actes: continguts i requisits*
 Joan Perarnau Moya
 Magistrat AP Secció 3a Tarragona
 Manuel Galán Sánchez
 Magistrat AP Secció 3a Tarragona
 Moderadora de la taula: Ana Bozalongo Antónanzas
 Assessora jurídica CAF Tarragona
19.30 h. Pausa
20.00-21.30 h. Segona taula. *La supressió de barreres arquitectòniques. La instal·lació d'ascensors*
 Francisco Javier Pareda Gámez
 Magistrat president AP Secció 14a Barcelona
 M. Eugènia Alegret Burgués
 Magistrada TSJC Sala Civil i Penal
 Moderador de la taula: Joan Cremades Morant
 Magistrat president AP Secció 13a

Barcelona
22.00 h. Sopar

DISSABTE 12
10.00-11.30 h. Tercera taula. *L'adopció d'acords*
 Gonzalo Ferrer Amigó
 Magistrat Jutjat 1a Instància número 3 Girona
 Olga Bautista Camarero
 Magistrada Jutjat 1a Instància número 2 Girona
 Moderador de la taula: Rocio Delgado Salas
 Assessora Jurídica CAF Girona
11.30 h. Pausa
12.00-13.30 h. Quarta taula. *Obres ordinàries, extraordinàries, de conservació i millora*
 Albert Guilanyà Foix
 Magistrat president AP Secció 2a Lleida
 Albert Montell Garcia
 Magistrat AP Secció 2a Lleida
 Moderador: José M. Aguilà Bonfill

Assessor jurídic CAF Barcelona-Lleida
14.00 h. Dinar
16.30-18.00 h. Cinquena taula. *La impugació d'acords*
 M. Àngels Gomis i Masqué
 Magistrada AP Secció 13a Barcelona
 M. Teresa Martín de la Sierra García-Fogeda
 Magistrada professora ordinària de l'Àrea Civil de l'Escola Judicial
 Moderador de la taula: Daniel Loscertales Fuertes
 Advocat president Sepin
18.00 h. Pausa
18.30-20.00 h. Sisena taula. *Reformes necessàries i modernització de la regulació de la propietat horitzontal*
 Jordi Seguí Puntas
 Magistrat AP Secció 16a Barcelona
 Pedro L. Yúfera Sales
 Degà ICAB
 Moderador de la taula: Enrique Vendrell Santiveri
 President Consell CAF Catalunya
21.00 h. Sopar de clausura

la tribuna



Enrique VENDRELL
 PRESIDENT DEL CONSELL DE COL·LEGIS D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE CATALUNYA



CAP A LA MILLORA I MODERNITZACIÓ DE LA NORMATIVA

Els pròxims 11 i 12 de març, els administradors de finques i els judges de Catalunya tenim una cita a la localitat de Sitges. La trobada, promoguda pel Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya en coordinació amb l'Escola Judicial del Consell General del Poder Judicial, té com a objectiu debatre sobre la regulació de la propietat horitzontal aprovada per la llei 5/2006 del 10 de maig, del Codi Civil

giats som els professionals que, a més de la nostra preparació, podem aportar la millor i més privilegiada experiència de la seva aplicació diària. Per aquest motiu, moguts pel desig d'aproximar coneixements i amb la voluntat de compartir en clau positiva experiències entre els professionals i la judicatura, obtindrem solucions efectives per al funcionament de les comunitats de propietaris, i evitarem conflictes en aquest àmbit, que es-

La regulació vigent permet interpretacions judicials contradictòries o disperses, cosa que afecta la seva aplicació en les comunitats de propietaris

de Catalunya. Es tracta d'una iniciativa pionera al nostre país i pretén analitzar els diferents aspectes que són objecte de polèmica jurídica i pràctica propiciada per la normativa vigent, que permet interpretacions judicials contradictòries o disperses i que afecta l'aplicació de la regulació per al funcionament de les comunitats de propietaris. És sabut que la incidència social de la normativa reguladora de les comunitats de propietaris és enorme i que els administradors de finques col·le-

tem convençuts que seran del màxim interès. Les conclusions que s'obtinguin sobre els temes sotmesos a les taules de treball ens permetran especialment elaborar propostes concretes que es presentaran a la Generalitat i al Parlament de Catalunya per promoure la reforma i modernització d'una regulació manifestament millorable i que afecta de manera directa el conjunt de la ciutadania. Estem convençuts de l'oportunitat de la nostra iniciativa i que els objectius s'aconseguiran en benefici de tots. ☉

l'entrevista



Pascual ORTUÑO

MAGISTRAT I DIRECTOR DE L'ESCOLA JUDICIAL

“La justícia d'avui ha superat molts tabús”

“Hi ha plets que tindrien una solució més senzilla i justa que la sentència d'un jutge”

Per què l'Escola Judicial espanyola participa en un curs de formació amb els administradors de finques de Catalunya?

—Per aconseguir una administració de justícia eficaç en què els ciutadans confïin. Són importants els mitjans materials, els mitjans humans auxiliars i les noves tecnologies, però sobretot, el més imprescindible, és la qualitat professional dels jutges. Per aquesta raó l'escola judicial del CGPJ sempre està oberta a participar en jornades de formació com la que ha organitzat el Col·legi d'Administradors de Finques.

—No és freqüent veure jutges compartint amb altres professionals...

—Això és un prejudici que es té contra nosaltres. La justícia d'avui ha superat molts tabús, i la societat ja l'està percebent molt més pròxima. Precisament des del centre de formació de jutges s'estan potenciant el que nosaltres anomenem trobades professionals. Som nosaltres els que organitzem aquests fòrums de debat amb altres juristes com advocats, notaris, registradors, tècnics tributaris, o amb professionals d'altres àmbits, com metges, arquitectes, psicòlegs, mestres, etcètera. Ara hem respost a aquesta crida, que ens sembla molt important per a les nostres respectives professions.

—¿Realment hi ha tants problemes entre els jutges i els administradors de finques perquè hagin de celebrar una trobada?

—No hi ha cap problema de relació. Al contrari, l'administrador de finques representa un primer esglaó en la mateixa aplicació del dret, i en aquest sentit és un verdader auxiliar de la justícia. Com més problemes solucionin els administradors de finques, menys litigis arribaran als jutjats. Per això ens interessa molt que el nivell tècnic d'aquesta professió

sigui molt alt. Com més qualitat d'assessorament, menys problemàtica judicial. Per això no hem dubtat a recolzar aquesta iniciativa, perquè repercutirà en benefici dels ciutadans.

—¿Hi ha plets en el camp de la propietat horitzontal que es podrien evitar?

—Molts plets són evitables. Calculem que un 37 % dels plets, en general, estan dins del que pot denominar-se *litigiositat impròpia*. Són aquest tipus de controvèrsies que tindrien una solució més senzilla, més fàcil i fins i tot més justa que la resposta que pugui donar un jutge amb una sentència. La feina que poden fer els administradors de finques en aquest terreny és immensa, ja que no es tracta únicament de l'assessorament tècnic, sinó també de la tasca mediadora. En les reunions de les comunitats de propietaris els API desenvolupen una tasca pacificadora de primer ordre, ja que saben que ni tan sols una bona sentència soluciona un conflicte entre veïns.

—¿Vol dir que les sentències no arreglen les coses?

—Quan dues persones han de seguir mantenint relació en el futur, com passa amb dos veïns d'una mateixa comunitat, el producte que pot oferir el sistema judicial és una decisió que posa fi al litigi, i una decisió que és justa perquè es dicta segons el que diu la llei, però hi ha un petit matís: els conflictes persisteixen, continuen ocults i tard o d'hora tornen a sorgir. Precisament per aquesta raó la llei catalana, que ha sigut pionera a Europa, inclou els conflictes en l'àmbit de la propietat horitzontal, entre els quals acostuma a ser més indicat un procés de mediació. És la intervenció d'un tercer, d'un professional, que intenta veure les raons profundes del conflicte i ajudar les parts perquè arribin a una solució raonable.



Entrada principal a l'escola judicial del Consell General del Poder Judicial.

LA TROBADA

“Recolzem la iniciativa del Fòrum perquè repercutirà en benefici dels ciutadans”

L'OPINIÓ

“Com més problemes solucionin els administradors de finques, menys litigis arribaran als jutjats”

PER JULIO MAYA

—La Generalitat de Catalunya, amb la Fundació La Caixa, acaba de publicar el *Llibre blanc de la mediació a Catalunya*. La setmana passada el va presentar a Madrid el president del Tribunal Suprem i del Consell del Poder Judicial. En aquest llibre s'han recollit totes les experiències que s'han desenvolupat els últims anys, i les guies de bones pràctiques. A més a més, la llei 15/2009, de mediació en l'àmbit del dret privat, aprovada pel Parlament de Catalunya, que ja està en vigor, recull especialment en el seu article 2.2.b que poden ser objecte de la mediació els conflictes en l'àmbit de la propietat horitzontal. Aquesta llei completa en l'àmbit català les disposicions del Llibre V del Codi Civil de Catalunya.

—A propòsit del Llibre V, es critica que és massa minuciós, que és molt reglamentista. ¿Està d'acord amb aquesta opinió?

—He sentit aquesta crítica en àmbits acadèmics, però crec que no és aquesta l'opinió dels juristes que estan en contacte amb la realitat i que treballen en l'àmbit judicial. La llei catalana és una llei moderna, que ha recollit l'experiència de la vella llei de propietat horitzontal espanyola, i que ha incorporat les tendències més avançades del dret europeu. Anem cap a la convergència legislativa amb Europa, i en aquest sentit el nostre codi és exemplar. S'han regulat situacions noves com l'anomenada propietat horitzontal tombada, és a dir, les urbanitzacions, que tenen una problemàtica molt peculiar, o les urbanitzacions amb diversos edificis, així com un sistema àgil de funcionament d'aquestes entitats. Vivim al segle XXI i necessitem solucions justes, però també ràpides i eficaces. No ens podem passar 10 anys discutint si s'arregla la teulada o si demandem la constructora. Això s'ha notat als jutjats. Per això crec que la llei té una gran qualitat tècnica i serà de gran utilitat a la nostra societat.

—¿Quins fruits pensa que pot donar aquesta trobada entre jutges i administradors de finques?

—El primer fruit és que les nostres respectives professions es coneixin, que coneguin els problemes que han d'afrontar les unes i les altres. El segon és una oportunitat per poder aprofundir en el coneixement de la llei i en les tendències jurisprudencials. En tercer lloc, crec que és un reconeixement a la feina que s'està realitzant per part del Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya per millorar el servei que ofereix als ciutadans. ☺

—¿És possible posar d'acord dos veïns que pledegen perquè un vol instal·lar ascensor i l'altre no?

—El que jo penso és que si es dicta una sentència l'un quedarà com a vencedor i l'altre, com a vençut. En alguns casos és necessari una reposta d'aquest tipus, però en d'altres és possible que els interessos de tots dos siguin conciliables. Moltes de les posicions tancades que adopten els litigants es deuen a interessos complexos que, una vegada analitzats, poden tenir una solució raonable. Aquí s'ha demostrat que la mediació pot ser molt útil, sobretot perquè preserva les relacions entre veïns per al futur.

—¿Hi ha algunes experiències de mediació en matèria de conflictes de propietat horitzontal?

Afavorir un entorn de seguretat

ECA Grupo Bureau Veritas desenvolupa serveis en el camp de la inspecció, l'assaig, el control i la verificació

Té una extensa xarxa d'oficines amb més de 3.000 professionals

M. D. R.
Àrea Monogràfica

Des de el seu naixement, el 1979, l'empresa ECA Grupo Bureau Veritas treballa en els àmbits de la seguretat industrial, el medi ambient i la salut. **“Gràcies a la confiança que han dipositat en nosaltres tant l'Administració —el mes de novembre passat va obtenir l'autorització per actuar com a organisme de control de la Generalitat de Catalunya— com diferents agents de la indústria catalana, la nostra principal obsessió ha sigut vetllar per la seguretat dels ciutadans”,** així com **“incrementar la qualitat dels seus equipaments, contribuir al respecte mediambiental i el foment de la responsabilitat social”,** expliquen fonts de la companyia.

En aquest sentit, resulta especialment important la tasca que ha portat a terme a les comunitats de propietaris, garantint que les instal·lacions siguin comple-

tament segures.

“Ens obsessiona el fet que algú pugui pujar amb tranquil·litat a l'ascensor del seu pis, tenint la garantia que no corre cap risc que la cabina pugui caure, o que un veí d'una comunitat de propietaris surti de casa amb la total seguretat que no es produirà un incendi com a conseqüència d'un defecte de funcionament a les instal·lacions elèctriques. Volem que la gent pugui viure segura sabent que les seves instal·lacions compleixen amb els requisits que estableix la normativa vigent”, afirma la mateixa font.

PARTICIPACIÓ EN EL FÒRUM

ECA Grupo Bureau Veritas estarà present en aquest primer Fòrum de Judges i Administradors de Finques. Per a ells significa **“una gran oportunitat”** per poder millorar la manera de desenvolupar la seva feina. Però també una bona ocasió per **“conèixer les necessitats del sector, i poder compartir impressions amb un dels agents que en els últims temps ha guanyat en presència pel que fa a la gestió de les comunitats de propietaris i oferir tots els mitjans que estiguin al nostre abast perquè la societat catalana visqui més segura”,** expliquen des de la firma. ☺



Un tècnic revisa una instal·lació elèctrica.

camp de treball

REVISIONS REGLAMENTÀRIES

HI HA DIVERSOS reglaments amb què ha de complir ECA Grupo Bureau Veritas. Pel que fa als ascensors, per exemple, s'han de fer inspeccions cada dos, quatre o sis anys, en funció de l'ús que tingui l'edifici i de la seva concurrència pública. Pel que fa a les instal·lacions tèrmiques, és necessària una inspecció abans de la posada en marxa (per comprovar el compliment del reglament) i altres amb posterioritat, per constatar el grau d'eficiència energètica.

Segons el reglament electrotècnic de baixa tensió, s'han de fer exàmens després de la instal·lació, modificació o ampliació, a més a més d'inspeccions periòdiques (cada cinc o 10 anys, segons el cas).

Finalment, ECA Grupo Bureau Veritas també s'encarrega d'inspeccionar les instal·lacions petrolíferes per avaluar la qualitat de l'emmagatzematge.



COMPROMÍS AMB L'IMPACTE ENERGÈTIC

Des de fa temps, el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida ens va traslladar la inquietud que tenen els seus professionals amb el sector energètic. Aquesta inquietud se centra en dos aspectes que han de ser tractats amb prioritat: un, l'optimització en els consums energètics dels seus clients; i dos, l'eficiència de la gestió documental des dels mateixos despatxos professionals. En aquest escenari, A + D Energy sorgeix com a marca energètica, i pretén ser una eina útil que doni solucions als aspectes plantejats.

Pel que fa a l'optimització dels recursos energètics que consumim tots els sectors (empresarials, familiars, institucionals, etcètera), cobra un especial paper en qualsevol època, però, encara més, en aquesta que ens ha tocat i ens toca patir: la crisi global.

Quan ens enfrontem a un problema que té diverses solucions, tenim la disjuntiva de si he fet el correcte o hauria d'haver fet el contrari. Vull dir, si em com-

pro un cotxe, ¿el compro de gasolina o de gasoil? En determinats moments (perquè hem tingut una avaria, perquè la diferència del preu d'un carburant amb relació a l'altre és important), podem arribar a pensar que hauria d'haver comprat l'altre model i no el que vaig comprar.

Sempre hi ha un moment en les nostres

A + D Energy sorgeix com a marca energètica amb l'objectiu de ser una eina útil que aporti solucions

tres vides que ens passa pel cap alguna qüestió com la plantejada o similar. Però hi ha altres situacions que ens faciliten enormement la presa de decisió. És l'exemple de l'energia, en concret, els subministraments de gas i electricitat, que són les nostres especialitats. En aquest sector no ens equivocarem.

Aquesta tasca esperem poder-la oferir

als consumidors a través del col·lectiu o de gasoil? En determinats moments (perquè hem tingut una avaria, perquè la diferència del preu d'un carburant amb relació a l'altre és important), podem arribar a pensar que hauria d'haver comprat l'altre model i no el que vaig comprar.

N'estem convençuts. Amb ells, a través del seu col·legi, anirem treballant per acostar les solucions. Avançarem en els problemes que avui fan menys eficients totes les gestions. Provarem models per buscar aquesta millora, i d'aquells que funcionin anirem donant trasllat als professionals. L'experiència que oferim serà utilitzada com a eina pràctica pels professionals.

Per acabar, m'agradaria felicitar el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida per l'organització del primer Fòrum de Judges i Administradors de Finques. El contingut del programa és excel·lent, amb un pes professional que posa el llistó molt alt, i per això agraïm al col·lectiu d'administradors que ens hagin permès col·laborar amb ells en el patrocini del Fòrum. ☺



l'entrevista



Carles SALA

SECRETARI D'HABITATGE I MILLORA URBANA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

PER ALBERTO LARRIBA

L'OPINIÓ

“S'ha d'evitar que els preceptes normatius portin a interpretacions contradictòries”

“Les comunitats de propietaris han de confiar en el criteri dels administradors de finques”

“La vivenda encara acusa l'ofec del crèdit financer a la construcció”

“Recuperar la normalitat del sector i facilitar l'accés a una llar són els nostres principals objectius”

Durant l'anterior legislatura [juliol del 2009], Carles Sala, secretari d'Habitatge i Millora Urbana, va presentar una proposta de resolució que, amb una petita esmena, es va aprovar per unanimitat a la Comissió de Justícia, Dret i Seguretat Ciutadana el 29 de gener del 2009. D'acord amb aquesta resolució, el Parlament de Catalunya insta-va el Govern a impulsar els treballs ja iniciats per reformar els preceptes de la llei de propietat horitzontal i, sobretot, a tenir en consideració les aportacions dels professionals implicats en l'aplicació diària del Llibre V del Codi Civil de Catalunya.

cessàries en l'adopció d'acords en una assemblea de veïns; sobre les majories necessàries per executar obres ordinàries, extraordinàries, de conservació, de millora o de supressió de les barreres arquitectòniques; sobre la forma en què s'ha d'instrumentar la impugnació d'acords, etcètera. En aquest sentit, han de ser els mateixos administradors de finques i els magistrats els que analitzin per què es produeixen aquestes contradiccions en diversos apartats de la llei i, a partir d'aquí, intentin aportar les mesures oportunes per corregir-les. Des del punt de vista legislatiu, s'ha d'evitar que els preceptes normatius deixin marge a interpretacions errònies.



Bloc de vivendes a l'avinguda Diagonal de Barcelona.

-¿Quin desenvolupament ha tingut aquesta iniciativa parlamentària?

-En aquests dos anys, des del gener del 2009 fins al març del 2011, el manament aprovat pel Parlament no s'ha plasmat en la realitat i això ha provocat que sortissin a la llum algunes resolucions judicials al voltant de diferents aspectes contradictoris de la llei. Tot i això, la celebració de les jornades del Fòrum de Judges i Administradors de Finques brinda una oportunitat inmillorable per posar en comú l'opinió d'administradors de finques, magistrats i legisladors, amb l'objectiu d'obtenir un gran consens i fer realitat les modificacions pertinents en la llei.

-¿Les comunitats de propietaris ho han de deixar tot en mans dels administradors de finques?

-Les reunions de comunitats de propietaris solen tenir una conflictivitat molt acusada, moltes vegades a causa de les diferents interpretacions que es fan de determinats articles de la llei. En la vida comunitària d'un edifici es produeixen situacions complexes que fan que sovint els veïns vulguin assumir el paper dels administradors de finques. No obstant, el més sensat és que la comunitat de propietaris confiï en el criteri de l'administrador de finques per resoldre qualsevol discrepància.

-¿Podem ser, doncs, optimistes?

-Jo sóc absolutament optimista, sobretot perquè la consellera de Justícia, Pilar Fernández Bozal, en la seva intervenció en el fòrum, va afrontar el repte de donar sortida ben aviat a totes aquestes qüestions que ja estaven reclamades pel mateix Parlament des del gener del 2009.

-¿Quins són els conflictes més freqüents que genera l'aplicació de la llei de propietat horitzontal?

-Hi ha problemes referents a les convocatòries en les actes, sobre si aquestes han d'estar redactades en català o exclusivament en català i castellà; també hi ha dubtes sobre les majories que són ne-

-¿Com a secretari d'Habitatge i Millora Urbana, ¿quina valoració fa de la situació del sector de la vivenda?

-La situació de la vivenda encara acusa l'ofec del crèdit financer en el sector de la construcció. És cert que en el passat hi ha hagut excessos per part de tots, incloent-hi tant les administracions públiques com les entitats financeres. I també que la gestió del risc per part del sector bancari és absolutament diferent ara que fa un quinquenni. A partir d'aquí es produeix una situació molt complexa. En aquests moments, Catalunya presenta el pitjor índex pel que fa a l'activitat constructiva, amb xifres similars a l'època de

EL FÒRUM

“La convocatòria de Sitges brinda l'oportunitat d'obtenir un gran consens”

la postguerra. Per tant, el treball que s'ha de fer no és senzill.

-Davant aquest panorama, ¿quins reptes s'han d'afrontar amb urgència?

-Primer, aconseguir que d'aquí que finalitzi la legislatura que acaba de començar, sigui més fàcil accedir a una vivenda. En aquest objectiu serà clau l'ajuda del sector financer. L'altre gran repte és recuperar la normalitat en l'àmbit de la construcció, que torni a tenir un pes important al PIB català i espanyol. Aconseguir aquesta meta serà un senyal que també s'ha aconseguit crear ocupació.

En aquests moments, un de cada cinc aturats a Catalunya pertany al sector de la construcció i presenta serioses dificultats de reubicació. Generar ocupació és una de les nostres prioritats.

-¿Com pensen fer front a aquests desafiaments?

-Bàsicament, amb mesures legislatives, que donarem a conèixer en setmanes successives, i a través de l'actualització del Pacte Nacional per a la Vivenda, que inclourà una sèrie d'accions i actuacions amb la finalitat de mobilitzar al màxim el parc de vivenda i terrenys existents.⊙

L'ecoeficiència arriba a la climatització

Gas Natural Fenosa aposta per la bomba de calor geotèrmica enfront de les tecnologies tradicionals

M J. M. Àrea Monogràfica

La bomba de calor geotèrmica està considerada per la Unió Europea com una referència tecnològica en l'aprofitament de recursos energètics renovables, pel seu alt rendiment enfront d'altres tecnologies i pel seu nul nivell d'emissions directes a l'atmosfera.

Gas Natural Fenosa, fidel en el seu compromís amb l'eficiència energètica i les energies renovables, aposta per l'impuls de la bomba de calor geotèrmica (BCG) de baixa entalpia. A finals de 2008 la companyia va posar en marxa el Pla Gaia, amb un objectiu que és demostrar que la BCG és la millor tecnologia ecoeficient per a sistemes de climatització a Espanya.

Per fer-ho, la companyia va emprendre una anàlisi de viabilitat tecnicoeconòmica, així com l'execució de diverses implantacions pilot de les bombes de calor geotèrmiques de baixa entalpia, amb la finalitat d'avaluar el seu potencial i les

possibilitats d'aquesta tecnologia per a la seva utilització (per generar aigua calenta sanitària, calefacció i refrigeració) en diferents sectors del mercat ibèric.

L'energia geotèrmica de baixa entalpia basa el seu principi en la capacitat de la Terra per acumular la calor procedent del Sol, mantenint una temperatura pràcticament constant al llarg de l'any a partir de determinada profunditat.

José Javier Guerra, responsable del

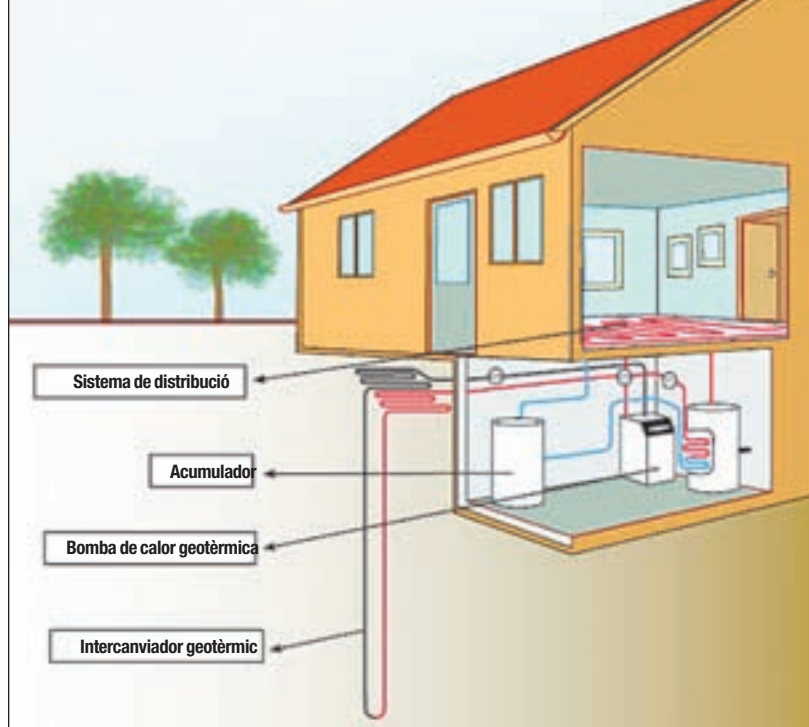
José Javier GUERRA

RESPONSABLE DEL CENTRE D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE GAS NATURAL FENOSA



“Ens trobem davant una magnífica alternativa que permet estalviar energia elèctrica”

Bomba de calor geotèrmica en una vivenda



Centre d'Eficiència Energètica de Gas Natural Fenosa, explica els avantatges d'aquestes instal·lacions: “Si bé el cost de la instal·lació d'un sistema d'aquest tipus és actualment alt, els avantatges que ofereix el fan molt atractiu. Principalment, pel seu estalvi energètic, al tenir una relació entre l'energia

que proporciona la màquina i la que aportem (COP) de 4 respecte al 2,5 d'altres sistemes tradicionals en calefacció, i en règim de fred de 4,5 enfront del 2,3 de les tradicionals. Això significa que, per cada kWh elèctric consumit, la bomba ens aportarà 4 kWh tèrmics de calor/fred. Això com-

porta un estalvi econòmic al gastar menys energia elèctrica, així com un augment de la seguretat, ja que elimina les torres de refrigeració i, per tant, el risc de legionel·losi. Si a això li afegim que actualment hi ha subvencions per a la seva instal·lació i que els costos de manteniment són més petits que en els sistemes tradicionals, ens trobem davant una magnífica alternativa a altres tecnologies de climatització en vivenda nova, zones urbanes i en rehabilitacions”.

SOLUCIÓ COMPETITIVA

En països com els EUA, el Canadà, Suècia, Alemanya, França o Suïssa, la bomba de calor geotèrmica ja és una tecnologia consolidada i amb una alta penetració. No obstant, a Espanya, tot i reunir unes condicions favorables i un elevat potencial, no està gaire estesa.

En termes de rendibilitat, els estudis del Centre d'Eficiència Energètica sostenen que la solució de climatització amb bombes de calor és competitiva enfront de sistemes que utilitzin combustibles fòssils com el gasoil C, propà o carbó, així com enfront d'altres sistemes elèctrics tradicionals, si bé no ho és respecte a solucions eficients basades en gas natural canalitzat.

Durant l'any 2010 es van finalitzar amb èxit 12 instal·lacions i es va aconseguir un alt nivell de satisfacció pel que es refereix a la realització de l'obra i grau de confort i més encara pel que fa als estalvis obtinguts, que superen el 50%.⊙

El manteniment de l'ascensor requereix seguretat i confiança

Les empreses del GEDAC compleixen tots els punts de la normativa legal

M J. M. Àrea Monogràfica

Com en tots els sectors relacionats amb la construcció, la crisi també ha recaigut de manera important en la instal·lació d'ascensors, ja que a menys edificació, menys instal·lació d'elevadors nous.

No obstant, encara existeixen molts edificis als nuclis antics i de nombrosos polígons de vivendes dels anys 50, 60 i principis dels 70 que no disposen d'ascensor. Tenint en compte que la població que habita aquestes vivendes ha patit el lògic envelliment, és innegable que disposar d'ascensor és un factor molt important per a la qualitat de vida i, d'altra banda, no és menyspreable l'increment del valor patrimonial de les vivendes pel simple fet de disposar d'ascensor.

Les administracions públiques, principalment les municipals, conscients d'aquest fet, han establert línies de treball per realitzar estudis urbanístics i norma-

tius amb l'objectiu d'aconseguir una homogeneïtzació en les solucions i han disposat unes subvencions com a ajuda als veïns de les finques per poder instal·lar ascensor. El Gremi Empresarial d'Ascensors de Catalunya (GEDAC) ha col·laborat amb les esmentades administracions en el disseny de les solucions tècniques i el seguiment dels diferents projectes –especialment en el de les subvencions– i ha aportat a aquest procés la garantia que GEDAC afegeix com a valor a les empreses ascensoristes agrimiades.

UN SECTOR MOLT REGLAMENTAT

Tant per a la instal·lació com per al manteniment de l'ascensor, les empreses han de ser competents tècnicament i complir els requisits legals exigits per les diferents administracions. “El nostre sector és un dels més reglamentats, ja que la seguretat ha de ser el principal component i això no és gratuït. En una època d'incerteses com l'actual, sempre hi ha gent que hi fa ne-

goci, especialment en la nostra activitat, on en moltes ocasions es busca el benefici immediat a través del pressupost més barat”, afirmen des del GEDAC.

Ofereir un eficient i correcte servei de manteniment suposa un esforç tècnic i econòmic per a les empreses. En aquest sentit, els propietaris han de saber que l'ascensorista té la gestió adequada en matèria de prevenció de riscos laborals, que compleix la normativa ambiental per al tractament de residus, que disposa d'un sistema de qualitat ISO, sense oblidar-se de les oportunes assegurances de responsabilitat civil. Això suposa la mateixa garantia per als clients i el Gremi d'Ascensors aconsella als propietaris que “no deixin la seguretat i el manteniment dels seus ascensors en mans de qualsevol empresa”.

El manteniment dels ascensors, de manera reglamentària i fixat per llei, ha de realitzar-se mensualment. “El propietari no només s'ha de fixar en el preu de manteniment a l'hora de



Ascensor instal·lat en una finca.

contractar”, sinó que “ha de conèixer les prestacions que inclou el contracte i quines obligacions assumeix l'empresa de manteniment”, adverteixen des del GEDAC.

“No es tracta de passar cada mes i dedicar cinc minuts a greixar les guies, sinó que ha d'estar perfectament definit el manteniment preven-

tiu que al llarg del temps ha d'assegurar que l'ascensor funcioni amb regularitat i fiabilitat, així com el compliment de la normativa legal. Un sistema de qualitat com el que posseeixen les empreses del GEDAC garanteix aquests punts”, proclama un assessor tècnic del Gremi Empresarial d'Ascensors de Catalunya.⊙

l'entrevista

Jordi JANÉ

VICEPRESIDENT QUART AL CONGRÉS
DIPUTAT DE CIU PER TARRAGONA

PER ALBERTO LARRIBA

L'OPINIÓ

“La prioritat número u en aquests moments és generar ocupació i crear llocs de treball”

“El consens ha de regir la reforma de la llei de la propietat horitzontal”

“Els legisladors tenim la responsabilitat de conèixer els problemes reals i fer normes clares”

Jordi Jané, diputat de CiU a Madrid per la demarcació de Tarragona, va intervenir en la jornada de clausura del Fòrum de Judges i Administradors de Finques celebrat a Sitges. El polític català va aprofitar el seu discurs per ressaltar la importància d'organitzar aquesta mena d'actes i, sobretot, per valorar en la seva justa mesura l'activitat que duen a terme els administradors de finques.

—¿Quina opinió li mereix la celebració d'una trobada com el Fòrum de Judges i Administradors de Finques? ¿Quines conclusions n'extreu?

—Posar en contacte directe els que interpreten les lleis —magistrats i especialistes en dret— i els que s'encarreguen d'aplicar-les —en aquest cas, els administradors de finques— ha estat una iniciativa molt positiva. Les jornades han posat en relleu, entre altres coses, que la nova norma de propietat horitzontal no sempre és prou clara —moltes vegades es produeixen discrepàncies interpretatives— i, per tant, serà necessari modificar-la. En aquest sentit, els legisladors tenim l'obligació de legislar de manera concisa sense donar lloc a interpretacions contradictòries.

—¿Quin paper juguen els administradors de finques en aquest tema?

—Els administradors de finques desenvolupen una important activitat professional i donen la cara davant les comunitats de veïns, sovint en situacions difícils, especialment en moments de crisi econòmica com l'actual. I aquesta feina s'ha de valorar. Els col·legis d'administradors de finques han d'exigir rigor en l'exercici de la seva professió i vetllar pel codi deontològic, per evitar comportaments inadequats, sobretot ara que s'impulsa el nou projecte de llei de serveis professionals, que pot afectar les professions col·legiades. Davant l'aparició de possibles amenaces s'ha de mantenir la unitat i defensar la feina d'aquests professionals.

—¿Creu que al final es portarà a terme la reforma de la llei?

—En aquest punt s'ha de recordar que els representants del Govern de Catalunya també es van comprometre a reformar la llei de propietat horitzontal. Per tant, hem de ser optimistes i, si finalment es porta a terme la modificació, vetllar perquè, primer, es faci des del consens, sense girar l'esquena als administradors de finques, que són els encarregats d'aplicar la norma; i segon, intentar que la llei perduri en el temps, ja que tampoc és bo que canviï gaires vegades.

—Els administradors de finques han qualificat la norma de conflictiva...

—Desconec els detalls d'aquests conflictes, així que no puc entrar en detalls. Sí que vull destacar que el Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona va ser pioner a l'incidir en la necessitat de reformar la llei de propietat horitzontal i provocar que en l'última legislatura s'aproves una resolució en què el Parlament de Catalunya també es mostrava favorable a introduir canvis en aquesta normativa, que forma part del Codi Civil de Catalunya.

—Abans s'ha referit a l'actuació professional dels administradors de finques. Ara toca analitzar la funció que compleixen els legisladors. ¿Quin és la seva principal missió?

—Els legisladors tenim la responsabilitat d'intentar conèixer els problemes que planteja la realitat i fer normes clares per solucionar-los. Tenim un paper clau tant al Congrés dels Diputats com al Parlament de Catalunya. I poso un exemple clarificador: tota la legislació que ara es vol impulsar en relació amb el mercat hipotecari requerirà no només escoltar totes les parts implicades, sinó també actuar amb coneixement pràctic del que suposa la legislació.

—Canvi de terç. Com a vicepresident quart del Congrés i diputat de CiU per Tarragona, la seva activitat parlamentària a Madrid transcorre en diversos fronts. ¿Quines són les prioritats més urgents que s'han d'atendre en aquests moments?

—Una, fonamental, és vetllar per les



Jordi Jané, durant una sessió al Congrés dels Diputats.

LA VALORACIÓ

“Els administradors de finques desenvolupen una important activitat professional”

professions col·legiades que es poden veure afectades pel nou projecte de serveis professionals anunciat. En l'àmbit de la vivenda, la prioritat se centra a intentar trobar fórmules que ajudin el deutor, en un moment de crisi, a afrontar millor els seus deutes. ¿De quina manera? Una possible solució pot ser, per exemple, incentivar la persona que no pot pagar la hipoteca del seu pis, perquè s'hi pugui quedar com a inquilí sense haver d'abandonar la vivenda. També s'hauria d'incidir en com millorar la publicitat de les subhastes, aconseguir que hi hagi més concurrència i, d'aque-

ta manera, contribuir a fer que el preu sigui més alt.

Però la prioritat número u és generar ocupació i crear llocs de treball. Per aconseguir aquest objectiu és necessari reactivar l'economia i ajudar els emprenedors. Si l'economia funciona, va bé el món de la vivenda i, per tant, el conjunt de la societat. En canvi, si l'ocupació falla, es veuen perjudicats els ciutadans que pateixen l'atur i es dispara la despesa pública en prestacions de desocupació. Per tant, el millor és generar ocupació en aquests moments per sortir com més aviat millor de la crisi. ☉

Comunitats de veïns més segures

El Grupo Bursan ofereix serveis de consergeria i control d'accessos en edificis de vivendes i oficines

M JULIO MAYA
Àrea Monogràfica

Les ciutats i les societats modernes es caracteritzen per mantenir un nivell de seguretat ciutadana que garanteixi la bona convivència entre els seus ciutadans. Conscients de l'esforç realitzat per part dels cossos de seguretat de l'Estat i dels dirigents socials, el Grupo Bursan, a través del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona, ofereix “un servei professional de control d'accés mitjançant conserges, controladors i vigilants, degudament formats i qualificats per dur a terme un servei garantit i eficaç, amb l'objectiu de convertir les comunitats de veïns, els edificis d'oficines i les urbanitzacions privades en llocs més segurs”, declara Walter Burga, director general de la companyia.

El Grupo Bursan està present a tot Espanya, i la ciutat de Barcelona és un enclavament important, principalment per la quantitat d'edificis i urbanitzacions privades construïts en els últims anys. Les seves oficines a Barcelona es troben al cèntric passeig de Gràcia, des d'on atén

tot el col·lectiu d'administradors de finques de Barcelona.

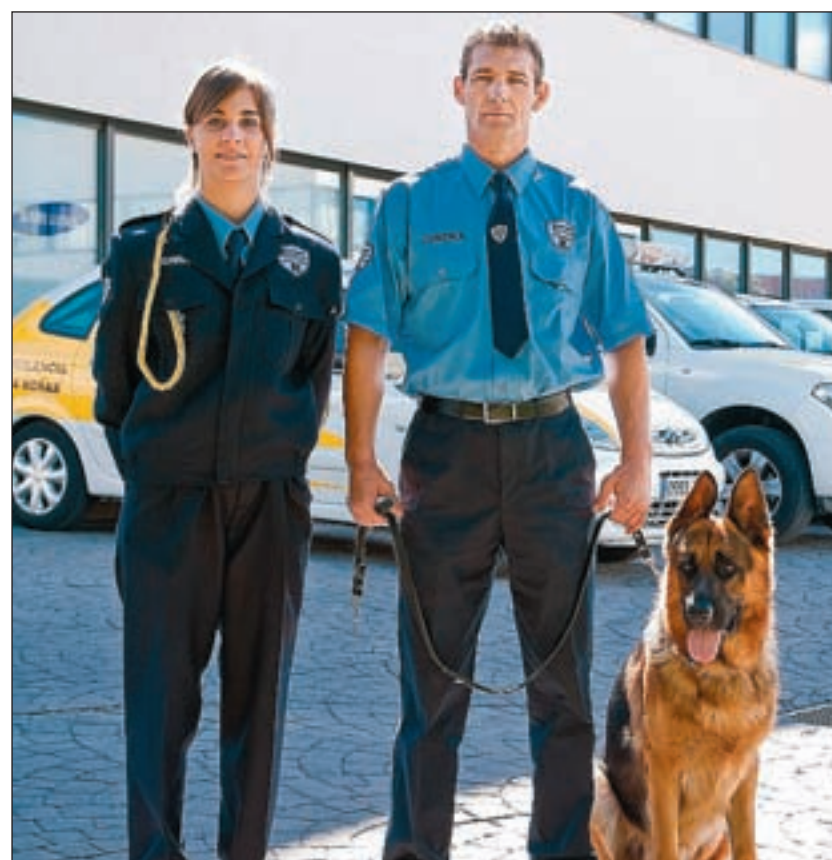
La seva feina consisteix a “controlar l'accés a tota mena d'immobles i ofereix una protecció total, amb serveis 24 hores, tots els dies de l'any”, destaca Burga. “Així garantim que l'accés hagi estat comprovat i autoritzat, fet que augmenta la sensació de seguretat interna a cada lloc on estem presents”, afegeix. Combinen mitjans humans amb tecnològics, i utilitzen el C5I (centre de supervisió i con-

Walter BURGA

DIRECTOR GENERAL DEL GRUPO BURSAN



“Ofereim una protecció total, amb serveis 24 hores, tots els dies de l'any”



Professionals estrictament qualificats del Grupo Bursan.

trol). “Aquesta metodologia garanteix l'òptim funcionament dels tres anells de l'èxit en seguretat (recursos humans, tecnologia, supervisió i control)”, afirma el director general del Grupo Bursan.

SOLUCIONS COMPETITIVES

La trajectòria de suport i col·laboració del Grupo Bursan als diferents col·legis d'administradors de finques a tot Espanya, perfectes coneixedors de les necessitats concretes de cada administrat, “ens ha posicionat com un referent en les ofertes de serveis per a les comunitats de propietaris”, diu Burga. A través de les seves sol·licituds i consells, han preparat ofertes adaptades per a cada client. Així, ofereixen serveis a preus molt competitius, que parteixen des dels 7,99 euros per hora, i proporcionen un valor afegit amb dues ofertes que garanteixen un estalvi considerable en cada edifici: lloguer del sistema de videovigilància, per 1 euro més en l'hora de servei, o bé un pack de 100 hores de neteja, per cada servei 24 hores contractat. Més informació al telèfon 902.36.71.75 o a través de la pàgina web www.grupobursan.es. ☉

la tribuna

Josep ORDEIG DIRECTOR GENERAL DE MÚTUA DE PROPIETARIS



LA MÚTUA DE PROPIETARIS VETLLA PEL PATRIMONI IMMOBILIARI

L'administrador de finques professional a qui se li encomana la gestió de les múltiples facetes que comporta la propietat d'un immoble ha de vetllar perquè aquest disposi d'una assegurança adequada a les característiques i singularitats de cada edifici.

Aquesta funció no és fàcil i requereix uns amplis coneixements sobre les cobertures que ofereixen les pòlisses d'assegurança d'edificis.

Les garanties que avui s'ofereixen són diverses i cada vegada més sofisticades, cosa que comporta una certa complexitat.

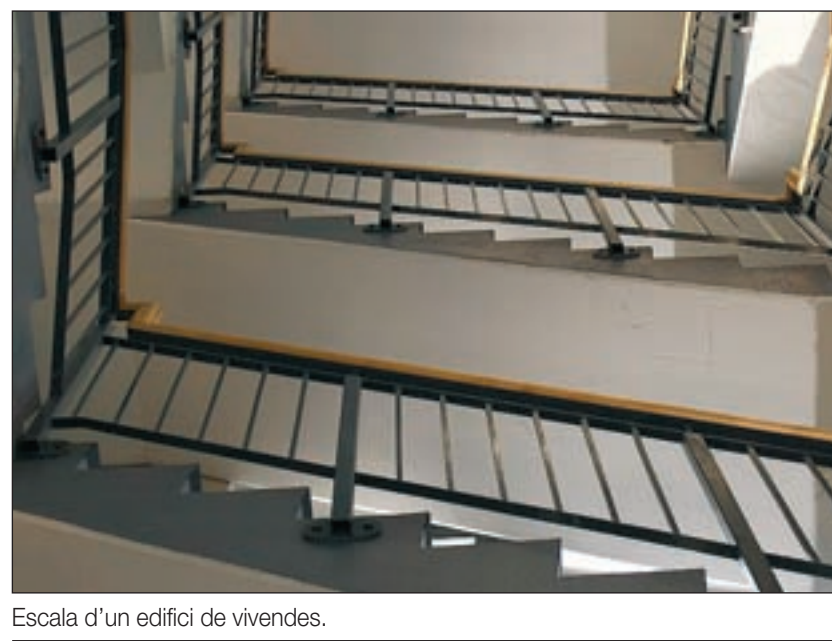
Un edifici que no disposi d'una adequada assegurança està exposat a qualsevol dels molts i eventuals accidents que poden sobrevenir.

Per això, Mútua de Propietaris proporciona als seus col·laboradors administradors de finques l'assessorament i la for-

mació cada vegada més necessària i específica, perquè amb criteri i coneixement puguin seleccionar i contractar les cobertures més apropiades en cada cas.

Amb aquest objectiu s'ha elaborat i s'ha posat a disposició dels administradors de finques, des del 2008 i a través de les noves tecnologies, un pla específic de formació en matèria asseguradora que els permet oferir als seus clients un servei imprescindible per completar de forma eficaç la seva gestió professional.

El pla de formació assessora sobre els passos a seguir en tot el procés de contractació, tenint en compte totes les variables que influeixen i són determinants per a una correcta selecció de cobertures i la seva quantia. Entre les diferents variables que s'han de tenir en compte hi ha les relatives a l'any de construcció de l'immoble, la seva dimensió, destí i



Escalera d'un edifici de vivendes.

ocupació dels diferents departaments que l'integren, estat de les diferents condicions, etcètera.

En l'assegurament, com en gairebé totes les activitats, disposar de la informació i la formació adequades, permet que la seva realització s'efectuï de manera correcta, perquè en el moment de requerir les indemnitzacions o els serveis esperats aquests es compleixin de forma plenament satisfactòria.

Vetllar pel patrimoni immobiliari és objectiu comú de l'administració de finques i de la Mútua de Propietaris.

Els administradors de finques i la Mútua de Propietaris, especialitzada en l'assegurança immobiliària des de fa més de 175 anys, tenen un objectiu comú: salvaguardar els propietaris d'edificis i llars dels riscos i responsabilitats inherents a aquesta condició. ☉

l'entrevista

Joan CREMADES

PRESIDENT DE LA SECCIÓ NÚMERO 13 DE L'AUDIÈNCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

“La llei de la propietat horitzontal incorre en contradiccions”

Els jutges denuncien que la normativa catalana pot donar peu a diferents interpretacions

Joan Cremades, president de la secció número 13 de l'Audiència Provincial de Barcelona, va ser l'encarregat de coordinar la participació dels jutges en el Fòrum de Judges i Administradors de Finques, que va tenir lloc els dies 11 i 12 de març a Sitges. Amb la idea de debatre sobre l'actual llei de la propietat horitzontal, van assistir a aquesta trobada 35 magistrats de tot Catalunya.

-¿Quina és la seva valoració del fòrum?

-Molt positiva. Era absolutament necessari que se celebrés, tenint en compte els problemes reals que està provocant la llei catalana de propietat horitzontal. Una norma que va néixer amb la vocació de ser millor que la llei estatal, però que ha sortit bastant dolenta en alguns aspectes.

-Segons la seva opinió, ¿quins són els seus punts febles?

-La llei, que correspon a l'article 553 del Codi Civil català, es desenvolupa al llarg de 59 apartats, mentre que la llei estatal tenia 21 articles. L'extensió de la norma catalana –d'aplicació directa en aquesta comunitat autònoma– és un primer punt en contra seu.

-I, no obstant, aquest és només un aspecte secundari.

-Efectivament, perquè el més important d'una llei és que serveixi a les persones a qui es dirigeix. En aquest cas, hauria de ser útil per regular i solucionar tota una sèrie de conflictes que es produeixen a les comunitats de propietaris. I, no obstant, és aquesta mateixa llei la que està generant problemes, que són constatats diàriament pels administradors de finques.

-¿Quin tipus de problemes?

-Dubtes tan bàsics com, per exemple, si han de redactar l'acta en català i, a més, en un altre idioma. En molts casos, els administradors no saben quina és la forma correcta de procedir.

-¿Podria explicar altres de les dificultats que sorgeixen a l'hora d'interpretar la llei?

-Els requisits per a les convocatòries

dels copropietaris són excessius, i a vegades inviten al seu incompliment o a la irregularitat en l'adopció d'acords.

A més, la mateixa llei incorre en contradiccions: per exemple, en l'article 553.17 del Codi Civil català indica que el deure de custòdia de les actes és de dos anys, mentre que en el 18.2 parla de 10 anys.

Una altra resolució il·lògica és que la delegació del vot només pugui recaure en el president. Perquè tots sabem com funcionen les comunitats de veïns i crec que és normal que un propietari delegui el vot en la seva parella, encara que aquesta no sigui propietària.

Un últim exemple: un deutor d'una comunitat de propietaris no pot votar, però sí impugnar un acord.

-Curiosos...

-Però el pitjor de tot és que la llei de propietat horitzontal s'inspira en la regulació de les societats mercantils. I oblidada que la realitat d'una comunitat de propietaris és ben diferent.

-¿En què es tradueix aquesta concepció errònia?

-Es demana que vagin a la segona convocatòria de les reunions les quotes de propietaris, i no el nombre de propietaris. Això implica que hi assistiran persones que no viuen a l'edifici, però que potser tenen locals o pisos desocupats. I tenen la potestat –sense estar en l'ordre del dia– de nomenar un altre administrador, destituir càrrecs o emprendre accions legals contra els mateixos. I això és poc democràtic.

-Per tot plegat, entenc que una de les conclusions del fòrum va ser la necessitat de modificar la llei de la propietat horitzontal.

-Exacte. L'obligació dels jutges és la d'aplicar la llei, però també la de posar de manifest les diferents possibilitats d'interpretar-la. Espero que el nou Parlament es faci ressò d'aquest interessant fòrum, en què han posat gran esforç els administradors de finques.

-¿Quins són els següents passos que s'haurien de fer per fer efectiu un canvi en la llei?

L'AVÍS

“Si el Govern català no es fa ressò del fòrum, l'actual inseguretat jurídica es mantindrà”

PER ALBERTO GONZÁLEZ



Joan Cremades (centre), amb Maria Eugènia Alegret i Francisco Javier Pereda, durant el fòrum celebrat a Sitges.

L'APRECIACIÓ

“Els assistents del Govern van mostrar predisposició per solucionar la situació”

-Per part meua, estic redactant un document amb tot el que ha passat al fòrum, on s'han celebrat sis taules de treball. La més interessant ha estat la sisena, en què es van recollir tota una sèrie de propostes per a la modificació de la llei. Suposo que Enrique Vendrell, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, farà una proposició i la presentarà al Parlament de Catalunya.

Però, a més, s'ha de tenir en compte que al fòrum hi havia el secretari d'Habitatge del Govern de CiU, Carles Sala, i Pilar Fernández Bozal, consellera de Justí-

cia. No crec que ignorin tot el que allà es va dir.

-¿Va ser possible captar l'opinió d'aquests representants del Govern en el marc del fòrum?

-Crec que van mostrar certa predisposició per solucionar la situació. Perquè, arran de la llei, s'estan produint uns errors tan garrafals, que provoquen inseguretat jurídica. Si el Govern català no es fa ressò del que es va dir al fòrum, aquesta inseguretat jurídica es mantindrà, tant per a les comunitats de propietaris com per als tribunals, a l'hora de dictar sentències. ☉

les tribunes

Enrique **VENDRELL** PRESIDENT DEL COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA I LLEIDA



ELS DESACORDS MANIFESTOS JUSTIFIQUEN UNA REFORMA URGENT

Una vegada acabat el primer Fòrum de Judges i Administradors de Finques, celebrat amb la finalitat de debatre sobre el règim de la propietat horitzontal vigent a Catalunya, i una vegada recollida tota la informació proporcionada per les intervencions dels ponents de les taules i dels participants, ens podem sentir rotundament satisfets, perquè els objectius pretesos amb l'organització d'aquesta trobada s'han aconseguit amb verdader èxit.

S'han acostat coneixements i experiències entre els administradors de finques i la judicatura, executors i intèrprets de la normativa, cosa que posa de manifest una vegada més la voluntat d'aproximació de la magistratura a la realitat quotidiana del dia a dia que proporcionem els administradors de finques en les relacions de comunitats de veïns.

Però també s'han constatat desacords en els criteris d'interpretació i aplicació pràctica de la llei i clars desencerts i errors que justifiquen una urgent reforma.

En aquest moment, amb la inestimable participació de Joan Cremades, estem treballant en l'elaboració d'un document de conclusions que, com a aportació constructiva, es farà arribar a les autoritats responsables amb la finalitat que es porti a terme la reforma que ens han reconegut també com necessària.

No obstant, podem avançar que al fòrum s'ha constatat un fracàs del legislador català, si el que pretenia era avançar i superar la regulació estatal del 1960, reformada el 1999. En aquest sentit, els participants han posat de manifest que la regulació catalana evidencia una voluntat intervencionista desmesurada en les relacions privades que, lluny d'evitar conflictes, els fomenta, fins i tot allà on abans no existien, cosa que provoca rebuig, distanciament, dubtes i deslegitimació de la normativa.

N'hi ha múltiples exemples. La regulació, lluny de reconèixer la necessitat comunament constatada de



Blocs de pisos, alguns d'ells en venda..

comptar amb un administrador de finques professional per gestionar el particular i complex món de les comunitats i el manteniment dels immobles, el que ha fet és sucumbir a la temptativa d'aproximació al funcionament de les entitats mercantils, quan és sabut que les comunitats de propietaris no són ni han de ser mirall de les societats mercantils, ni viceversa, ja que estem davant dos fenòmens de naturalesa molt diferent.

En definitiva, senzillament es pretén que els ciutadans, que comparteixen majoritàriament la seva propietat familiar en règim de comunitat, puguin comptar amb un marc legal modern, segur i just, que permeti als veïns organitzar-se amb criteris d'agilitat i flexibilitat, sense perjudici del respecte dels drets individuals, que eviti arguments i formalismes innecessaris que produeixen conflictivitat i, per tant, la judicialització de les relacions entre els veïns que, a més, acaben enverinant el funcionament de tota la comunitat. ☉

Conxa **OLIU** DIRECTORA DE COL·LECTIUS, BANCA ASSOCIADA I XARXA D'AGENTS DE BANC SABADELL



UNA OFERTA PREFERENT DE PRODUCTES PER ALS ADMINISTRADORS DE FINQUES

Al Banc Sabadell apostem per la col·laboració amb el col·lectiu d'administradors de finques de Barcelona i Lleida, amb la finalitat de satisfer les seves necessitats financeres en condicions preferents. Aquesta col·laboració amb el col·lectiu es va iniciar l'any 2007 i també inclou el desenvolupament conjunt de projectes formatius i iniciatius de divulgació i promoció d'activitats.

En concret, estem molt satisfets de participar com a empresa col·laboradora en el patrocini del Fòrum de Judges i Administradors de Finques, perquè estem convençuts que el Fòrum serà una eina de dinamització per als col·legiats.

També disposem d'una oferta destinada a cobrir les seves necessitats, tant de l'economia professional com de la particular i familiar. Destaquen el Compte Professional, exempt de comissions

d'administració i manteniment; el Préstec Inici, destinat al finançament del 100% de la inversió per poder iniciar l'activitat professional en condicions exclusives; la Pòlissa de Crèdit Professional, sense comissions d'estudi, no disposició o cancel·lació anticipada, crèdit amb el qual només pagarà interessos quan l'utilitzi; gestió de cobrament per rebut en suport magnètic en condicions preferents, i la targeta Visa Professional, amb imatge personalitzada del col·legi, sempre gratuïta.

Com a novetat i millora per als autònoms, els comerços, els despatxos professionals i les petites empreses tenim el Compte Expansión Negocis, remunerat, sense comissions d'administració i manteniment, ni per les transferències nacionals en euros, via *BS on line*, ni per l'ingrés de xecs en euros domiciliats en



Seu central del Banc Sabadell a Barcelona.

entitats de crèdit espanyoles, targetes gratuïtes i els millors preus en TPV, assegurances, pòlisses de crèdit, rënting, lising i préstecs.

L'experiència del nostre grup amb els col·lectius, amb els quals actualment tenim firmats més de 1.200 convenis, ens dóna un elevat coneixement de la seva situació i permet que ens puguem avançar de manera continuada a les necessitats dels nostres clients. La contínua relació amb el col·legi fa que puguem anar adaptant l'oferta a les necessitats de cada moment i, quan sigui necessari, dissenyar productes específics. Intenem, i crec que ho aconseguim, mantenir al dia els nostres serveis i les nostres prestacions. Un bon senyal de tot això és que 850 administradors de finques de Barcelona i Lleida treballen amb el Banc Sabadell. ☉