

LA GESTIÓN DE LOS CONFLICTOS VECINALES. PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y LA GESTION CON EL SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. PAPEL DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS.

I.- AGRADECIMIENTO Y SALUDO.

II.- LOS CONFLICTOS VECINALES.

1.- La Ley de Propiedad Horizontal.

2.- Los Conflictos de vecindad.

III.- EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO. ACTUACIÓN.

IV.- COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS. ACTUACIONES EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

I.- SALUDO.

Quiero agradecer a EMVIVESA y al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, en mi propio nombre y en el del ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA que tengo el honor de presidir y en el de todos sus miembros, la oportunidad concedida de poder intervenir en un acto de tanta trascendencia para la vida pública y privada de las personas, como el que en toda la Jornada de hoy nos ocupa.

Y, decimos bien, de tanta trascendencia porque aunque pueda parecer rimbombante, como tendremos oportunidad de desarrollar a lo largo de esta breve exposición, durante los puntos siguientes, no cabe lugar a duda alguna que la vida en comunidad genera una serie de problemas y conflictos diarios, si se quiere pequeños pero que por ocurrir entre personas, nuestra condición humana hace o puede hacer que aumenten de una manera exponencial importante y, que llevan o pueden llevar a que los mismos, lejos de quedarse en el ámbito particular, afecten a la convivencia del resto de vecinos o propietarios que viven en la Comunidad, ya sea esta de propietarios o de usuarios. Esto es, ya sean viviendas de titularidad pública o ya sean privadas.

Para la solución de los mismos y, me atrevo a decir que a paliar o impedir que surjan, permítanme que les indique que LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS resulta un elemento imprescindible.

Y, no sólo ellos, individualmente, sino como tendremos ocasión de ver también el COLEGIO AL QUE REPRESENTO que adelanto incluso procedió a fundar la CORTE DE ARBITRAJE.

II.- LOS CONFLICTOS VECINALES.-

1.- La Ley de Propiedad Horizontal.-

Antes de adentrarnos propiamente en los problemas vecinales y, en cuales sean, los más importantes o más frecuentes problemas vecinales que surgen en una Comunidad de Propietarios, conviene muy someramente hacer referencia a dos cuestiones:

1ª) Que se entiende por Comunidad.

2ª) Que es una Comunidad de Propietarios.

Respecto de la 1ª, el artículo 392 del Código Civil, nos dice:

“Hay Comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título”.

(Es el Título III Comunidad de bienes del Libro Segundo del Código Civil.).

Respecto de la 2ª hemos de remitirnos al artículo 396 que nos dice:

Artículo 396

“ Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas,

incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Es la Ley (Así lo dice su artículo Primero) que regula esta forma especial de propiedad.

Y, simplemente queremos destacar que al margen de los precedentes anteriores, se trata de **LA LEY 49/1960. Una LEY DE 21 DE JULIO DE 1960, por lo que ahora va a cumplir 58 años de edad y que apenas ha sufrido reformas.**

Concretamente dos:

Una por la Ley 8/199, de 6 de Abril, que resultó trascendental para el desarrollo de la propiedad horizontal pero de la que destacamos que

SE DEBE AL EJERCICIO DE LA INICIATIVA POPULAR que reunió el número de firmas necesario para elevarla al parlamento.

La última de 27 de Junio de 2013.

También queremos destacar por considerarlo necesario para esta breve exposición:

Sus artículos 3, 9, 13, 14, 19 y 20.

Artículo 3.

“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) 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, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo noveno.

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que

ocasionado por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) 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.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes

responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. 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 17.4.

Artículo 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a)** La Junta de propietarios.
- b)** El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c)** El secretario.
- d)** El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7.^a, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del [artículo 398 del Código Civil](#), si expresamente lo establecen los estatutos.

Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

- **a)** Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- **b)** Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- **c)** Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

- **d)** Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- **e)** Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- **a)** La fecha y el lugar de celebración.
- **b)** El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- **c)** Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- **d)** Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- **e)** El orden del día de la reunión.
- **f)** Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 20

Corresponde al administrador:

- **a)** Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- **b)** Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- **c)** Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- **d)** Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- **e)** Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- **f)** Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Un brevísimo resumen de estos artículos podría ser el siguiente:

1º) Se es propietario exclusivo de su vivienda, local, trastero, plaza de garaje etc., y copropietario con los demás dueños, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

2º) El órgano supremo de la Comunidad es la Junta de Propietarios.

3º) El administrador es un órgano de gobierno de la comunidad que puede actuar además como secretario.

4º) Los propietarios están sujetos a determinadas obligaciones. Y, además existe una cuota por cada piso o local, que servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios de la comunidad.

Hasta aquí la panorámica general.

Entremos en el tema de la ponencia:

LOS CONFLICTOS DE VECINDAD

Según un estudio de 2014 de Eurostat, aproximadamente el 66,5% de españoles reside en viviendas en altura. O lo que es lo mismo, la mayoría de propietarios (a los que hay que sumar los dueños de

chalés que comparten la urbanización) cohabita en comunidades de vecinos, dónde la convivencia no suele ser nada fácil.

Por ello, los conflictos entre vecinos pese a la existencia de la Ley de Propiedad Horizontal, están a la orden del día.

En efecto, tener una disputa entre vecinos al margen de dónde se viva (chalets, bloques de pisos etc.), es más frecuente de lo que pudiera parecer. De hecho según estudios realizados se habla de que en los últimos años dos tercios de los españoles se han visto involucrados en una disputa vecinal.

¿Cuáles son los principales focos de problemas vecinales?.

La casuística es variada pero fundamentalmente los siguientes:

***La morosidad.**

***Los ruidos.**

***Las reformas.**

***Las obras comunitarias.**

***Las humedades.**

***El uso de las zonas comunes.**

***Los olores y la suciedad.**

CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS PROBLEMAS.

Antes de entrar brevísimamente en aquellos problemas. Cabe preguntarse acerca de:

¿Cuáles sean la causas y consecuencias de los conflictos vecinales?.

Por razones obvias, no podemos extendernos mucho.

Pero fundamentalmente los estudios realizados hablan de **tres CAUSAS**, a los que de alguna manera ya nos hemos intrínsecamente referido cuando hemos hablado de la legislación.

A saber:

- a)** No conocer nuestros derechos y deberes como vecino.
- b)** No dialogar.

c) La carencia de un asesoramiento legal especializado.

En cuanto a las **CONSECUENCIAS** son obvias y no resulta necesario tampoco extenderse mucho, **se causa la ruptura total en las relaciones con los demás vecinos.**

REFIRAMOSNOS brevemente a los principales focos de problemas vecinales.

***La morosidad.**

Sin duda que se ha convertido en los últimos años, en el principal quebradero de cabeza. La Ley contempla el que el moroso no pueda votar (con alguna excepción) si no se está al corriente. Y, regula el procedimiento especial monitorio. Pero no acaba de ser suficiente.

Se hace necesario en más de una ocasión llegar a los acuerdos de pago (una cuota atrasada y una actual. O fraccionamientos de pagos imputando el pago la Comunidad etc.).

No sirve él: " Si no pagas te privamos del uso de un elemento común". Las Comunidades no tienen potestad sancionadora. Y, podrán ser incluso delictivas.

No puede privarse a un moroso del uso del ascensor por ejemplo.

Si cabría adoptar un acuerdo privando en aquellos elementos que no sean de uso necesario (ejemplo piscina). Pero ha de matizarse mucho y, además, está el cómo se lleva a cabo.

Lamentablemente, el no pago por los morosos obliga a la exigencia de cuotas extraordinarias que solo abonaran los que no son morosos.

***Las obras y reformas comunitarias.**

Suponen un foco de conflictos vecinales. Nos encontramos con que hay obras que no necesitan de acuerdo (o solo para aprobar el presupuesto), es decir que son necesarias. Y, con obras, que debidamente aprobadas por la Junta resulta que no se pueden llevar a cabo por falta de dinero. Se niegan a pagar algunos o simplemente no pueden afrontar esa cuota.

Se debe intentar que todos estén de acuerdo en los cambios del edificio, y proponer distintas opciones para llegar al mayor consenso posible.

Al margen: Están **las obras de carácter privado y** respecto de ellas, así como de **Los ruidos** (Que importancia tienen cada vez más). **Las humedades. Los olores** (incluido síndrome de Diógenes). **El uso de las zonas comunes.**

Únicamente podemos insistir en la necesidad del diálogo entre comuneros, en comprender que vivimos dentro de unos espacios que además de los privativos el resto pertenece a todos los propietarios.

Y, por tanto, que hemos de cumplir con nuestras obligaciones recogidas en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Y añadir que el incumplimiento de lo establecido en artículo 7 de la misma puede dar lugar a que se pueda ser sancionado, incluso con la pérdida del derecho al uso por un máximo de tres años.

Por tanto, se ha de imponer el diálogo y el máximo respeto entre comuneros para no tener que llegar al final.

Como apunte de solución habría que insistir en dos campos de lucha:

1º) Establecer unos Estatutos lo más adecuados posibles y unos Reglamentos de Régimen Interior también lo más concretos posibles en cuanto al uso de ascensores, horarios etc.

2º) Exigir la mayor calidad en las construcciones.

III.- EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO. ACTUACIÓN.

Permítanme que destaque la LABOR que los Administradores de Fincas colegiados, DESARROLLAN Y DEBEN DESARROLLAR en los temas que nos ocupan.

La gestión y resolución de estos focos de conflictividad, de estas tensiones suelen pasar:

Primero por la puerta del Presidente de la Comunidad, después por la Junta de Propietarios (AQUÍ DESTACA EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR) y, si no hay solución amistosa o vía mediación acabarán en los Juzgados.

Como hemos adelantado el Administrador Colegiado es un órgano de la Comunidad. Ciertamente que su nombramiento no es obligatorio, pero que se nombre resulta absolutamente imprescindible.

Y recordamos que (al margen de los propietarios) sólo los Administradores de Fincas Colegiados tienen la cualificación profesional y legalmente reconocidas para ejercer dichas funciones y quienes únicamente pueden utilizar la marca de administradores de fincas colegiados.

¿Por qué?.

Porque es un profesional debidamente cualificado, sometido a unos cursos de formación, amparado, por un Colegio Profesional, ante el que en su caso ha de responder disciplinariamente y, que goza de una cobertura de seguro de responsabilidad y caución y, de una cobertura de asesores jurídicos, labores, en materia de protección de datos etc. , que le hacen estar cualificado y preparado para solventar pequeños problemas o dudas, que si bien al principio son mínimos y solo afectan a dos vecinos, luego crecen, se desarrollan y acaban por extenderse a todos los comuneros y a que la Junta tenga que decidir.

El asesoramiento que presta (Y lo hará en primer lugar al Presidente quién probablemente le habrá trasladado la cuestión), puede servir, por ejemplo para evitar conflictos con la toma o no adopción de algún acuerdo.

Así su asesoramiento, ya desde la buena redacción de la propia convocatoria de la Junta (redactando el punto del orden del día de manera adecuada o indicando el quorum necesario para adoptar un determinado acuerdo, o si no es posible adoptarlo por contrario a ley ó estatutos) hace que el propietario sepa a qué atenerse, de modo que decidirá si le conviene o no asistir personalmente o por representación y, tendrá conocimiento sobre las posibles consecuencias de no hacerlo.

Y, pondrá en aviso a aquellos propietarios querulantes, de su falta de razón.

Sí a aquellos propietarios que nunca están de acuerdo con nada y, siempre creen que ellos son los que tienen la razón y no dudan en acudir a los tribunales por todo.

Ese vecino (y todos) podrían hacer que la Comunidad, que la vida en comunidad resulte más placida si consultaran a los Administradores o se dirigieran al Presidente para que la Comunidad tratara en Junta aquellos puntos que lo consideren de interés para la marcha de la Comunidad.

Sin duda, que ello evitaría conflictos. No decimos que fuera a ser JAUJA pero ayudaría a tener una convivencia medianamente normal.

IV.- COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS. ACTUACIONES EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Creemos necesario destacar en este punto dos iniciativas que consideramos de interés y de eficacia en la solución de los problemas vecinales.

A) CREACION DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL COMUNERO.

En la misma se atiende a todas aquellas personas que sin tener administrador en su Comunidad, demandan información y asesoramiento.

Funciona como una especie de Administradores de Turno de Oficio. Y para formar parte del turno se requiere una determinada antigüedad como Colegiado. Sabemos que con su funcionamiento se han logrado evitar algunas desavenencias entre comuneros.

B) LA SEGUNDA LA CORTE DE ARBITRAJE.

La Corte de Arbitraje Inmobiliario (CAI) es una institución vinculada al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.20 de sus Estatutos, constituida para realizar la administración de los arbitrajes, tanto en Derecho como en equidad, que le sean sometidos, conforme establece en el art. 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Se trata de una institución orientada al servicio de los ciudadanos, en tanto que constituye un modo alternativo a los tribunales de justicia para la resolución de conflictos. Los asuntos o conflictos que pueden ser sometidos a la Corte de Arbitraje Inmobiliario serán de naturaleza preferentemente inmobiliaria (propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, etc). Ello no significa que no puedan llegar a ésta otros conflictos, siempre en el ámbito del Derecho privado. La Corte de Arbitraje Inmobiliario aspira a ser un mecanismo ágil, económico y, a la vez, un apreciable instrumento de colaboración con la Administración de Justicia.

Con un tiempo medio estimado para la resolución los asuntos que se le sometan de cuatro a seis meses y un indudable menor coste económico para las partes, el arbitraje institucional que ofrece esta

Corte es una alternativa real y seria a los procedimientos judiciales. La capacitación y el prestigio de los árbitros que integran la Corte, todos reconocidos profesionales provenientes del campo de la abogacía, la universidad y la administración de fincas urbanas, cooperan sin duda a la fiabilidad y al seguro éxito de esta institución. Quienes confíen a la misma la solución de un conflicto deben tener la seguridad de que ésta puede obtenerse de un modo rápido, seguro y económico.

Las funciones o cometidos de la Corte de Arbitraje Inmobiliario son los siguientes:

- La gestión y administración de los arbitrajes que se le sometan, lo que implicará prestar su asesoramiento y asistencia en el desarrollo del procedimiento arbitral y el mantenimiento de la organización necesaria para el desarrollo de éste.
- La elaboración y actualización de un listado de árbitros que comprenda aquellos que actúen en esta Corte.
- La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en cada arbitraje sometido a la Corte, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la misma.
- La creación y el mantenimiento del Registro de laudos emitidos por la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.
- Con carácter general, cualquier actividad relacionada con el desarrollo de sus actividades.

Estructura de la Corte Arbitraje Inmobiliario

- **Presidente:** Francisco Capilla Roncero, Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Sevilla (presidentecai@cafsevilla.com)
- **Secretario General:** César Hornero Méndez, Profesor de Derecho civil de la Universidad Pablo de Olavide, de Sevilla (secretariocai@cafsevilla.com)
- **Pleno:** personalidades del mundo jurídico y profesional, especialmente relacionados con la administración de fincas urbanas y el tráfico jurídico-inmobiliario, designados a tal fin por la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

JOSE FERIA MORO ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO Y PRESIDENTE DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA.