

PARTICIPACIÓN COLEGIAL

Reuniones de Junta General. Sesión Ordinaria

Fecha	Lugar
08/Junio/2010	Salón de Actos

Reuniones de Junta General. Sesión Extraordinaria

Fecha	Lugar
02/Noviembre/2010	Salón de Actos

Reuniones de Junta de gobierno. Sesiones Ordinarias

Fecha	Lugar
12/Enero/2010	Despacho del Sr. Presidente
02/Febrero/2010	Despacho del Sr. Presidente
02/Marzo/2010	Despacho del Sr. Presidente
06/Abril/2010	Despacho del Sr. Presidente
04/Mayo/2010	Despacho del Sr. Presidente
08/Junio/2010	Despacho del Sr. Presidente
29/Junio/2010	Despacho del Sr. Presidente
07/Septiembre/2010	Despacho del Sr. Presidente
05/Octubre/2010	Despacho del Sr. Presidente
02/Noviembre/2010	Despacho del Sr. Presidente
14/Diciembre/2010	Despacho del Sr. Presidente

MOVIMIENTO DE LA COLEGIACIÓN

Colegiados a 31/12/2010:

Ejercientes: 212

No ejercientes: 60

Miembros de Honor: 2

Altas:

Nº de incorporaciones: 9

Bajas:

Nº de bajas: 14

PARTICIPACIÓN COLEGIAL

MIEMBROS DE LA JUNTA DE GOBIERNO



Nombre	Cargo
D. JESÚS CAÑAVATE CARMONA	PRESIDENTE
D. JESÚS PEREZ ROMERO	VICEPRESIDENTE 1º
D. JUAN LUIS DEL MORAL CAMBIL	SECRETARIO
D. JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ SALUD	TESORERO
D. JAVIER MERCADO HERRERA	CONTADOR-CENSOR
Dª AURORA GÓMEZ QUERALT	VOCAL 2º
D. MANUEL CAÑAVATE CARMONA	VOCAL 3º
D. DIEGO RUIZ LINARES	VOCAL 4º
D. PABLO PEREZ ROMERO	VOCAL 6º
D. JUAN LUIS DEL MORAL CAMBIL	ASESOR JURÍDICO

MIEMBROS DE HONOR

Nombre	Cargo
D. JESÚS PEREZ GARCÍA	
D. MATÍAS MÉNDEZ CUADRADO	PRESIDENTE DE HONOR

COMISIONES Y MIEMBROS

Relaciones Públicas

Manuel Cañavate Carmona (responsable)
Jesús Cañavate Carmona
Juan Luis del Moral Cambil

Formación

Aurora Gómez Queralt

Informática

Jesús Pérez Romero (responsable)
Jesús Cañavate Carmona
Pablo Pérez Romero

Publicidad

Manuel Cañavate Carmona (responsable)
Diego Ruiz Linares

Intrusismo

Jesús Pérez Romero (responsable)
Pablo Pérez Romero
Diego Ruiz Linares

Baremos

Javier Mercado Herrera (responsable)
Aurora Gómez Queralt

PARTICIPACIÓN COLEGIAL

SERVICIOS QUE PRESTA EL COLEGIO A LOS COLEGIADOS

Biblioteca

Nuestra biblioteca está a disposición de todos los colegiados en horario de atención al público de la secretaría del Colegio.

Servicio de informática e Internet

Disponemos de un ordenador conectado a Internet a disposición de todos los colegiados en horario de atención al público de la secretaría del Colegio.

Asesoría Jurídica

Nuestro asesor jurídico atenderá nuestras dudas legales dentro del marco de nuestra profesión en la sede colegial los jueves de 9:00 a 11:00 horas.

Sala de Juntas

La sala de Juntas de nuestro Colegio, con todas las comodidades (megafinía, pizarra, etc.), está a disposición de nuestros clientes por un precio módico.

Cursos, conferencias y mesas redondas

En numerosas ocasiones se realizan con objeto de actualizar nuestra formación.

Página Web

Información de nuestro interés totalmente actualizada en nuestra página web con dirección www.cafgranada.es

Convenios

Este Colegio mantiene convenios con empresas con objeto de obtener ventajas tanto para nuestros administrados como para nosotros mismos.

LISTADO COLEGIADOS EJERCIENTES

AGUADO HERNANDEZ;JESUS
AGUAYO LOPEZ;ISABEL
ALABARCES RODRIGUEZ;OLGA
ALAÑON BARBA;JUAN BAUTISTA
ALMAZAN ARJONA;ANTONIO ELOY
ALMENDROS GONZALEZ;ALBERTO
ALONSO FERNANDEZ;MARIA SOCORRO
ALONSO MARTIN;JAVIER
ALONSO MONTOYA;SALVADOR
ALVAREZ LUQUE;SABRINA
ALVAREZ NAVARRO;NURIA ASCENSION
ALVAREZ PEREZ;F. ISMAEL
ANTEQUERA PRADOS;ANTONIO
ARCOS FAUNDES;RAFAEL
ARGENTE DEL CASTILLO Y LECHUGA;RICARDO
AZNAR UNZURRUNZAGA;ANTONIO JOSE
BALSERA RIOS;MARIA DEL CARMEN
BULLEJOS CALVO;FRANCISCO MANUEL
CABRERA TORRES;MIGUEL
CACERES SANCHEZ;ANTONIO
CANTON MARTIN;ROSA MARIA
CAÑAVATE CARMONA;CONCEPCION
CAÑAVATE CARMONA;MANUEL
CAÑAVATE CARMONA;JESUS
CAÑAVATE IBAÑEZ;JOSE LUIS
CARRASCO SANCHEZ;ANTONIO
CARRETERO HARO;TIRSO
CARRILLO MORALES;NICOLAS
CARVAJAL PALOMARES;FRANCISCO ANTONIO
CASTILLA FERNANDEZ;MANUEL
CASTILLO ORTEGA;JOSE
CASTRO RODRIGUEZ;ANTONIO JAVIER
COCA MARTIN DE VILLODRES;Mª GLORIA
CONTRERAS RODRIGUEZ;MARIA DEL MAR
CRUZ SANCHEZ;MIGUEL FELIX
CUBERO GOSALVEZ;JAVIER MARIA
DAWID MILNER;MIKE
DE LA CRUZ VILLALTA;CARLOS
DE LA CUESTA GODOY;JUAN MANUEL
DE LA PLATA CABALLERO;MANUEL
DE LOS SANTOS SERRANO;NATALIA
DEL MORAL CAMBIL;JUAN LUIS
DELGADO HUERTAS;ISABEL
DIAZ MORENO;ANGEL
DIAZ RODRIGUEZ;ELENA
ELBO HERNÁNDEZ;FRANCISCO JESUS
ESCOBAR CAÑETE;JORGE
FERNANDEZ DE LOS RIOS FERNANDEZ;PEDRO
FERNANDEZ GARCIA;MIGUEL ANGEL
FERNANDEZ MUÑOZ;ANTONIO MANUEL
FERNANDEZ ROJAS;ANTONIO JOSE
FERRER GARCIA;JOSEFA
FERRER GARCIA;JUAN MANUEL
FERRER NOGUERA;SERGIO
FIGUERAS RESINO;JOSE Mª
GALAN NAVARRO;JUAN CARLOS
GALLARDO CAÑADAS;EDUARDO
GALLEGO FIGUERAS;JOSE
GALLEGO SAEZ;Mª GRACIA
GARCIA BELTRAN;EVA MARIA
GARCIA GUTIERREZ;Mª EUGENIA
GARCIA MARTIN;MANUEL
GARCIA MORENO;MANUEL
GARCIA NIETO;Mª DOLORES
GARCIA-BERBEL MOLINA;CARMEN
GARRIDO CARRILLO;ANA
GIL RUBIO;LORENZO
GILA GILA;FRANCISCO
GIMENEZ DOMINGUEZ;ARTURO
GOMEZ DE LA CALLE;Mª DEL CARMEN
GOMEZ DE LA TORRE;SEGUNDO
GOMEZ HUERTAS;RAFAEL
GOMEZ MARIN;ENRIQUE JULIAN
GOMEZ MONTERO;PILAR MACARENA
GOMEZ QUERALT;Mª AURORA
GONZALEZ GOMEZ;FRANCISCO ANTONIO
GONZALEZ MARTIN;FRACISCO JAVIER
GONZALEZ MARTIN DE LA CUESTA;MIGUEL
GONZALEZ OLORIZ;MIGUEL ANGEL
GONZALEZ ORCE;BEATRIZ
GONZALEZ POYATOS;PABLO
GONZALEZ SANCHEZ;SILVERIO
GUERRERO CASTILLO;LUIS RAMON
GUIJARRO MORILLAS;ALEJANDRO JOSE
GUTIERREZ IBAÑEZ;JUAN CARLOS
HERNANDEZ MESA;ALEXANDRA
HERNANDEZ RODRIGUEZ;JUAN
HERNANDEZ VENTURA;Mª CRISTINA
HERRERA BARROS;JUAN JOSE PASCU
HERRERA LORENTE;TRINIDAD
HIDALGO ALVAREZ;MARIA DE LAS NI
HITA FERNANDEZ;JUAN ENRIQUE
HORMIGO COBOS;ANTONIO
HUERTAS BENITEZ;Mª LOURDES
J.SANCHIS LOPEZ;JOSE MANUEL
JIMENEZ AZAUSTRE;EDUARDO
JIMENEZ BUSTOS;ANTONIO
JIMENEZ CARMONA;ANTONIO
JIMENEZ HOCES;ANTONIO
JIMENEZ RIOS;FRANCISCO
LARREA ELEJALDE;JESUS Mª
LASSO GONZALEZ;ANTONIO JOSE
LEYVA BAENA;MANUEL
LOPEZ FERNANDEZ;FRANCISCA
LOPEZ HIDALGO;INMACULADA
LOPEZ MARTIN;Mª ISABEL

LISTADO COLEGIADOS EJERCIENTES

LOPEZ MURILLO;ELENA
LOPEZ NAJERA;DAN ALBERTO
LOPEZ RUBIÑO;JUAN CARLOS
MADERO LOPEZ;MIGUEL ANGEL
MADERO PEREZ;LUCIA
MALDONADO ALCAIDE;JOSE ANTONIO
MALDONADO AVILES;ANA Mª
MALDONADO FERNANDEZ;JUAN
MALDONADO ISLA;EMILIO
MARQUEZ ROBLES;FRANCISCO
MARTIN GRANDE;CARMEN DEL PILAR
MARTIN PEREZ;ANA Mª
MARTIN-AMBEL GOMEZ;RAFAEL
MARTINEZ GALAN;JOSE MIGUEL
MARTINEZ JEREZ;Mª PILAR
MARTINEZ-CHECA PIÑERO;Mª JOSE
MASEGOSA SOLA;JOSE MARCIAL
MATIAS LOPEZ;JUAN DE DIOS
MEDINA JORGES;JOSE Mª
MEDINA SANCHEZ;JOSE
MENDEZ OLIVARES;Mª DEL PILAR
MERCADO HERRERA;JAVIER
MILLAN RUIZ;LAURA
MINGORANCE ZAFRA;J. VICTOR
MOLINA ROSAS;ISABEL Mª
MONTALBAN HUERTAS;JOSE MANUEL
MONTES TORRES;ANTONIO
MORALES ALFEREZ;JOSE Mª
MORALES MORILLAS;INMACULADA
MORENO RIVERA;RAQUEL MARIA
MORENO-TORRES HERRERA;RAQUEL
MORON CAMPAÑA;FRANCISCO
MOYA JAVALQUINTO;Mª DEL CARMEN
MUÑOZ GUARDIA;ANTONIO JOAQUIN
MUÑOZ JERONIMO;MARGARITA
MUÑOZ RUIZ;JOAQUIN
MUÑOZ VERDEJO;MARIA JOSEFA
NOVO PEREZ;ANA BELEN
OREA MANZANO;JESUS
ORTIZ LOPEZ;ISMAEL
ORTIZ SIERRA;LOURDES
PAREJA GILA;CARLOS
PEREZ CARRION;ANTONIO
PEREZ DELGADO;ROSA MARIA
PEREZ JIMENEZ;EMILIO A.
PEREZ ROMERO;JESUS
PEREZ ROMERO;PABLO
PEREZ URDA;JOSE
PEREZ VILCHEZ;LUIS ESTANISLAO
PLEGUEZUELOS COBO;GERMAN
POZUELO DE PRADA;DAVID ANTONIO
QUESADA LOPEZ;MARCIAL
RAMOS ESPADA;JOSE LUIS

RAMOS ROBLES;CAROLINA
REINA MORENO;YESSICA
REYES RUIZ DE PERALTA;JUAN FRANCISCO
RIPOLL MORA;TRINIDAD
RODRIGUEZ ALAMINOS;JOSE ANTONIO
RODRIGUEZ BAILON;MANUEL CECILIO
RODRIGUEZ GARCIA;Mª MERCEDES
RODRIGUEZ MENENDEZ;ADOLFO JOSE
RODRIGUEZ MOLINA;ARTURO
RODRIGUEZ QUESADA;JOSE MANUEL
RODRIGUEZ RODRIGUEZ;Mª ANGELES
RODRIGUEZ SANCHEZ;Mª DEL CARMEN
ROLDAN PEÑA;ELISA MARIA
ROMERA RUIZ;ELISA Mª
ROMERO GARCIA;FRANCISCO JAVIE
ROS GARCIA;MARIA BELEN
RUIZ CASTRO;JOSE MATIAS
RUIZ GARCIA;GERARDO
RUIZ LINARES;DIEGO
RUIZ MEDINA;ANTONIO BERNARD
RUIZ PELEGRINA;FRANCISCO JAVIE
SAEZ MALDONADO;JOSE
SALAZAR LARA;JUAN
SALVADOR FERNANDEZ;LUIS
SAN JUAN FLORES;JUAN
SANCHEZ BUSNADIEGO;JUAN JOSE
SANCHEZ CARMONA;NICOLAS
SANCHEZ GALLEGO;EUSEBIO
SANCHEZ MENDOZA;ANTONIO LUIS
SANCHEZ PAREJO;JOSE LUIS
SANCHEZ QUINTERO;FERNANDO
SANCHEZ REVENGA;ALFREDO
SANCHEZ RODRIGUEZ;FRANCISCO JOSE
SANCHEZ SALUD;JOSE MANUEL
SANTIAGO HUERTES;JOSE
SANTIANDREU FERNANDEZ;FRANCISCO
SANTIANDREU FERNANDEZ;IGNACIO
SANTOS POMPA;MIGUEL
SENES SOLA;MANUEL
SERRANO RUIZ;ANDRES
SILES GOMEZ;ANTONIO MANUEL
SUAREZ ALEMAN;LUIS
TELLO NAVARRO;NURIA
TERRON GOMEZ DE LIAÑO;EDUARDO
TERRON GONZALEZ;MANUEL
TORO CASTILLO;ELVIRA
TORRE GARCIA;DIONISIO
TORRES DIAZ;ERNESTO
TORTOSA DE ANCOS;ANTONIO
VALLADARES MUÑOZ;JOSE
VILLALTA FRANCO;LUIS
VILLALTA GUTIERREZ;ANDRES
VILLAR RODRIGUEZ;Mª VICTORIA

LISTADO COLEGIADOS NO EJERCIENTES

GONZALEZ GARCIA;ANTONIO JESUS
MELLADO MANZANO;JUAN
RODRIGUEZ LOPEZ;FCO. JAVIER
ROMERO GARRIDO;ANTONIO JOSE
IAÑEZ SAEZ;RAMON
FERNANDEZ HERAS;RAFAEL
ESPAÑA ABOLAFIA;LUIS
ALVAREZ NAVARRO;Mª DEL AMOR
ROMERO ROMAN;ANGEL
REYES FERNANDEZ;JOSE JOAQUIN
GARNICA FERNANDEZ;DANIEL
BUSTOS JERONIMO;Mª SOLEDAD
JIMENEZ CARMONA;MANUEL
DAZA RAMOS;LUIS MANUEL
PICH-AGUILERA ROCA;JUAN
MARTINEZ MORA;GLORIA Mª
DE LA TORRE PELEGRINA;JUAN JOSE
HIDALGO GARCIA;LUIS FERNANDO
GONZALEZ GARCIA;MANUEL
RIVERA MARTINEZ;DOMINGO JAVIER
NAVARRO NAVARRO;FRANCISCO
LOPEZ-BARAJAS SANTA BARBARA;Mª TERESA
MARTINEZ LOPEZ;DANIEL ROBERTO
RAMOS RODRIGUEZ;MANUEL LEANDRO
PEREZ PEREZ;EMILIO
LOZANO RUIZ;ENCARNACION
TORRE RAMOS;RAQUEL
GIJON GIJON;ANTONIO
ANTELO LAMAS;ANTONIO
TELLO NAVARRO;Mª ANGUSTIAS

GAVILAN DIONISIO;MIGUEL ANGEL
CARRASCO MASEGOSA;SUSANA
GARCIA-TORRES FERNANDEZ;CRISTINA
PEDREGOSA GONZALEZ DE MOLINA;MERCEDES
ESTEVEZ GOYTRE;PILAR
AGUILERA LOPEZ DE CASTILLA;DIEGO
MARTINEZ RODRIGUEZ;FRANCISCO JAVIER
MARTIN MARTIN;ENRIQUE
PERAL ABRIL;FERNANDO
ROSALES BRAOJOS;DANIEL
RIOS ORIOLE;PABLO
NIETO CALDERON;ANGELA
TORRES DIAZ;ANTONIO
CACERES QUILES;JUAN LUIS
JUAREZ MARQUEZ;JUAN CARLOS
AHMAD ROCA;SANDRA FATIMA
SANCHEZ SEGURA;Mª CARMEN
HUERTA SANCHEZ;IGNACIO
RUIZ CERDAN;FCO. MANUEL
CANO CALVENTE;FERNANDO
JIMENEZ CEACERO;Mª MERCEDES
ESTEVEZ ESTEVEZ;CARMEN
PEREZ REQUENA;FRANCISCO
DUMONT MARTINEZ;MANUEL
GARRIDO VALERO;ROBERTO
LOPEZ LUQUE;JOSE FRANCISCO
ALMAGRO CASTRO;CARMEN
REYES CHAVES;DAVID
FERNANDEZ SANCHEZ;JOSE MANUEL
CANO SANCHEZ;JOSE CARLOS



Protocolo de Colaboración entre el

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA y MUTUA DE PROPIETARIOS

De una parte D. José Ordeig Ribot, que interviene en este acto en calidad de ASEGURADOR como apoderado de la MUTUA DE PROPIETARIOS SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA, con domicilio social en BARCELONA, Calle Londres, 29 y NIF G-08171332, en su nombre y representación.

Y de la otra parte, D. Jesús Cañavate Carmona, mayor de edad con NIF 29080981B, que interviene en este acto en calidad de PRESIDENTE, en nombre y representación del COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA, con domicilio social en Granada, Plaza del Gran Capitán, 3, 1º D, en adelante el Colegio.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad y legitimación bastante en derecho para el otorgamiento del presente documento. Y, de sus libres y espontáneas voluntades.

EXPONEN

Que se redacta el presente protocolo, al amparo de lo dispuesto en la Ley 26/2006 de 17 de julio de Mediación de seguros y demás disposiciones legales que le sean aplicables.

Que Mutua de Propietarios es una entidad aseguradora legalmente constituida que cuenta con las debidas autorizaciones administrativas.

El Colegio, declara en este acto, haber cumplido los requisitos legales necesarios para el ejercicio de la actividad.

La actuación del Colegio se circunscribe al ámbito de la totalidad del territorio Granada.

Que de forma conjunta ambas entidades han elaborado el presente documento que tiene por objeto ofrecer a sus Colegiados los servicios y proyecto de colaboración de acuerdo con los pactos expresados a continuación.

PACTOS

PRIMERO

El Colegio de Granada igual que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, consideran que es especialmente interesante, que los colegiados adscritos a este Colegio, tengan la conciencia de potenciar una unidad de negocio específica de seguros.

Con ese fin, ha acordado los términos del presente protocolo con Mutua de Propietarios, al ser ésta la entidad aseguradora más antigua de España (1835) y la única entidad especialista de nuestro país, en seguros de comunidades, hogar e impago de alquileres

SEGUNDO

El Colegio se encargará de transmitir e impulsar el contenido de este acuerdo a todos los Colegiados, siempre en coordinación y colaboración con Mutua de Propietarios.

TERCERO

MUTUA DE PROPIETARIOS, se compromete a facilitar toda la información necesaria para que todos los colegiados que lo deseen, puedan colaborar como mediadores de MUTUA DE PROPIETARIOS, mediante la formalización de un contrato mercantil, en el que se estipularán las condiciones tanto operativas como económicas.



Del mismo modo, MUTUA DE PROPIETARIOS se compromete a dar la formación necesaria para un correcto desempeño de la labor de mediación, así como a dotar de todas las herramientas necesarias para una adecuada gestión de las pólizas intermediadas, así como a poner a disposición de los colegiados que lo deseen a todo el personal disponible para atender sus necesidades y requerimientos.

CUARTO

Quedan recogidas en los ANEXOS I y II siguientes, las acciones concretas acordadas para dar publicidad de las mismas.

QUINTO

A.El Colegio se compromete a tratar los datos de carácter personal conforme a las concretas instrucciones de Mutua de Propietarios, no aplicando o utilizando dichos datos con finalidades distintas a las indicadas en este contrato.

B.El Colegio se compromete a observar el secreto profesional respecto de los datos personales objeto de tratamiento, manteniendo absoluta confidencialidad y reserva sobre cualquier dato que pudiera conocer con ocasión del cumplimiento de los servicios prestados, no comunicando a ningún tercero, ni siquiera para su conservación, los datos a los que haya podido tener acceso. Esta obligación alcanzará a todos sus trabajadores y subsistirá aún después de finalizar sus relaciones con Mutua de Propietarios.

C.El Colegio se compromete a aplicar las medidas de Seguridad a los datos personales de Mutua de Propietarios a los que tiene acceso, de acuerdo al nivel de protección que corresponda a los datos facilitados, según Reglamento de medidas de seguridad de ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal contenido en el Real Decreto 994/1999, o en cualquier otra norma que lo sustituya o modifique.

D.Cuando finalice el contrato, el Colegio devolverá a Mutua de Propietarios todos los soportes que contengan datos de carácter personal o bien a la destrucción de los mismos, según instrucciones de Mutua de Propietarios.

E.En supuesto que el Colegio destine los datos a finalidad distinta a la estipulada, los trate, comunique o utilice incumpliendo las instrucciones fijadas en el presente contrato, será considerado responsable de las instrucciones en que hubiera incurrido.

SEXTO

La duración del presente protocolo será de cinco años. No obstante, este documento de colaboración podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, con un previo aviso mínimo de tres meses, por escrito mediante cualquier medio que acredite su comunicación.

SEPTIMO

Para la decisión de cuantos litigios puedan derivarse de este protocolo, las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de Justicia de Barcelona.

ANEXO Nº I

ACCIONES A REALIZAR POR EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

- 1.Incluir en la página principal de la web del Colegio un link de Mutua de Propietarios .
- 2.Insertar en todos los números de las publicaciones de las revistas o memorias que publique el del Colegio de Granada, durante la vigencia de este protocolo, la publicidad o información que Mutua de Propietarios disponga.
- 3.Este protocolo estará visible y disponible para la consulta de cualquier colegiado tanto en Internet como



el cualquier medio que se disponga. Por ejemplo en las zonas de las web donde se hacen referencia a convenios y protocolos firmados.

4.El Colegio facilitará al personal de Mutua de Propietarios una relación actualizada de todos los colegiados ejercientes donde al menos deberá constar nombre y apellidos del administrador, la dirección, población, distrito postal y teléfono. También los datos de las web o dirección de correo electrónica si la hubiere. Dicha información sería preferible en formato de lectura informática (Excel por ejemplo)

5.Todas las noticias que se generen entre Mutua de Propietarios y el Colegio o aquellas que el Colegio considere de interés, deberán ser incorporadas en el apartado noticias de la web del Colegio.

6.El Colegio designará una persona del mismo, que será el Presidente, que será el interlocutor con el Delegado de Mutua de Propietarios para seguimiento y control de las acciones indicadas.

7.El Colegio se compromete a incluir, en los cursos de formación que programe para cada ejercicio, unos cursos de formación que impartirá personal de Mutua de Propietarios con una periodicidad trimestral (cuatro al año). El contenido de los mismos serán consensuados entre el Colegio y Mutua de Propietarios y siempre referidos a los seguros de comunidades, hogar e impago de alquileres, entre otros.

ANEXO Nº II

MEDIOS QUE PONE MUTUA DE PROPIETARIOS A DISPOSICIÓN DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

1.Poner a disposición de todos los colegiados de un Servicio de Información Telefónico exclusivo para Administradores de Fincas, que consta de lo siguiente:

- a.Teléfono exclusivo nº 902 112 715
- b.Información general
- c.Derivación a personal de delegaciones
- d.Información de cómo operar con GESTIÓN ON LINE
- e.Aclaración de dudas y consultas, etc...

2.Atención personalizada por parte de las Delegaciones y personal comercial de Mutua de Propietarios.

3.Ofrecimiento de una póliza de accidentes, específica para administradores de fincas, sus empleados y familiares.

4.Posibilidad de comercialización por parte de los administradores de fincas de nuestro producto Mutua Alquiler a una tasa de un 3,5%.

5.Participación activa en los actos previstos para la cena patronal anual

6.Realización de sesiones de formación

7.Atención profesional del BUZÓN DE CONSULTA DE SEGUROS

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE
EL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA Y LISAGRA, S.L.

ANEXO DE PRESENTACION DE LA EMPRESA Y SUS SERVICIOS

LISAGRA, S.L. es una empresa especializada en el desatoro y limpieza de redes de saneamiento, depuradoras de aguas potables y residuales, fosas sépticas, limpieza de pozos de agua de hasta 20 m. de profundidad y todo lo relacionado con el alcantarillado.

Nuestros equipos, tecnológicamente punteros, incorporan las últimas novedades con los más sofisticados sistemas de visualización de canalizaciones por cámara de televisión en circuito cerrado por medio de un robot, capaz de recorrer el interior de las tuberías con una cámara con cabezal oscilo-giratorio y con el que elaboramos un reportaje, rápido, completo y eficaz.

Disponemos de equipos de reparación interior de tuberías sin necesidad de obra civil.

En cuanto a la red de abastecimiento realizamos tanto las pruebas de presión y estanqueidad como la desinfección de la misma, proporcionando los certificados y analíticas solicitados por los organismos públicos.

Aparte de los equipos mencionados anteriormente, LISAGRA, S.L. cuenta con un departamento exclusivo de servicio directo al administrador, dedicado por completo a la gestión de los problemas que puedan surgir en sus comunidades.

ANEXO DE RELACIONES

RELACION CON EL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE
FINCAS DE GRANADA.

LISAGRA, S.L., en su decidida apuesta por la importante función que cumplen los Administradores de Fincas de Granada, manifiesta un profundo interés en colaborar con el Colegio de Administradores de Fincas de Granada en la satisfacción de sus necesidades, las de sus colegiados, así como las de las comunidades de propietarios y otros clientes que éstos representan.

LISAGRA, S.L., colaborará con el Colegio de Administradores de Fincas de Granada en seminarios y conferencias que éste organice para sus colegiados, en las publicaciones y boletines que edite, así como en otras actividades culturales y sociales.

El Colegio de Administradores de Fincas por su parte se encargará de difundir a través de todos los medios posibles a su alcance el presente Convenio a sus colegiados (comunicados internos, revista, página web, etc.).

CONDICIONES ECONÓMICAS.

2.1.- SERVICIOS DE LIMPIEZA INDUSTRIAL Y ALCANTARILLADO

LISAGRA, S.L. bonificará la contratación de los servicios de limpieza industrial y alcantarillado mediante un descuento en la factura del cliente de un 25% en concepto de “Descuento por Administrador”.

2.2.- SERVICIO DE INSPECCION DE TUBERIAS POR TV. COLOR

LISAGRA, S.L. bonificará la contratación de los servicios de inspección de tuberías por TV color mediante un descuento en la factura del cliente de un 25% en concepto de “Descuento por Administrador”.

2.3.- GESTION DE RESIDUOS

LISAGRA, S.L. bonificará la contratación de los servicios de gestión de residuos mediante un descuento en la factura del cliente de un 25% en concepto de “Descuento por Administrador”.

ANEXO DE ACLARACIONES Y CONDICIONES

ACLARACIONES Y CONDICIONES:

PRIMERA. El presente convenio solo será de aplicación, respecto a la relación con las comunidades de propietarios, siempre y cuando tales comunidades se encuentren administradas por un colegiado ejerciente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

SEGUNDA. La aplicación de las presentes condiciones económicas y de servicio se encuentra supeditada al plazo estimado por el Convenio aunque se posibilita la prorrogación de las mismas previa negociación puntual con cada colegiado.

TERCERA. LISAGRA, S.L. se compromete a que el presente convenio se aplique sólo al Colegio de Administradores de Fincas de Granada y en concreto a los colegiados ejercientes del mismo no siendo aplicable a otros colectivos o profesionales dedicados a la administración de fincas.

CUARTA. Para la aplicación del presente convenio a un colegiado y las comunidades de propietarios que éste administre será requisito imprescindible la presentación de certificado emitido por el Colegio de Administradores de Fincas de Granada donde se certifique su situación de colegiado ejerciente y la facultad de poder acceder al presente convenio firmado.

QUINTA. La concesión de las ventajas económicas y de servicios quedarán supeditadas al análisis del riesgo de cada cliente por parte de los órganos pertinentes de LISAGRA, S.L., y no contar con facturas pendientes de pago.

SEXTA. Así mismo el Colegio de Administradores de Fincas de Granada se reserva la potestad de dejar sin efecto la aplicación del presente convenio a un concreto colegiado y las comunidades de propietarios que administre a los cuales, con anterioridad, se le haya estado aplicando el convenio. Para ello el Colegio de Administradores de Fincas de Granada deberá dirigirse por escrito a LISAGRA, S.L. por la vía más conveniente siempre y cuando quede constancia de la recepción del mismo.

SEPTIMA. En el caso de cambio de colegiado en alguna comunidad, las condiciones negociadas a esa comunidad se mantendrán siempre y cuando el nuevo administrador cumpla los requisitos exigidos para la aplicación del presente convenio y no exista, por parte del Colegio de Administradores de Fincas, oposición por escrito al mantenimiento de las condiciones aplicadas en el presente Convenio.

OCTAVA. Para la solución de cualquier divergencia, cuestión o discrepancia surgida de la interpretación o cumplimiento del presente convenio, las partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal de Arbitraje de Granada, constituido por la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación y al que se le encarga la designación del árbitro y la administración del arbitraje, aceptando el procedimiento regulado en el Reglamento de dicho Tribunal y obligándose, desde ahora, al cumplimiento de la decisión arbitral.

ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE
FINCAS DE GRANADA Y UNIÓN FENOSA COMERCIAL, S.L.

REUNIDOS

De una parte, Don JESUS CAÑAVATE CARMONA, con domicilio en GRANADA y con D.N.I. número 29.080.981-B, en nombre y representación, en calidad de Presidente, del ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCA DE GRANADA, con domicilio social en PZ. GRAN CAPITAN 3 1ºD, con CIF Q18670002, en virtud del acuerdo de nombramiento adoptado en la Junta General Extraordinaria de colegiados del referido Colegio profesional, celebrada el 8 de abril de 2008.

Y de otra parte, Don Ignacio de Alvaro Torán, con domicilio en Madrid y con D.N.I. número 51404567G en nombre y representación de la sociedad UNIÓN FENOSA COMERCIAL, S.L., en adelante UFC, con domicilio social en Madrid, Avda. de san Luis 77 y CIF nº B-82207275, y a la que representa legalmente por poder de fecha 27/11/2007, otorgado ante Notario de Madrid, D. Fernando de la Cámara García causando el número 3.511 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo: 23.106, Sección: 8, Hoja: M-224773, Inscripción: 86

EXPONEN

I.-Que ambas partes reconocen que la energía es un factor clave en la sostenibilidad y competitividad de las pequeñas y medianas empresas, por lo que consideran necesario implementar las medidas que permitan fomentar un consumo eficiente y racional de la misma.

II.-Que UFC es una empresa que desarrolla la actividad de suministro de gas y electricidad, teniendo un elevado grado de compromiso con la sociedad, el entorno y sus clientes para favorecer un mejor y más eficiente consumo de energía, que repercuta de manera directa en el ahorro y la rentabilidad, contribuyendo en paralelo al desarrollo sostenible y al cuidado del medio ambiente.

III.-Que ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCA DE GRANADA, tiene entre sus funciones suscribir con entidades, cuantos convenios estimen oportunos para la prestación u obtención de mejoras para los profesionales colegiados y para propio Colegio.

IV.-Que ambas partes desean establecer un Acuerdo Marco de colaboración, por lo que suscriben el presente documento sujeto a los términos y condiciones establecidos en las siguientes

CLAÚSULAS

Primera.- OBJETO.

El objeto del presente acuerdo es establecer un marco de colaboración orientado al desarrollo de actuaciones en materia de eficiencia energética, como principio básico de gestión de la energía en los administradores de fincas colegiados, y las comunidades de propietarios que estos administran, pertenecientes al Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada e impulsar asimismo el desarrollo del mercado liberalizado de la energía mediante la divulgación y asesoramiento energético a los administradores de fincas colegiados, pertenecientes al Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

Segunda.- Ambito de colaboración.

Este acuerdo abarca actuaciones de información, divulgación y análisis energético en materia de eficiencia energética. Las actuaciones que se realizarán a partir de la firma del presente acuerdo son:

El Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada colaborará con UFC divulgando la información objeto de este acuerdo entre sus colegiados, seleccionando los medios más adecuadas para ello.

UFC pondrá a disposición del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada un dossier de materiales de comunicación personalizados para que dicho Colegio pueda hacer extensiva a sus colegiados tanto las recomendaciones de eficiencia energética que le indique UFC como una mejor oferta comercial para los mismos en mercado libre. Las condiciones de la oferta para mercado libre serán las que se reflejan en el Anexo 1.

-UFC ofrecerá asesoramiento energético para fomentar el ahorro energético entre los asociados a través de las web del grupo www.hogareficiente.com y www.empresaeficiente.com

Tercera.- Coste de las actuaciones.

UFC asumirá el coste de personalizar las comunicaciones propuestas en el DOSSIER COMUNICACIÓN. El Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada asumirá el coste de la divulgación entre sus colegiados de la información facilitada por UFC, así como el coste de cualquier adaptación de las creatividades propuestas (tamaño de comunicación, línea creativa, etc...)

Cuarta.- Publicidad.

Toda publicación de las actuaciones relacionadas con el presente Acuerdo deberá hacer referencia a la colaboración y participación de todas la partes firmantes del mismo.

Quinta.- DURACIÓN.

El presente Acuerdo entrará en vigor en la fecha de su firma y tendrá una vigencia de un año. Llegado su vencimiento no se entenderá prorrogado salvo acuerdo expreso de las partes en ese sentido.

Sexta.- RESOLUCIÓN DEL ACUERDO.

Cualquiera de las partes podrá resolver el presente Acuerdo mediante comunicación escrita dirigida a la otra parte con un preaviso de tres meses.

Asimismo, cualquiera de las partes podrá resolver el presente Acuerdo mediante comunicación escrita con un preaviso de 1 mes, cuando la otra parte haya incurrido en alguno de los siguientes supuestos:

- 1.El incumplimiento de obligaciones asumidas en el presente Acuerdo, sin haberlo remediado en el plazo de 15 días desde que la otra parte le haya notificado dicho incumplimiento.
- 2.La disolución o liquidación o cese de actividad de cualquiera de las partes.
- 3.Cuando concurra cualquier otra causa de resolución establecida por Ley.

Séptimo.- PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL

Las partes reconocen ser titulares de todos los derechos sobre sus logos, marcas, y nombres comerciales sobre sus productos y servicios. Las partes se autorizan con la única finalidad derivada del objeto del presente Acuerdo al uso de sus logos, marcas y nombres comerciales a los solos efectos de dar cumplimiento a las obligaciones en el mismo recogidas.

Octava.- CONFIDENCIALIDAD.

Las partes se obligan mutua y recíprocamente durante y con posterioridad a la vigencia del presente Convenio a tratar toda la información a la que tengan acceso con motivo del mismo, así como las informaciones que se faciliten mutuamente, de forma estrictamente confidencial, utilizándola única y exclusivamente para los fines acordados y adoptando las medidas de seguridad necesarias para que su contenido no se divulgue a terceros.

Novena.- LEGISLACION Y JURISDICCION.

El presente Contrato se regirá por la Ley española. Las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Granada capital para la resolución de cualquier conflicto surgido entre ellas en cuanto a la interpretación o cumplimiento de este contrato.

ANEXO 1 – CONDICIONES OFERTA

1.- Precios

PLAN NEGOCIO REDONDO COLECTIVOS

TARIFA	Precio Término Fijo Potencia Eur/kW/año	Precio Término de Energía c€/kWh			DTO. OFERTA PLUS
		P1 (punta)	P2 (llano)	P3 (valle)	
2.1A	29,6944	13,9384			15% (id 753)
2.1DHA	29,6944	15,2658		6,9305	8% (id 754)
3.0A	26,3429	16,6475	12,7458	7,1384	15% (id 755)

2.- Vigencia precios/descuento

Descuento del 15% para tarifas 2.1A/3.0A y del 8% para tarifas 2.1DHA

Descuento válido hasta el 31/03/2011

3.- Fecha límite de contratación – 15/10/2010

4.- Condiciones contractuales – Contrato PLAN NEGOCIO REDONDO COLECTIVOS

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA Y CAJA RURAL DE GRANADA

NOTAS IMPORTANTES:

Fecha de Firma: 01 abril de 2009.

Fecha de Vencimiento: 01 abril 2010.

Duración: 1 año renovable desde la firma del mismo.

BENEFICIARIOS:

Que podrán acogerse al presente Convenio todos los profesionales que acrediten de forma fehaciente su condición de colegiado en el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Granada y que estén al corriente en el pago de sus obligaciones con este.

Que también podrán beneficiarse de estos servicios todos aquellos profesionales liberales colegiados y sociedades u otra forma jurídica, cuya actividad sea el desarrollo de la profesión y al menos uno de sus socios esté colegiado en el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Granada.

También se beneficiarán las comunidades de propietarios concertadas con los colegiados del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada y los propietarios de los inmuebles.

2.- RELACION CON LOS COLEGIADOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA.

2.1.- CUENTA CORRIENTE.

Domicilie sus haberes profesionales en Caja Rural de Granada y podrá disfrutar de las ventajas de nuestra CUENTA CORRIENTE, que en la actualidad son:

1. Seguro de vida por 6.000 euros en caso de fallecimiento en accidentes.
2. Exenta de comisiones de administración y mantenimiento.
3. Gestión gratuita de domiciliaciones.
4. Servicio gratuito de Banca Telefónica (902.310.902) , Banca por Internet (www.cajaruraldegranada.com) así como, Banca mediante GSM.
5. Descuento del 10% en la contratación de cualquier seguro durante el primer año.
6. Gestión de recibos (en concepto de honorarios) girados en soporte magnético gratuita y comisión fija de 1,20 céntimos de euro en caso de devolución por recibo.
7. Ingresos de cheques de la propia plaza sin coste.
8. Transferencias realizadas por banca electrónica sin coste entre cuentas de Caja Rural de Granada. Para las realizadas a otras entidades en territorio nacional a tan sólo 1 euro por transferencia.
9. Descuento de hasta el 70% (aplicable en el paquete básico, para otras opciones consultar con la empresa distribuidora) en la instalación y cuota a mitad de precio durante los tres primeros meses al instalar y contratar el sistema de alarmas para el hogar con la compañía Securitas Direct España, S.A.

Para acceder a las anteriores condiciones será necesario que el colegiado cumpla los siguientes requisitos:

Tarjeta débito y tarjeta crédito.

Banca electrónica y activación del buzón virtual.

Cuentas aperturadas de Comunidades (mínimo tres).

Banca electrónica y activación del buzón virtual a Comunidades (mínimo tres).

Domiciliación de seguridad social o domiciliación de autónomos en Caja Rural de Granada.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

2.2.- FINANCIACION DE COLEGIACIÓN.

Para facilitar el acceso a la colegiación, Caja Rural de Granada ofrece a los nuevos colegiados una financiación exclusiva para facilitar el acceso a su nueva actividad.

2.3. POLIZA DE CRÉDITO.

En Caja Rural de Granada nos preocupamos por ofrecer al colegiado productos personalizados que se adapten a sus necesidades. Para financiar la actividad a corto plazo de los colegiados se propone una POLIZA DE CREDITO.

2.4.- LEASING MOBILIARIO TIPO VARIABLE.

Una financiación a la medida del colegiado. Así es el Leasing Tipo Variable de Caja Rural de Granada, un arrendamiento financiero con las mejores condiciones del mercado, que además le permitirá beneficiarse de unas sorprendentes ventajas fiscales y amortizar su inversión al 100%.

2.5- PRESTAMO INVERSIÓN.

En Caja Rural de Granada nos preocupamos por ofrecer al colegiado productos personalizados que se adapten a sus necesidades. Por ello puede beneficiarse de ventajas especiales en la adquisición, construcción o reforma de despachos, compra de equipos, mobiliario de despacho, etc.

2.6.- AVALES

Para garantizar los compromisos de los colegiados, le ofrecemos la posibilidad de contratar nuestros AVALES de forma sencilla y económica.

2.7.- ANTICIPO SUBVENCIONES OFICIALES

El colegiado podrá disponer de un asesoramiento especializado en la tramitación de operaciones de financiación acogidas a líneas oficiales posibilitando su anticipo.

2.8- PRESTAMO CONSUMO TIPO VARIABLE.

Para cualquier otra financiación del colegiado, podrá disponer de nuestro PRESTAMO PERSONAL AL CONSUMO.

2.9.- ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.

Para la financiación de la vivienda del colegiado, le ofrecemos nuestro PRESTAMO HIPOTECARIO COMPRA/CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL (HIPOTECA ÚTIL).

2.10.- CREDICARTERA

Si el colegiado dispone de un Fondo de Inversión con Caja Rural de Granada o una cartera de valores y no desea reembolsarlo, Caja Rural te realiza un anticipo en unas condiciones muy ventajosas.

2.11.- PRESTAMO FORMACIÓN.

Los Colegiados que deseen cursar cualquier tipo de formación podrán financiar estos estudios en las mejores condiciones.

2.12.- MEDIOS DE PAGO

Además, con las tarjetas de Caja Rural de Granada, obtendrá unas ventajas exclusivas, que obedecen al siguiente detalle:

Tarjeta Visa Electrón Servired. Emisión y renovación gratuita durante la vigencia del convenio. Con la que podrá beneficiarse totalmente gratis de un seguro por atraco de efectivo.

Tarjeta virtual para el pago seguro en Internet gratuita. Con la que podrá beneficiarse totalmente gratis de un seguro por uso fraudulento.

Tarjeta Visa Classic. Emisión gratuita y renovación gratuita si el consumo anual es superior a 1.500 euros anuales.

Tarjeta Visa Premier (Oro). Emisión gratuita y renovación gratuita si el consumo anual es superior a 3.000 euros anuales.

Con ambas tarjetas se obtendrá totalmente gratis un seguro por uso fraudulento, atraco de efectivo, muerte o invalidez permanente, reembolso de compras y pérdida de equipaje.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

Tarjeta Revolving Flexia Multiopción . Emisión gratuita. Con ella obtendrá un 3% en todas sus compras. Con la que podrá beneficiarse de un seguro de protección de compras a 90 días.
La banca electrónica gratuita le permite realizar un gran número de operaciones 24 horas al día y 365 al año.

2.13.- PLANES DE PENSIONES.

Caja Rural de Granada ofrece a los colegiados seis diferentes planes de pensiones con muy diversas políticas de inversión. También podrán acogerse a los regalos de promoción existentes en cada momento, para las aportaciones extraordinarias o traspasos de otros Planes que realicen.

Los partícipes que realicen traspasos de otros planes, o bien, realicen aportaciones extraordinarias tendrán derecho a una bonificación del 1% de la aportación realizada o el importe traspasado, siempre que la cantidad sea superior a los 1.000 euros. Se establece un compromiso de permanencia mínimo de 24 meses.

2.14.- SEGUROS DE INCAPACIDAD LABORAL TRANSITORIA (ILT).

Es aquel seguro por el que el asegurador garantiza un pago de un subsidio diario, cuando el asegurado se encuentre afectado por una alteración en su estado de salud, imputable a una enfermedad o accidente que lleve consigo la incapacidad laboral transitoria para el ejercicio de su actividad laboral o profesional.

A. Edades de contratación: 18 a 65 años.

B. Duración: anual renovable.

C. Formas de pago: Anual, semestral o trimestral(sin recargos por fraccionamientos de prima).

D. Prima mínima: 60,10 .

E. Extinción de la póliza: 70 años, jubilación o invalidez permanente.

Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

2.15.- SEGURO POR PRIVACIÓN TEMPORAL DEL PERMISO DE CONDUCIR.

El objeto del seguro es garantizar el pago de un subsidio destinado a paliar las pérdidas económicas que pueda sufrir el asegurado como consecuencia de la privación temporal de su permiso de conducir. Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

2.16.- SEGURO RURAL PERSONAL.

Seguro personal diseñado para paliar económicamente los efectos de fallecimiento e Incapacidad producidos a consecuencia de un accidente, tanto en el ejercicio de su profesión como en su vida privada.

Con este producto el Asegurado sabe que su familia verá reducido el impacto económico derivado de un fallecimiento por accidente de la persona o personas que generan los ingresos familiares.

Proteger al Asegurado de las consecuencias que podrían derivarse de una Incapacidad por accidente y que le imposibiliten para trabajar o valerse por sí mismo.

Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

2.17.- SEGURO MULTIRRIESGO COMERCIO.

Seguro de Multirriesgo a través del cual, mediante un sistema de multigarantías se garantiza el bienestar y la seguridad económica para el negocio y patrimonio, creando una estabilidad ante posibles problemas que afecten negativamente a los bienes del medio de vida. Dispone de un servicio de asistencia que le atenderá las 24 horas del día.

Protege de riesgos inesperados que pudieran producirse en el negocio, tales como incendios, roturas, robos, mojaduras en mercancías, daños en aparatos eléctricos, atraco, etc.

La protección del medio de vida es una de las mejores decisiones que puede tomar cualquier empresario que se considere previsor para así poder garantizar la integridad de su negocio y patrimonio ante riesgos

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

imprevisibles.

Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

2.18.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

El Seguro de Responsabilidad Civil cubre las indemnizaciones a pagar en caso de ser responsable de causar daños a terceros. Descuento del 5% en la prima del primer año y para nuevas contrataciones.

2.19.- SEGURO DEL CAZADOR RURAL CAZA.

Seguro de suscripción obligatoria para el ejercicio de la caza que garantiza el pago de las indemnizaciones que el Asegurado se viera obligado a satisfacer por daños causados a terceros. Dispone de una opción que incluye un Seguro de accidentes para el Asegurado. Ofrece tres modalidades de contratación que permiten al cliente disponer desde una amplia cobertura que incluye la garantía mínima exigida por Ley hasta la cobertura más completa con un coste mínimo con relación a los beneficios que puede llegar a reportar.

Descuento del 10 % en la prima del primer año y para nuevas contrataciones de rural cazador compacto.

2.20.- RENTING

Caja Rural de Granada ofrece a los colegiados la posibilidad de utilizar en régimen de alquiler mensual, determinados equipo (centralitas telefónicas, ordenadores, fotocopiadoras, sistemas de seguridad y/o contra incendios, vehículos, etc) durante un plazo establecido por contrato específico a través del RENTING.

Con ello podrán beneficiarse de todas las ventajas que este producto les ofrece:

1. Permitiéndoles el uso de los bienes necesarios para la empresa, sin necesidad de efectuar ningún desembolso por la inversión, implicando una cuota mensual fija y conocida al inicio de la operación.
2. No inmoviliza recursos financieros en bienes que necesitan una continua renovación, permitiéndoles adaptarse a la evolución tecnológica de los bienes existentes en el mercado.
3. No les exige amortización de los bienes ya que no son propiedad del usuario.
4. Las cuotas de bienes en renting son 100% deducibles fiscalmente.
5. Las ventajas económicas obtenidas por Rural Renting en la compra de los bienes (en especial en vehículos) repercuten íntegramente a favor de los usuarios.

2.21.- BANCA PRIVADA.

El Departamento de Banca Privada le permitirá disfrutar de un servicio exclusivo de gestión de grande patrimonios.

Desde este departamento le podrán prestar de forma permanente asesoramiento desde el punto de vista financiero y fiscal y el acceso a una amplia gama de productos.

3.- RELACION CON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONCERTADAS CON LOS COLEGIADOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA Y LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

3.1.- CUENTA CORRIENTE.

Aquellas comunidades administradas por colegiados vinculados de acuerdo al apartado 2.1 contarán con las siguientes condiciones:

1. Exenta de comisiones de administración y mantenimiento.
3. Gestión gratuita de domiciliaciones.
4. Servicio gratuito de Banca Telefónica (902.310.902) , Banca por Internet (www.cajaruraldegranada.com) así como, Banca mediante GSM.
5. Gestión de recibos de los propietarios girados en soporte magnético gratuita y comisión fija de 3 euros en caso de devolución por recibo.
6. Transferencias realizadas por banca electrónica sin coste entre cuentas de Caja Rural de Granada. Para las realizadas a otras entidades en territorio nacional a tan sólo 1 euro por transferencia.
7. Descuento de hasta el 70% (aplicable en el paquete básico, para otras opciones consultar con la empresa distribuidora) en la instalación y cuota a mitad de precio durante los tres primeros meses al instalar y contratar el sistema de alarmas para el hogar con la compañía Securitas Direct España, S.A.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

3.2.- PRESTAMO PERSONAL A LA COMUNIDAD.

Caja Rural le ofrece un Préstamo Personal con el que la Comunidad de Propietarios podrá financiar las obras de mejora y conservación provenientes de expedientes, de Inspección Técnica de Inmuebles o de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, incluyendo honorarios profesionales y tasas.

3.3.- AVALES

Para garantizar los compromisos de las Comunidades, le ofrecemos la posibilidad de contratar nuestros AVALES de forma sencilla y económica.

3.4.- ANTICIPO SUBVENCIONES OFICIALES

Caja Rural anticipará el cobro de posibles subvenciones a aquellas Comunidades que se encuentren dirigidas por un colegiado.

3.5.- PRESTAMO PERSONAL PROPIETARIOS

Caja Rural ofrece a los propietarios de aquellas comunidades dirigidas por un colegiado una línea de financiación especial para afrontar el pago de posibles derramas e imprevistos que pudieran surgir en el seno de la comunidad.

ACLARACIONES:

El presente convenio solo será de aplicación, respecto a la relación con las Comunidades de propietarios, financiación de estas, préstamos, avales, anticipos, rentabilidad, cuentas corrientes y de ahorro, depósitos, activos financieros, servicios, seguros, banca on line, banca telefónica, sus descuentos bonificaciones y condiciones, siempre y cuando tales Comunidades se encuentren administradas por un colegiado ejerciente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

* Las condiciones financieras del presente resumen únicamente serán aplicables para la contratación de nuevas operaciones de riesgo (exceptuando las posibles refinanciaciones) y deberán ser ampliadas en caso que sea necesario en cualquier oficina de Caja Rural de Granada.

* La aplicación de las presentes condiciones financieras se encuentra supeditada al plazo estimado por el Convenio aunque se posibilita la prorrogación de las mismas previa negociación puntual con cada colegiado.

* Caja Rural de Granada se compromete a que el presente convenio se aplique sólo al Colegio de Administradores de Fincas de Granada y en concreto a los colegiados ejercientes del mismo no siendo extrapolable a otros colectivos u profesionales dedicados a la administración de fincas.

* Para la aplicación del presente convenio a un colegiado y las Comunidades de propietarios que éste administre será requisito imprescindible la presentación de certificado emitido por el Colegio de Administradores de Fincas de Granada donde se certifique su situación de colegiado ejerciente y la facultad de poder acceder al presente convenio firmado.

* La concesión de las operaciones quedará supeditada al análisis del riesgo de cada cliente por parte de los órganos pertinentes de Caja Rural de Granada.

* En el caso de cambio de colegiado en alguna comunidad, las condiciones negociadas a esa comunidad se mantendrán siempre y cuando el nuevo administrador cumpla los requisitos exigidos para la aplicación del presente convenio y no exista, por parte del Colegio de Administradores de Fincas, oposición por escrito al mantenimiento de las condiciones aplicadas en el presente Convenio.

* Caja Rural de Granada se reserva el derecho de la aplicación exacta de las condiciones reflejadas en el presente convenio en caso de detectar irregularidades.

* Condiciones susceptibles de modificación por Caja Rural de Granada según la evolución del mercado.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

CAPITULO I

DE LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS.

Artículo 1.- Definición.

1.- El Administrador de Fincas es un profesional libre e independiente, a quien corresponde la administración de inmuebles propiedad de terceros.

2.- Son Administradores de Fincas ejercientes las personas físicas competentes, incorporadas al Colegio Territorial correspondiente que, en despacho profesional abierto al efecto, se dedican mediante la percepción de honorarios, a la administración de bienes inmuebles propiedad de terceros, y al asesoramiento en relación con estos, bien sean rústicos o urbanos, en régimen de explotación directa, mejora y puesta en valor, arrendamiento, aprovechamiento por turnos, propiedad horizontal o cualquier otro; así como a la administración de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios para la construcción de viviendas, urbanizaciones con sus servicios, instalaciones y anejos comunes, y entidades colaboradoras y partícipes de la gestión urbanística, aludidas en la Ley del Suelo y otras; en general, cuantos cometidos guarden relación con la administración el aprovechamiento y la gestión de bienes inmuebles, especialmente, por su condición de experto, la atención de consultas, redacción y emisión de informes, valoraciones, arbitrajes, testimonios y actuaciones periciales, con las únicas condiciones y limitaciones que las que establezcan para cada caso la legislación vigente.

Artículo 2.- Ámbito de funciones.

1.- El ejercicio profesional comprende todas las funciones conducentes al gobierno y conservación de los bienes encomendados y a la obtención del rendimiento adecuado; en el desarrollo de estas funciones, el Administrador está facultado para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios, con observancia de las normas legales aplicables, la costumbre y la prudencia, sin otras limitaciones que las expresamente recibidas del titular de los bienes y aquéllas otras atribuidas en exclusiva a otras profesiones.

2.- Los servicios profesionales del Administrador de Fincas pueden prestarse de manera regular, respecto a los bienes inmuebles cuya administración tenga encomendada, o por encargo de servicios gestiones y asesoramientos concretos o determinados, solicitados por propietarios, arrendatarios, u ocupantes de fincas no administradas, así como por personas o entidades interesadas en cualquiera de los servicios y gestiones relacionados con la gestión de bienes inmuebles o la administración de fincas.

3. El ejercicio profesional se realizará en régimen de libre competencia y sujeto en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal.

EL COLEGIO - Fines y funciones

Artículo 3.- Del Colegio.

El Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada es una Corporación de Derecho público, amparada por la Ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, tiene el tratamiento de Ilustre, y su Presidente de Ilustrísimo Señor.

Artículo 4.- Ámbito territorial y domicilio.

El ámbito territorial del Colegio comprende la Provincia de Granada .

La sede social radica en Granada, Plaza de Gran Capitán nº 3, 1ºD , sin perjuicio de la facultad de la Junta General de Colegiados para trasladarla.

La Junta de Gobierno podrá establecer cuantas delegaciones estime oportunas dentro del ámbito territorial de su jurisdicción para el mejor cumplimiento de los fines colegiales.

Artículo 5.- Regulación.

El Colegio se regirá por lo dispuesto en la Ley 10/2003 , de 6 de noviembre , reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía , por los Estatutos Generales de la profesión; los presentes Estatutos y Reglamentos que se aprobasen en su desarrollo, las normas de orden interno y acuerdos

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

de los órganos corporativos en el ámbito de sus respectivas competencias, así como por las demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

Artículo 6.- Fines esenciales:

Son fines esenciales del Colegio, dentro de su ámbito territorial:

- a) La ordenación del ejercicio de la profesión dentro del marco legal respectivo en el ámbito de sus competencias.
- b) La representación y defensa de los intereses generales de la profesión, así como de los intereses profesionales de los colegiados.
- c) Velar por el adecuado nivel de calidad de las prestaciones profesionales de los colegiados.
- d) Cooperar en la mejora y realización de los estudios que conducen a la obtención de los títulos habilitantes para el ejercicio de la profesión.
- e) Colaborar con las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, en los términos previstos en las leyes.
- f) Controlar que la actividad de sus colegiados se someta a las normas deontológicas de la profesión.

Artículo 7.- Funciones del Colegio:

Son funciones específicas del Colegio en su ámbito territorial.

- a) Ordenar, en el ámbito de su competencia territorial, la actividad profesional de los colegiados, velando por la ética y dignidad profesional de los mismos y por la conciliación de sus intereses con el interés social de la profesión y los derechos de los usuarios, ejerciendo la facultad disciplinaria en el orden profesional y colegial.
- b) Ostentar en su ámbito territorial la representación y defensa de la profesión ante las Administraciones Públicas, Corporaciones, Tribunales y particulares, con plena legitimación para ser parte en cuantos litigios y cuestiones afecten a los intereses profesionales y colegiales, y ejercitar el derecho de petición, con arreglo a la ley.
- c) Aprobar sus Estatutos y Reglamentos de Régimen Interior, así como sus modificaciones.
- d) El cobro de los honorarios profesionales de los colegiados devengados en el ejercicio libre de la

profesión se hará cuando el colegiado lo solicite libre y expresamente, a través del Colegio, y en las condiciones que se determine por su Junta de Gobierno.

- e) Llevar un registro de todos los colegiados, con la observancia debida a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, por la que se regula la protección de datos de carácter personal.
- f) Facilitar a los órganos jurisdiccionales y Administraciones Públicas la relación de colegiados que puedan ser requeridos para intervenir como peritos.
- g) Adoptar medidas tendentes a evitar el intrusismo profesional y la competencia desleal dentro del ámbito de la profesión.
- h) Establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo, sin perjuicio de la observancia de la normativa de aplicación sobre la defensa de la competencia y competencia desleal.
- i) Arbitrar o mediar, cuando las partes lo soliciten, en la resolución de controversias por la actuación profesional con los usuarios ó entre colegiados, de acuerdo con la normativa vigente en materia de arbitraje.
- j) Adquirir y poseer toda clase de bienes, enajenarlos, gravarlos y administrarlos según convenga a sus intereses profesionales y económicos.
- k) Regular su régimen económico y financiero estableciendo y exigiendo las aportaciones económicas de los colegiados, tanto ordinarias como extraordinarias, entre las que se encuentran las de acceso, de fianzas de los colegiados ejercientes, y otros; elaborar y aprobar sus presupuestos anuales de ingresos y gastos, y administrar los recursos del Colegio.
- l) Adoptar las medidas necesarias para garantizar que sus colegiados cumplan con el deber de aseguramiento al que se refiere el Art. 27.c) de la Ley 10/2003, de 6 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía.
- ll) Informar los proyectos normativos de la comunidad autónoma sobre las condiciones generales del ejercicio profesional o que afecten directamente a los colegios profesionales.
- m) Participar en los órganos consultivos de la Administración, cuando sea preceptivo o ésta lo requiera.
- n) Organizar cursos y demás actos, encaminados a la formación permanente y reciclaje profesional.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

ñ) Relacionarse y coordinarse con otros colegios profesionales, integrándose en uniones profesionales y otras organizaciones relacionadas con los fines de la profesión, y de las profesiones liberales en general.

o) Atender las quejas y reclamaciones fundadas que formulen los usuarios en relación con la actuación profesional de los colegiados.

p) Suscribir con entidades, colegios profesionales y organismos públicos y privados, cuantos convenios se estimen oportunos para la prestación u obtención de mejoras para los profesionales ó del propio Colegio.

q) Informar en los procedimientos administrativos o judiciales, cuando sea requerido para ello o cuando se prevea su intervención con arreglo a la legislación vigente.

r) Visar los trabajos profesionales de los colegiados, si así se estableciera, el visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes.

s) Organizar actividades y servicios comunes de carácter profesional, cultural y análogos, que sean de interés para los colegiados, así como posibilitar mediante convenios con instituciones y empresas, ó mediante norma colegial al efecto, el acceso a prestaciones asistenciales, de previsión, ayuda, y de cobertura de posibles responsabilidades de toda índole, contraídas por los mismos en el ejercicio profesional.

t) Cumplir y hacer cumplir a los colegiados las leyes generales y especiales y los estatutos colegiales y reglamentos de régimen interior, así como los acuerdos adoptados por los órganos colegiales en materia de su competencia.

u) Cuantas otras funciones determine la Junta de Gobierno y en su caso la Junta General, que estén orientadas a promover y beneficiar los intereses colegiales o profesionales, o las que vengan dispuestas o reconocidas por la legislación aplicable.

Artículo 8.- Estatutos.

Los estatutos serán elaborados por la Junta de Gobierno y posteriormente sometidos a la consideración de los Colegiados, y una vez aprobados en

Junta General Extraordinaria, convocada al efecto, será solicitada la aprobación oficial que legalmente corresponda.

Artículo 9.- Relaciones orgánicas.

El Colegio se relacionará, en todo lo relativo a su régimen jurídico y aspectos institucionales y corporativos, con la Consejería que tenga atribuida la competencia sobre régimen jurídico de los colegios profesionales, y las relaciones que afecten al contenido propio de la profesión de Administrador de Fincas, se mantendrán con la Consejería con competencia, por razón de la materia, vinculada con dicha profesión.

CAPITULO II

DE LOS COLEGIADOS

Artículo 10.- Clases de Colegiados.

Los colegiados pueden estar en situación de ejercientes o no ejercientes, éstos últimos no podrán utilizar en sus escritos el título de “Administrador de Fincas”; caso de hacerlo, serán considerados como ejercientes, con todas las obligaciones que de ello se deriven, sin perjuicio de la sanción disciplinaria que proceda por competencia desleal.

Artículo 11.- Requisitos.

1.- Para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, en el ámbito territorial del Colegio de Granada, se exige estar incorporado al Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Granada.

Es requisito indispensable para el ejercicio de esta profesión colegiada, estar incorporado al colegio profesional que será el del domicilio profesional único o principal para ejercer en todo el territorio del Estado.

No obstante, no será exigible al personal funcionario, estatutario o laboral, al servicio de las Administraciones Públicas de Andalucía, para el ejercicio de sus funciones o para la realización de actividades propias de su profesión por cuenta de aquellas.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

En todo caso, será necesaria la colegiación para el ejercicio privado de la profesión.

2.- Para incorporarse, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Ser de nacionalidad española, de la Unión Europea, o de algún Estado signatario del Acuerdo sobre Espacio Económico Europeo.

b) Ser mayor de edad.

c) Cumplir los requisitos previstos legalmente para estar en posesión del título de Administrador de Fincas, de conformidad con lo previsto en el Art. 5 del Decreto 693/1968, de 1 de abril, y por la Resolución de 28 de enero de 1969, publicada en el B.O.E. de 3 de junio o titulación equivalente.

d) No encontrarse incurso en causa de inhabilitación.

e) Satisfacer la cuota de ingreso, la fianza exigible a los colegiados ejercientes y las demás obligaciones económicas establecidas.

f) Para tener condición de ejerciente, además deberá acreditar el haber causado alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y en el Régimen de Autónomos de la Seguridad Social, en los casos que proceda, y cumplir cuantas obligaciones fiscales o de cualquier tipo sean exigibles legalmente para el ejercicio profesional.

Deberá también justificar no estar suspendido temporalmente, o dado de baja en el ejercicio de la profesión por otro colegio.

g) Tener cubierto mediante un seguro los riesgos de responsabilidad civil en que puedan incurrir como consecuencia del ejercicio profesional.

3.- La condición señalada en el apartado a) del número anterior, podrá dispensarse a los nacionales de otros países cuando los tratados correspondientes les autoricen legalmente a establecerse en el territorio español y reconozcan el derecho recíproco de los Administradores españoles, o en los casos que legalmente quede establecido.

Artículo 12.- Altas.

1.- No podrá negarse la incorporación al Colegio a quienes reúnan los requisitos exigibles para ello en estos Estatutos, ni tampoco podrá limitarse el número de los colegiados.

2.- Es competencia de la Junta de Gobierno la de-

cisión sobre las solicitudes de incorporación, que obligatoriamente deberá adoptar en plazo de sesenta días, desde la fecha de entrada de la solicitud. Transcurrido dicho plazo de sesenta días sin haberse adoptado ninguna resolución sobre la incorporación al Colegio, el interesado podrá entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

Las resoluciones que denieguen o suspendan la incorporación deberán estar fundamentadas debiéndose notificar a los solicitantes, que podrán interponer recurso contra ellas conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13.- Bajas.

1.- La condición de colegiado se perderá:

a) Por baja voluntaria comunicada por escrito.

b) Por fallecimiento.

c) Por ser inhabilitado permanentemente para el ejercicio de la profesión, según acuerdo adoptado en expediente disciplinario o mediante condena firme por conducta constitutiva de delito.

d) Por dejar de satisfacer seis cuotas ordinarias o extraordinarias, la fianza, o cualquier otra carga económica establecida por el Colegio.

2.- La baja por las causa c) y d) será notificada al interesado por escrito en la forma prevista en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, surtiendo efectos desde ese mismo momento.

3.- Cuando la baja se funde en la causa d), los afectados podrán reincorporarse abonando el importe de la deuda incrementada con los intereses correspondientes al tipo legal, más los gastos que se hubieren ocasionado y la menor de las cantidades siguientes: I) la cuota de incorporación o II) las devengadas durante el período de baja, plazo que en ningún caso computará a efectos de antigüedad.

Artículo 14.- Derechos.

Todos los colegiados tendrán los siguientes derechos:

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

a) Sufragio activo y pasivo en la elección de los miembros de los órganos de gobierno.

b) Participar en las actividades que promueva el Colegio.

c) Ser defendidos por el Colegio en el ejercicio profesional o con motivo del mismo, previo acuerdo de la Junta de Gobierno.

Ser representados y asistidos por los servicios jurídicos del Colegio, si la Junta de Gobierno lo considera conveniente, a fin de presentar acciones relacionadas con el ejercicio profesional ante Autoridades, Tribunales, entidades o particulares.

d) Presentar al Colegio cuantas proposiciones juzguen convenientes para la profesión o el Colegio.

e) Formular quejas contra la actuación de cualquiera de los miembros de los órganos de gobierno del Colegio, en el ejercicio de su cargo, o contra cualquier colegiado con motivo del ejercicio profesional ó relación colegial.

f) Utilizar cuantos servicios se establezcan por el Colegio en beneficio de los colegiados.

g) Al cobro de los honorarios profesionales, los cuales son libres y los colegiados podrán pactar su importe y las condiciones de pago con sus clientes, si bien deberán observar las prohibiciones legales relativas a la legislación sobre defensa de la competencia y competencia desleal.

g.a) El Colegio de Administradores de Fincas de Granada podrá acordar baremos orientativos de honorarios profesionales, teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación vigente.

g.b) El cobro de honorarios profesionales a través del Colegio, se hará cuando el colegiado lo solicite libre y expresamente, en las condiciones que se determine por la Junta de Gobierno.

h) Promover actuaciones de los órganos de gobierno por medio de iniciativas.

i) Promover la remoción de los titulares de los órganos de gobierno mediante el voto de censura.

j) Crear agrupaciones representativas de intereses específicos en el seno del Colegio, con sometimiento, en todo caso, a los órganos de gobierno del Colegio.

k) Conocer los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno del Colegio.

l) Ejercer cuantos derechos se deduzcan de este Es-

tatuto y demás disposiciones aplicables.

Artículo 15.- Obligaciones.

Todos los miembros del Colegio, sean o no ejercientes, tendrán como obligación:

a) Abonar puntualmente las cuotas que se establezcan, ordinarias o extraordinarias, constituir las fianzas señaladas para los ejercientes, y atender las derramas para levantar las cargas colegiales, cualquiera que sea su naturaleza, del modo que se determine por la Junta General, por disposición estatutaria o por cualquiera otra legalmente aplicable.

b) Comunicar al Colegio los cambios de residencia y domicilio.

c) Denunciar al Colegio los actos de intrusismo, competencia desleal y el ejercicio profesional por Administradores no ejercientes.

d) Cumplir su cometido profesional con diligencia, ajustando su actuación a los principios de la confianza y la buena fe con sus clientes, respetando y acatando las demás normas deontológicas y aplicando la técnica profesional adecuada al caso.

e) Desarrollar con respeto y cortesía sus relaciones con sus compañeros y miembros de los órganos de gobierno del Colegio.

f) Hacer constar en los documentos relativos a su actividad profesional, su nombre, apellidos y número de colegiado.

g) Conocer y prestar formal acatamiento, de los Estatutos, Código Deontológico, Régimen Disciplinario, y demás Reglamentos y normas Colegiales. El Colegio entregará a cada nuevo colegiado documentación suficiente al respecto.

h) Tener cubierto el seguro de responsabilidad civil en que pudieran incurrir como consecuencia del ejercicio profesional.

i) Comparecer, cuando sea requerido previamente, ante los órganos Colegiales.

j) Cumplir lo dispuesto en estos Estatutos, Reglamentos y demás acuerdos y normas colegiales

Artículo 16.- Publicidad.

La publicidad del ejercicio de la profesión, estará sometida al cumplimiento de las normas legales sobre la materia.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Artículo 17. Sociedades Profesionales de Administradores de Fincas.

1.- Sin perjuicio del carácter de persona física que debe concurrir en el Administrador de Fincas, éstos podrán constituir sociedades con personalidad jurídica, encaminadas a la recíproca colaboración profesional y ordenación de los recursos materiales y humanos en beneficio del conjunto de Administradores de Fincas asociados.

2.- Para el reconocimiento colegial de estas sociedades profesionales, el contrato de sociedad profesional deberá formalizarse en escritura pública, con los requisitos establecidos en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales, debiendo inscribirse en el Registro Mercantil y en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio.

La regulación y funcionamiento del Registro de Sociedades Profesionales se desarrollará mediante un Reglamento aprobado por la Junta de Gobierno del Colegio.

3.- Las sociedades profesionales se registrarán íntegramente por la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales y sus normas reglamentarias, constituyendo falta muy grave su incumplimiento.

Artículo 18.- Venia y entrega de documentación.

Corresponde al Colegio, mediante acuerdo adoptado en Asamblea General de Colegiados, establecer las normas sobre entrega de documentación en supuestos de cese en la Administración de Fincas.

Ningún administrador podrá hacerse cargo de la administración de una finca sin dar conocimiento al administrador saliente, si lo hubiere, viniendo éste obligado a conceder la venia y entregar la documentación de la finca en el plazo de diez días, pudiendo intervenir el Colegio, para suplirla, cuando no fuere concedida.

El administrador saliente comunicará al entrante el importe que le sea adeudado a fin de que éste, como regla de consideración, lleve a cabo las gestiones adecuadas para su pago.

En caso de que el cliente discrepe en cuanto a la cantidad exigida por el administrador saliente, ambas partes podrán someterse a informe emitido por

el Colegio a efectos de dilucidar las diferencias.

CAPITULO III

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO

Artículo 19.-Principios rectores y órganos de gobierno.

El gobierno del Colegio está regido por los principios de democracia y autonomía. Son sus órganos de gobierno el Presidente, La Junta de Gobierno y la Junta General.

Artículo 20.- Del Presidente.

El Presidente ostenta la representación del Colegio en todas sus relaciones con la Administración, Autoridades, Corporaciones, Tribunales y particulares; le corresponde la dirección del Colegio, supervisando el buen funcionamiento de sus servicios y podrá adoptar acuerdos urgentes, dando cuenta posteriormente a la Junta de Gobierno, y promoverá y coordinará las tareas encaminadas al mejor cumplimiento y obtención de los fines colegiales.

Además, tendrá las siguientes facultades:

- a) Velar por la legalidad de todos los actos y acuerdos colegiales.
- b) Convocar, presidir y dirigir las reuniones de las Juntas del Colegio, utilizando su voto de calidad, cuando proceda.
- c) Ordenar los pagos a realizar con cargo a los fondos del Colegio.
- d) Realizar toda clase de operaciones bancarias, conjuntamente con el Secretario o Tesorero.
- e) Firmar cuantos documentos públicos o privados conlleven la representación del Colegio.
- f) Representar al Colegio en juicio y fuera de él y ante toda clase de Tribunales, pudiendo otorgar poderes de representación, con todas las facultades, sin excepción.
- g) Y, en general, ejercitar cuantas facultades le atribuyan los presentes Estatutos, no previstas en los apartados anteriores.

Quien desempeñe el cargo de Presidente deberá encontrarse en el ejercicio de la profesión.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Artículo 21.- De la Junta de Gobierno.

El Colegio estará regido por una Junta de Gobierno, constituida por el Presidente y once Vocales numerados ordinariamente de entre los cuales se designará por la Junta de Gobierno, a propuesta del Presidente, un Vicepresidente 1º, un Vicepresidente 2º, un Vicepresidente 3º, un Secretario, un Tesorero y un Contador-Censor.

Todas las personas que integren la Junta de Gobierno deberán encontrarse en el ejercicio de la profesión.

Los cargos que desempeñen los colegiados en la junta de gobierno serán honoríficos y no retribuidos.

Corresponde a la Junta de Gobierno, en general, asumir, promover y realizar todas las funciones atribuidas al Colegio, excepto las que son competencia de la Junta General, así como ejecutar los acuerdos de ésta, y en particular, deberá:

- a) Aprobar, denegar o suspender la incorporación de nuevos colegiados, concediendo a los solicitantes de colegiación, si así lo estima oportuno, hasta el aplazamiento de seis meses sin intereses, del pago de los derechos de incorporación y asimismo acordar las bajas en los casos que proceda.
- b) Sancionar las actuaciones irregulares de los colegiados por el incumplimiento de sus obligaciones profesionales, bien se deduzcan de estos Estatutos o de cualquier otra norma exigible, ejercitando las acciones disciplinarias que correspondan.
- c) Defender a los colegiados, cuando así lo acuerde, ante Autoridades o Tribunales, como consecuencia de su actuación profesional.
- d) Mediar en los conflictos que puedan surgir entre colegiados por cuestiones profesionales, cuando así se solicitara por alguno de ellos.
- e) Premiar y distinguir a los Administradores que sobresalgan en el ejercicio de la profesión y en la prestación de servicios al Colegio, de conformidad con lo que al efecto se determina en estos Estatutos.
- f) Facilitar información a los colegiados sobre cuestiones de interés profesional, corporativo o colegial, y organizar un servicio obligatorio de asesoría jurídica, que además de prestar asistencia al Colegio, y a sus órganos de gobierno, se preste a los colegiados, en la forma que se establezca por la Junta de

Gobierno.

- g) Procurar que en el ejercicio profesional sean respetadas las normas y condiciones adecuadas para no menoscabar el prestigio de la profesión, ejercitando las acciones que fueren menester para ello.
- h) Impedir el ejercicio de la profesión a quienes la ejercieren careciendo de los requisitos legales necesarios.
- i) Convocar los Congresos de la Profesión en la provincia de Granada.
- j) Establecer la contraprestaciones económicas exigibles a los Administradores de Fincas de otros Colegios por la prestación de servicios de los que sean beneficiarios y que no se encuentren cubiertos por la cuota colegial exigible habitualmente a los colegiados.
- k) Evitar el intrusismo, realizando las acciones legales procedentes contra las personas que colaboren o faciliten el irregular ejercicio de la profesión
- l) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos adoptados por la Junta General.
- ll) Elaborar y proponer a la Junta General los trabajos para la fijación de los baremos de honorarios que tendrán carácter orientativo.
- m) Determinar el importe de la cuota de incorporación de los colegiados, las cuotas ordinarias y las extraordinarias, así como las derramas que se consideren necesarias, y la cuantía de las fianzas exigibles a los colegiados ejercientes. Tales obligaciones económicas requerirán la aprobación de la Junta General de colegiados.
- n) Recaudar y administrar los fondos del Colegio, adquiriendo, gravando y enajenando por cualquier título toda clase de bienes muebles, precisando para la adquisición, gravamen ó enajenación de los inmuebles el previo acuerdo de la Junta General.
- ñ) Elaborar los presupuestos y rendir cuentas anualmente.
- o) Nombrar, separar y destinar los empleados del Colegio.
- p) Convocar elecciones para la provisión y renovación de cargos de la Junta de Gobierno.
- q) Proveer provisionalmente, las vacantes que se produzcan de cualquiera de los cargos de la Junta de Gobierno, por el tiempo que reste transcurrir hasta la nueva elección.
- r) Convocar Juntas Generales ordinarias o extraor-

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

dinarias, incluyendo en el orden del día las cuestiones que estime oportunas.

s) Nombrar las Comisiones que considere necesarias para responsabilizar de los cometidos y trabajos que estime convenientes.

t) El impulso del procedimiento de aprobación y reforma de los estatutos.

u) Elaborar los Reglamentos de régimen interior, normas disciplinarias, deontológicas o cualquiera otra, así como sus modificaciones que precisarán la aprobación de la Junta General para su vigencia.

v) Proponer a las Administraciones Públicas y Autoridades sugerencias y estudios que se consideren beneficiosos para el sector inmobiliario, colaborando con aquéllas en las cuestiones técnicas y en las demás relacionadas con los fines propios del Colegio, en cuanto redunden en beneficio del bien común.

x) Nombrar, previa elección, sorteo ó designación directa, y cesar en su caso, a los colegiados que deban representar al Colegio, en unión del Presidente, en los Consejos, General y Autonómico, con las atribuciones que para dichos cargos se contemplen en los Estatutos de ambos órganos profesionales.

y) Elaborar y aprobar la carta de servicios a la ciudadanía

z) Llevar a término todas las demás funciones atribuidas al Colegio no reseñadas en los apartados anteriores y que no estén expresamente reservadas a la Junta General, bien se contengan en estos Estatutos o en cualquier disposición legalmente aplicable.

Artículo 22.- Funcionamiento de la Junta de Gobierno.

1.- La Junta de Gobierno se reunirá cuando la importancia de los asuntos lo requiera, a instancia del Presidente o cuando lo soliciten al menos una quinta parte de sus componentes, y como mínimo, una vez al trimestre.

2.- La convocatoria será cursada por el Secretario, previa orden del Presidente, o de los convocantes, en su caso, con cinco días de antelación cuando menos, salvo que la urgencia de los asuntos a tratar requiera un plazo más breve. La convocatoria, que será por escrito, contendrá el orden del día, no pudiendo ser objeto de deliberación o acuerdo ningún

asunto que no figure incluido en el mismo, salvo que estén presentes todos los miembros del órgano colegial y sea declarada la urgencia del asunto con el voto favorable de la mayoría.

3.- Para la válida constitución del órgano, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, en primera convocatoria, se requerirá la presencia del Presidente y Secretario o en su caso, de quienes les sustituyan, y la de la mitad al menos, de sus miembros.

Podrá constituirse en segunda convocatoria, transcurrida media hora desde la prevista para la celebración de la primera convocatoria, cualquiera que sea el número de miembros que asistan, siempre que estén presentes el Presidente y Secretario o en su caso, quienes les sustituyan.

4.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los asistentes, correspondiendo al Presidente el voto de calidad. Los miembros de la Junta de Gobierno podrán delegar su representación a favor de algún miembro de la propia Junta.

5.- De las reuniones se levantará acta, que se aprobará en la misma o en la siguiente sesión, será extendida en el libro correspondiente, y firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, remitiéndose copia de la misma a los miembros de la Junta en el plazo de diez días.

6.- La asistencia a las juntas de gobierno será obligatoria, salvo por razones de enfermedad o fuerza mayor, para todas las personas que integran la misma. Las faltas injustificadas de asistencia, tendrán como consecuencia el cese como miembro de la junta de gobierno, previo acuerdo de la referida junta.

Artículo 23.- De los Vicepresidentes:

Los Vicepresidentes realizarán las funciones que le encomiende el Presidente, y le sustituirán, por su orden, en casos temporales de ausencia o enfermedad.

Artículo 24.- Del Secretario.

Corresponde al Secretario:

a) Siguiendo las instrucciones del Presidente, redactar y firmar los escritos de citación para todos

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

los actos del Colegio y levantar acta de las reuniones de Junta de Gobierno y de las Generales.

b) Instrumentar la organización administrativa del Colegio, comprobando su funcionamiento de modo permanente, con especial atención a la puesta al día del registro y expedientes de colegiados, sociedades y asociaciones autorizadas, con su historial, distinciones y sanciones disciplinarias.

c) Tener permanentemente actualizado el censo de colegiados y confeccionar su censo anual y la memoria anual del Colegio.

d) Ostentar la jefatura del personal del Colegio, comprobando el cumplimiento de las tareas que corresponde a los mismos.

e) Recibir todas las comunicaciones y correspondencia, dando cuenta a quien proceda, y firmar los escritos cuya firma no corresponda al Presidente.

f) Intervenir y firmar, conjuntamente con el Presidente, en la realización de operaciones bancarias.

g) Autorizar con su firma, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones, actas y demás documentos colegiales.

h) Tener a su cargo el sello y documentación del Colegio.

i) Adquirir dentro de los límites que la Junta de Gobierno le tenga conferidos, los útiles, materiales y equipamiento para el normal desenvolvimiento de la Secretaría, así como ordenar las reparaciones y adoptar las medidas urgentes que sean precisas para el óptimo mantenimiento de todas las instalaciones colegiales.

j) Informar a la Junta de Gobierno de todas las cuestiones de interés y proponer cuantas medidas estime convenientes.

Artículo 25.- Del Tesorero.

Tendrá las siguientes funciones:

a) Recaudar y custodiar los fondos del Colegio.

b) Atender las órdenes de pago libradas por el Presidente.

c) Controlar la contabilidad y verificar la caja.

d) Informar a la Junta de Gobierno sobre la situación y cumplimiento de las previsiones presupuestarias de ingresos y gastos.

e) Controlar al menos trimestralmente el cobro de las cuotas y derramas colegiales, proponiendo la

adopción de las medidas procedentes en los casos de mora o impago.

f) Redactar los presupuestos anuales y practicar la cuenta general que la Junta de Gobierno deba proponer a la Junta General.

g) Intervenir y firmar, conjuntamente con el Presidente, en la realización de operaciones bancarias.

Artículo 26.- Del Contador - Censor.

Corresponde al mismo:

a) Inspeccionar la contabilidad y la caja del Colegio.

b) Intervenir los libramientos de pago del Presidente y el movimiento de las cuentas bancarias y fondos del Colegio.

c) Adoptar las medidas que estime convenientes para la salvaguarda de los recursos económicos del Colegio, dando cuenta a la Junta de Gobierno.

d) Confeccionar, conjuntamente con el Tesorero, los presupuestos y cuentas que hayan de someterse a la aprobación de la Junta General.

e) Practicar el inventario de los bienes del Colegio.

f) Colaborar con el Tesorero en el control de los fondos y recursos económicos del Colegio.

Artículo 27.- De los Vocales.

Los Vocales, cuyos cargos estarán numerados, desempeñarán los trabajos que expresamente les encomiende la Junta de Gobierno, y colaborarán de modo permanente con la misma.

En los casos de ausencia o enfermedad de los Vicepresidentes, Secretario, Tesorero o Contador, sustituirán a éstos por el orden de su número.

Artículo 28.- Cese.

1. Los miembros de la Junta de Gobierno cesarán en su cargo por alguna de las siguientes causas:

a) Fallecimiento o renuncia del interesado.

b) Pérdida de los requisitos para desempeñar el cargo.

c) Fin del plazo para el que fueron designados.

d) Falta injustificada de asistencia a las reuniones de la Junta, en tres sesiones consecutivas o cinco alternas en el transcurso del año natural.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

e) Remoción acordada en Junta General Extraordinaria.

Artículo 29. Junta Honoraria.

1.- Quienes hubieren desempeñado cargos en la Junta de Gobierno por más de diez años, tendrán derecho a formar parte de la Junta Honoraria del Colegio, que sólo tendrá funciones consultivas, no vinculantes, en las cuestiones que le plantee la Junta de Gobierno.

2.- Será presidida por el miembro que hubiere ostentado el mayor cargo jerárquico en los órganos colegiales y, en caso de igualdad, por el de mayor antigüedad colegial.

Quien ostente la presidencia, tendrá derecho a asistir a las reuniones de la Junta de Gobierno, con voz y sin voto.

3.- El Colegio y sus órganos de gobierno dispensarán a los miembros de la Junta Honoraria respeto y consideración, haciéndoles partícipes en todos los actos sociales y solicitando su parecer en aquéllas cuestiones que considere apropiadas.

Artículo 30.- De las Juntas Generales.

La Junta General de colegiados es el órgano soberano del Colegio.

Todos los colegiados tienen derecho de asistencia con voz y voto, a las Juntas Generales ordinarias o extraordinarias, teniendo el voto del ejerciente doble valor que el del no ejerciente.

Artículo 31.- Clases.

Las Juntas Generales pueden ser ordinarias ó extraordinarias.

1.-La citación se efectuará por el Secretario, previa orden del Presidente, con una antelación mínima de quince días para la Junta General Ordinaria y de cuatro días para las Extraordinarias.

2.-La convocatoria, conteniendo el orden del día, se remitirá a los colegiados por medios telemáticos o por correo ordinario y se publicará en el tablón de anuncios del Colegio y en la página Web, pudiendo, de así acordarlo la Junta de Gobierno, publicarse la convocatoria, además, en un periódico de Granada

capital.

3.-No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que estén presentes todos los miembros del órgano colegial y sea declarada la urgencia del asunto con el voto favorable de la mayoría.

4.-En las convocatorias de reunión de las Juntas Generales, ordinarias ó extraordinarias, se hará constar el lugar de celebración, la fecha y hora para la primera y, en su caso, la segunda convocatoria y expresará debidamente numerado el orden del día.

5.-Para la válida constitución y adopción de acuerdos de la Junta General tanto en sesión ordinaria como extraordinaria, bastará en primera convocatoria la presencia del Presidente y Secretario o quienes reglamentariamente les sustituyan y la presencia de la mitad más uno del censo colegial. Para el supuesto de no reunirse este quórum, se podrá constituir la Junta General en segunda convocatoria, transcurrida media hora desde la prevista para la celebración en primera convocatoria, con la presencia del Presidente y el Secretario, o quienes reglamentariamente les sustituyan, cualquiera que sea el número de colegiados asistentes.

6.-Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de votos, salvo los quórum especiales que se establecen en los presentes Estatutos.

Artículo 32.- Junta General Ordinaria.

1.- La Junta General Ordinaria se reunirá obligatoriamente una vez al año, dentro de Los seis primeros meses. En el orden del día podrán incluirse toda clase de asuntos que estime convenientes la Junta de Gobierno, y necesariamente los puntos relativos a la aprobación de cuentas del ejercicio anterior, los presupuestos del año corriente y la gestión de la Junta de Gobierno, así como un apartado para ruegos, preguntas y proposiciones.

2.- Hasta cinco días antes de la fecha de la reunión, el Presidente podrá adicionar nuevas cuestiones a las inicialmente contenidas en la convocatoria, comunicándolo a los colegiados en la misma forma prevista en el artículo anterior. Asimismo tendrá facultad para alterar el orden de exposición de los puntos a tratar contenidos en la convocatoria.

3.- Los colegiados podrán proponer la

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

inclusión de otras cuestiones en el orden del día, haciendo la petición por escrito firmado por un mínimo de veinte colegiados, que deberá presentarse en el Colegio con cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta. La propia Junta acordará si procede o no abrir discusión sobre cada una de las proposiciones presentadas.

Artículo 33.- Juntas Generales Extraordinarias.

Las Juntas Generales Extraordinarias serán celebradas a petición del Presidente, de la Junta de Gobierno o a solicitud del diez por ciento de los colegiados, con indicación de las cuestiones a tratar.

La Junta deberá celebrarse en el plazo de treinta días desde que fuere solicitada, sin que en la misma puedan tratarse más asuntos que los indicados en la convocatoria, que necesariamente deberá guardar relación con los fines directos del Colegio.

Artículo 34.- Competencia.

1.- Las Juntas Generales Extraordinarias serán competentes para la elección de los miembros de la Junta de Gobierno y de su Presidente, así como para la remoción de los mismos por medio de la moción de censura, la aprobación o modificación de los Estatutos, los reglamentos y otras normas de régimen interior, baremos orientativos sobre honorarios profesionales; adquisición, venta y gravamen de bienes inmuebles; presupuestos y derramas extraordinarias; cuantía de las fianzas colegiales; normas de régimen interior, incluso económicas, que juzgue beneficiosas para la mejor marcha del colegio; peticiones a los poderes públicos y cualquier otra cuestión que por su importancia y urgencia así lo requiera.

2.- Cuando los asuntos enunciados en el número anterior coincidan al tiempo de celebrarse la Junta General Ordinaria, podrán incluirse en el orden del día de la misma, excepto la aprobación o modificación de Estatutos, que precisarán acuerdo en Junta General Extraordinaria.

Artículo 35.- Celebración.

1.- Las Juntas Generales deberán celebrarse en el

lugar, día y hora señalados, y de sus acuerdos se dará traslado a los colegiados.

2.- Todos los colegiados, ejercientes o no, pueden delegar su voto en otro colegiado que deberá ser específico para la Junta General a la que se refiera la delegación, mediante escrito que lo acredite, que deberá remitirse a la Secretaría del Colegio con antelación de un día por lo menos a la celebración de la Junta. Cada colegiado podrá ostentar como máximo tres delegaciones de voto. No obstante, el voto para participar en las Juntas Generales donde deba tratarse el cambio de denominación, la fusión, segregación, disolución y liquidación del Colegio, así como la moción de censura a la Junta de Gobierno del Colegio no será delegable.

3.- Sus acuerdos que se adopten serán obligatorios para todos los colegiados e inmediatamente ejecutivos, salvo que la Junta razonadamente hubiera dispuesto otra cosa expresamente.

Artículo 36.- Libros de Actas.

Se llevarán obligatoriamente dos libros de actas: uno para las Juntas Generales y otro para la Junta de Gobierno.

De las Juntas Generales se levantará acta firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, o por quienes les hubieren sustituido en sus funciones, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, lugar y tiempo en que se ha celebrado, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Las actas serán aprobadas, por mayoría de los asistentes y representados, en la propia reunión o en la reunión siguiente. En este último caso, en la convocatoria a cada Junta se remitirá el proyecto de acta de la reunión precedente, que se someterá a su aprobación.

CAPÍTULO IV

DE LAS ELECCIONES

Artículo 37.- Elecciones.

1.- La elección de todos los cargos de la Junta de Gobierno se efectuará por todos los colegiados a

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

través de sufragio universal, libre, directo y secreto y sin que se admita el voto delegado.

2.- El derecho de voto podrá ejercitarse por correo de acuerdo con los siguientes requisitos:

a) El elector remitirá su voto en la papeleta oficial que introducirá en el sobre especial, que será cerrado y a su vez introducido en otro mayor en el que también se introducirá una fotocopia del documento nacional de identidad o profesional, pasaporte o permiso de conducir en que aparezca la fotografía del titular o, además, tratándose de extranjeros, la tarjeta de residencia, que deberá contar con la firma original del colegiado. Este sobre deberá remitirse al Colegio, indicando junto a la dirección de la Corporación la mención “a la atención de la Mesa Electoral”, La plica deberá obrar en el Colegio al menos dos días hábiles antes de la fecha prevista para las elecciones.

b) El Colegio registrará la entrada de estos envíos sin abrir los sobres, los cuales se entregarán a la Mesa Electoral el día de la votación.

3.- El voto de los colegiados ejercientes tendrá el mismo valor que el de los no ejercientes.

Artículo 38.- Candidatos.

1.- El Presidente y los demás cargos de la Junta de Gobierno se proveerán entre colegiados ejercientes con una antigüedad en el ejercicio de la profesión de más de tres años.

2.- No podrán ser miembros de la Junta de Gobierno los colegiados que hubieran sido condenados por sentencia firme que lleve consigo la inhabilitación o suspensión para cargos públicos, ni quienes sufran sanciones disciplinarias del Colegio, que hubiesen adquirido firmeza en la vía administrativa, salvo que hubieran sido rehabilitados.

Artículo 39.- Duración.

El tiempo de mandato será de cuatro años. El presidente sólo podrá ser reelegido por otro mandato consecutivo de igual duración. Al finalizar cada periodo de mandato, se procederá a la elección de la totalidad de los cargos de la Junta de Gobierno.

Artículo 40.- Vacante

Cuando quedare vacante la totalidad de los cargos de la Junta de Gobierno, el Consejo Andaluz de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, convocará las elecciones, y si, una vez celebradas, quedaran vacantes alguno de los cargos, el Consejo actuante los completaría mediante sorteo entre los colegiados que reúnan los requisitos exigidos para ser candidatos en el artículo 38 de estos estatutos.

Artículo 41.- Proceso Electoral.

Corresponde a la Junta de Gobierno la convocatoria de elecciones para la provisión de sus cargos electivos.

Entre la fecha de notificación del acuerdo de convocatoria y la de votación, deberá mediar un plazo de tres meses.

El proceso electoral será el siguiente:

1.- Se expondrá en el tablón de anuncios del Colegio la convocatoria de elecciones, Y se remitirá a todos los colegiados sin perjuicio de informar a los electores, si así lo acuerda la junta de gobierno, mediante anuncio en prensa o por correo, y en la misma habrá de indicarse:

a) Cargos objeto de la elección y requisitos exigidos para ser candidato.

b) Lugar, día y hora de celebración de las elecciones.

2.- Asimismo se expondrán en el tablón de anuncios listas separadas de colegiados ejercientes y no ejercientes con derecho a voto.

Artículo 42.- Candidaturas.

Los candidatos deberán presentar sus solicitudes con cuarenta días de antelación, por lo menos, a la fecha de celebración de elecciones.

Las candidaturas podrán ser conjuntas para varios cargos o individuales para uno solo, sin que se permita a ningún colegiado ser candidato a más de un cargo.

Artículo 43.- Reclamaciones.

Las candidaturas serán expuestas en el tablón de anuncios del Colegio y dentro de los cinco días de exposición, podrán presentarse reclamaciones

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

contra las listas de electores y candidatos que serán resueltas por la Junta de Gobierno dentro de los tres días siguientes, notificándose su resolución a los interesados en el plazo de dos días inmediatos posteriores.

Artículo 44.- Proclamación de candidatos.

Finalizado el plazo de reclamaciones, la Junta proclamará candidatos a quienes reúnan los requisitos legales y electos a quienes no tengan oponentes, publicándolo en el tablón de anuncios, pudiéndolo también notificar a los interesados.

Artículo 45.- Cómputo de plazos

Todos los plazos indicados en el proceso electoral serán computados por días hábiles.

Artículo 46.- Elección

La elección podrá celebrarse durante la Junta General de colegiados ordinaria, aunque la Junta de Gobierno podrá convocarla como acto separado de dicha Junta, y el plazo para su desarrollo no podrá ser inferior a dos horas.

Artículo 47.- Papeletas de votación.

El Colegio editará las papeletas de votación, distinguiendo con colores distintos las de colegiados ejercientes y no ejercientes.

Los candidatos podrán editar sus propias papeletas, que deberán ser iguales en tamaño, formato y características a las editadas por el Colegio.

En el local donde se celebre la elección deberá haber papeletas suficientes, con los nombres de los candidatos en blanco, así como papeletas de las distintas candidaturas, siempre que se aporten por los propios candidatos al Colegio.

Artículo 48.- Mesa Electoral

La Mesa estará constituida por el Presidente de la Junta, que será quien la presida, y si este fuese candidato le suplirá el miembro de la Junta de Gobierno de mayor edad, y por dos miembros más de

la propia Junta, elegidos por esta, actuando el más joven como Secretario y el otro como Vocal, sin que ninguno de ellos puedan a su vez ser candidatos.

En el supuesto de que todos los miembros de la Junta sean candidatos, la Mesa se constituirá mediante sorteo, celebrado ante Notario, de entre los Colegiados que no sean candidatos.

Los candidatos podrán designar el número de interventores que deseen.

Artículo 49.- Votación.

Declarada iniciada la votación, los votantes deberán acreditar su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, o profesional, pasaporte o permiso de conducir en que aparezca la fotografía del titular o, además, tratándose de extranjeros, la tarjeta de residencia, comprobándose su inclusión en las listas, pronunciándose en alta voz su nombre y señalando que vota, introduciendo el Presidente la papeleta, doblada o dentro de un sobre, en la urna.

Finalizada la votación, se procederá al escrutinio, leyéndose todas las papeletas.

Artículo 50.- Validez de Papeletas

1.- Serán declarados nulos totalmente los votos que contengan tachaduras o raspaduras, o simples menciones ajenas al contenido de la votación.

2.- Cuando para un mismo cargo se pusiera más de un nombre, se declarará parcialmente nulo el voto en cuanto a los cargos donde concurra aquella circunstancia.

Serán válidas las papeletas que no indiquen candidatos para todos los cargos.

Artículo 51.- Proclamación

Terminado el escrutinio, se anunciará su resultado, proclamando electos los candidatos que hubieran obtenido mayor número de votos para cada cargo. Los casos de empate, se resolverán en beneficio del colegiado más antiguo; y si aún se mantuviere el empate, en el de mayor edad.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

CAPITULO V

DE LA MOCIÓN DE CENSURA

Artículo 52.-De la moción de censura.

- a) El voto de censura a la Junta de Gobierno o a alguno de sus miembros competará siempre a la Junta General extraordinaria convocada a ese solo efecto.
- b) La solicitud de esa convocatoria de Junta General extraordinaria requerirá la firma de un mínimo del quince por ciento de los colegiados y expresará con claridad las razones en que se funde. No obstante, si se propusiera la censura del Presidente o de la mayoría o la totalidad de los miembros de la Junta de Gobierno, será necesario que la propuesta se apoye por al menos el veinte por ciento de los colegiados.
- c) La propuesta se presentará y tramitará conjuntamente para todos aquellos cuya censura se proponga.
- d) La Junta General Extraordinaria habrá de celebrarse dentro de los treinta días hábiles contados desde que se hubiera presentado la solicitud y no podrán tratarse en aquella más asuntos que los expresados en la convocatoria.
- e) La válida constitución de dicha Junta General extraordinaria requerirá la concurrencia personal del veinte por ciento de los colegiados con derecho a voto. Este porcentaje se elevará al veinticinco por ciento si se propusiera la censura del Presidente o de la mayoría o la totalidad de los miembros de la Junta de Gobierno. Si no se alcanzaran los quórum previstos en este párrafo, la moción se entenderá rechazada sin necesidad de proceder a debate o escrutinio alguno.

El debate se iniciará por la defensa de la moción de censura que efectúe uno de los firmantes que, de presentarse contra el Presidente, deberá ser defendida por el candidato a la Presidencia. A continuación intervendrá la persona censurada que, de ser varias, será la que designe la Junta de Gobierno, si bien, de ser censurado el Presidente, corresponderá a éste intervenir.

A continuación se abrirá un debate entre los asistentes en la forma ordinaria prevista para las Juntas Generales, concluido el cual podrá intervenir el defensor de la moción y quien se hubiera opuesto a ésta.

Será precisa la mayoría de dos tercios de los votos validamente emitidos para la aprobación de la moción, sin que los que voten a favor de la moción puedan excluir a ninguno de los censurados ni, tampoco, a alguno de los candidatos propuestos.

f) Ninguno de los signatarios de una moción de censura rechazada podrá firmar otra hasta transcurrido un año a contar desde el primer día de la votación. Tampoco podrá presentarse otra moción de censura contra los mismos cargos hasta pasados seis meses computados en la forma anterior.

g) Cuando la Junta General extraordinaria aprobare una moción de censura, el o los candidatos propuestos tomarán posesión inmediata de sus cargos.

CAPITULO VI

NORMAS DEONTOLÓGICAS Y RESPONSABILIDADES

Artículo 53.- Principios generales.

a) Las presentes normas se encaminan a conformar la actitud de los Administradores de Fincas, en el desempeño de su actividad como tales y constituyen su código moral profesional en sus relaciones con sus clientes, compañeros y Colegio.

b) Con independencia de la técnica profesional, el Administrador de fincas tiene que ejercer su actividad, de esencial carácter humanista, con una conducta moral profesional intachable, sujeto a los imperativos de la buena fe, la confianza, el respeto y la responsabilidad, anteponiendo los legítimos intereses que tiene encomendados a cualquier otro, conjugando, en el ejercicio profesional, la ciencia con la conciencia.

c) En el desarrollo de su actividad profesional, el Administrador de fincas viene obligado a actuar aplicando la técnica profesional relativa al caso, para lo que atenderá a su permanente y adecuada formación, mediante el estudio y conocimiento de las materias, doctrinas y experiencias imprescindibles para el correcto ejercicio profesional

d) Independientemente de la actuación técnica, el Administrador de fincas acomodará su actitud profesional a las normas éticas y morales, y a la realidad social; y, en cualquier caso, tendrá presente la

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

actuación en conciencia aplicando libre y razonablemente las soluciones más adecuadas a los usos y costumbres, y más respetuosas para los intereses individuales y sociales, y cualesquiera otros que tuviese encomendados.

e) El Administrador de fincas debe respetar el principio de la probidad profesional, y sus actuaciones estarán basadas en la rectitud, la integridad y la honestidad, conformando una actitud y conducta ordenada y sin tacha que no mermen el honor y dignidad profesionales.

f) En su actuación, el Administrador de fincas, debe rechazar cualquier presión o injerencia ajenas que puedan limitar su libertad profesional y procurar beneficios injustos a unos clientes, en perjuicio de otros.

g) El ejercicio de la profesión debe ser prestado personalmente por el titular, sin perjuicio de las colaboraciones y ayudas administrativas o de otra clase precisas para el buen funcionamiento de su despacho. Ningún Administrador de fincas debe permitir que se use su nombre o servicios profesionales de cualquier modo que haga posible la práctica profesional a personas que no estén legalmente autorizadas.

Artículo 54.- Relación con los clientes

a) La relación de los Administradores de fincas con sus clientes debe desarrollarse bajo los principios básicos de la confianza y la buena fe.

b) En el desempeño de su cometido profesional, el Administrador de fincas será diligente, ejecutando puntualmente los trabajos adecuados en cada momento, del mejor modo posible, según la naturaleza del caso y las instrucciones que pudiera haber recibido; debe guardar secreto de las informaciones que de cualquier forma lleguen a su conocimiento con motivo del encargo profesional, aún después de terminado éste; viene obligado a dar cuenta de sus operaciones en los bienes que le han sido encomendados profesionalmente y a practicar las liquidaciones y abonar los saldos puntualmente en los períodos convenidos.

c) En la administración de comunidades, el Administrador procurará mantener la mejor relación y convivencia entre los propietarios, apurando para

ello las gestiones y soluciones amistosas, evitando en cuanto sea posible la aplicación de otras medidas coactivas.

d) Cuando el Administrador de fincas cese en la prestación de sus servicios profesionales, por revocación o renuncia, deberá hacer entrega al cliente de la documentación que obrara en su poder, practicar la liquidación y abonar los saldos que procediera en su caso de conformidad con la normativa específica prevista para tal supuesto.

Artículo 55.- Relaciones con los restantes Administradores de fincas.

a) Las relaciones de cualquier clase entre Administradores de fincas, deben desarrollarse con respeto y cortesía, prestándose las máximas facilidades para el cumplimiento de obligaciones profesionales.

b) Los Administradores de fincas están obligados a facilitarse mutua información general, siempre que no afecte al secreto profesional y a prestarse ayuda y colaboración.

c) En los casos de enfermedad o larga ausencia justificada de un Administrador de fincas, sus compañeros deben prestar ayuda a las necesidades profesionales del ausente, según las normas colegiales que se establezcan para estos casos.

d) Los Administradores de fincas de reciente incorporación, podrán pasar prácticas en los despachos de compañeros más expertos, debiendo estos comunicar al Colegio las necesidades que tengan sobre el particular. La pasantía tiene como fundamento esencial prestar a los nuevos colegiados el magisterio de la profesión, especialmente en su aspecto práctico, por lo que no será retribuida.

Artículo 56.- Relaciones con el Colegio:

a) Los Administradores de fincas están obligados a colaborar y prestar ayuda a su Colegio; a cumplir los acuerdos que dicte en materia de su competencia y a contribuir económicamente a su sostenimiento.

b) Debe constituir un honor aceptar los cargos para los que fuera designado, realizar los cometidos que se le encargaran y tomar parte activa en la vida colegial, asistiendo a los actos organizados y proponiendo las cuestiones que estime convenientes para

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

el interés general.

c) Comunicar a la Junta de Gobierno del Colegio, los casos de intrusismo, competencia ilícita o desleal de que tenga noticia, aportando cuantos datos e información le sean solicitados, y en general, comunicar cuantas incidencias o anomalías puedan encontrar o tener noticia en el ejercicio de la profesión.

Artículo 57.- Responsabilidad civil y penal.

Los Administradores de fincas estarán sujetos a responsabilidad penal por los delitos y faltas en que incurran en su ejercicio profesional, y a la civil cuando causen daños en los bienes o intereses cuya administración tenga encomendada, viniendo obligados en este caso a indemnizar los perjuicios ocasionados.

CAPITULO VII

REGIMEN JURIDICO DE LOS ACTOS Y SU IMPUGNACION

Artículo 58.- Régimen jurídico.

1. Los actos y disposiciones adoptados en el ejercicio de funciones públicas se sujetarán al Derecho Administrativo.
2. Las cuestiones de índole civil, penal y laboral quedarán sometidas a la normativa que en cada caso les sea de aplicación.

Artículo 59.- Actos recurribles

Contra los actos y acuerdos de los órganos del colegio o los actos de trámite, si estos últimos deciden directamente o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, en la forma y plazos regulados por la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El recurso podrá presentarse, indistintamente ante el órgano colegial que dictó el acto recurrido, que deberá remitirlo al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, con su informe y antecedentes, en el plazo de diez días, o ante el Consejo Autonómico en el plazo de un mes.

Artículo 60.- Nulidad de actos

- 1.- Serán nulos de pleno derecho los actos de los órganos colegiales adoptados en el ejercicio de funciones públicas en que se den algunos de los siguientes supuestos: los manifiestamente contrarios a la Ley; los adoptados con notoria incompetencia; aquellos cuyo contenido sea imposible o constitutivo de delito; los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- 2.- La Junta de Gobierno deberá suspender la ejecución de los actos nulos de pleno derecho y formular recurso contra los mismos.

Artículo 61.- Jurisdicción contencioso-administrativa.

Los actos emanados de los órganos de gobierno del Colegio, en cuanto estén sujetos al Derecho administrativo, una vez agotados los recursos previstos en los apartados anteriores, serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de acuerdo con lo que dispone la Ley reguladora de esta jurisdicción.

CAPITULO VIII

RECURSOS ECONOMICOS

Artículo 62.- Principios informadores y cuentas anuales.

El funcionamiento económico del Colegio se ajustará al régimen de presupuesto anual y será objeto de una ordenada contabilidad, coincidiendo el ejercicio económico con el año natural.

Todos los colegiados podrán examinar las cuentas

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

durante los diez días hábiles anteriores a la fecha de celebración de la Junta General a que hubieran de someterse para su aprobación o rechazo. Este derecho de información se ejercerá mediante examen personal por parte del colegiado, quien podrá auxiliarse de un perito titulado en la materia.

Artículo 63.-Recursos Económicos.

Los recursos económicos del Colegio pueden ser ordinarios o extraordinarios.

Constituyen los recursos ordinarios:

- a) Los derechos de incorporación al Colegio.
- b) Las cuotas ordinarias para el mantenimiento del Colegio.
- c) Las derramas que acuerde la Junta General para el levantamiento de las cargas colegiales, o para cualquier inversión extraordinaria.
- d) Los intereses o rendimientos del capital del Colegio.
- e) Cualquier otro que legalmente proceda.

Son recursos extraordinarios los procedentes de :

- a) Las cuotas extraordinarias para el mantenimiento del Colegio.
- b) Subvenciones o donativos de cualquier clase que se concedan al Colegio.
- c) Cualquier otro que legalmente procediera

Artículo 64.-Presupuesto.

Anualmente la Junta de Gobierno elaborará un presupuesto que elevará a la Junta General para su examen, enmienda y aprobación o rechazo, en su reunión ordinaria.

Hasta tanto no se aprueben los presupuestos del ejercicio económico correspondiente se considerarán automáticamente prorrogados los presupuestos del ejercicio económico anterior.

Artículo 65.-De la Contabilidad.

La contabilidad del Colegio se adaptará al plan general de contabilidad que esté vigente en cada momento.

Anualmente se realizará una auditoria externa de las cuentas que será presentada a la Junta General de Colegiados.

Artículo 66.-Administración.

El patrimonio del Colegio será administrado por la Junta de Gobierno

CAPITULO IX

DEL REGIMEN DISCIPLINARIO.

Artículo 67.- Competencia.

1.- El colegio, dentro de sus competencias, ejercerá la potestad disciplinaria sobre colegiados, ejercientes o no, adscritos al Colegio, en caso de infracción o incumplimiento de sus deberes profesionales o colegiales, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiera serles exigible a los mismos.

2.- No podrá imponerse ninguna sanción colegial sin la previa instrucción de expediente disciplinario, contradictorio y con audiencia del interesado, cuya tramitación se establece en el presente Estatuto.

3.- El expediente disciplinario se ajustará a los principios de presunción de inocencia, celeridad, información y audiencia del interesado.

4.- Las cuestiones de índole civil o penal y las responsabilidades que de las mismas puedan serles exigidas a los colegiados serán competencia de la jurisdicción ordinaria.

5.- Cuando se esté tramitando un proceso penal por los mismos hechos o por otros cuya separación de los sancionables con arreglo a este Reglamento sea racionalmente imposible, el procedimiento quedará suspendido en su tramitación hasta que recaiga pronunciamiento firme en el procedimiento judicial.

6.- Reanudada la tramitación del expediente disciplinario en cualquiera de los supuestos mencionados, la resolución que se dicte deberá respetar la apreciación de los hechos que contenga dicho pronunciamiento judicial.

Artículo 68.- De las infracciones.

Las infracciones cometidas por los Administradores de Fincas en el ejercicio de su profesión tendrán la calificación de leves, graves y muy graves y serán sancionadas por la Junta de Gobierno.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Artículo 69.- Infracciones muy graves.

Son Infracciones muy graves:

- 1.- La comisión de delitos dolosos, en cualquier grado de participación, con ocasión del ejercicio profesional, con independencia de las responsabilidades penales que para el colegiado puedan derivarse.
- 2.- El incumplimiento de los deberes profesionales cuando resulte perjuicio grave para las personas que hayan solicitado o concertado la actuación profesional.
- 3.- La vulneración del secreto profesional.
- 4.- El ejercicio de la profesión en situación de inhabilitación profesional o estando incurso en causa de incompatibilidad o prohibición.
- 5.- La comisión de, al menos, dos infracciones graves en el plazo de dos años

Artículo 70.- Infracciones graves.

Son infracciones graves:

- 1.- La infracción de la normativa reguladora de la venia profesional y entrega de documentación.
- 2.- La no comparecencia sin motivo justificado cuando sea requerido ante los órganos Colegiales .
- 3.- El encubrimiento de los actos de intrusismo profesional o de actuaciones profesionales que vulneren las normas deontológicas de la profesión, que causen perjuicio a las personas que hayan solicitado o concertado los servicios profesionales o que incurran en competencia desleal, con independencia de las responsabilidades civiles o penales que pudieran serle exigibles
- 4.- El incumplimiento de las obligaciones que, respecto a los colegiados, se establece por la Ley y, en su caso, en los estatutos del colegio o normas deontológicas aprobadas reglamentariamente, cuando no constituya falta muy grave.
- 5.- La ofensa grave a la dignidad de otros profesionales, de las personas que formen parte de los órganos de gobierno del colegio, así como de las instituciones con quienes se relacione como consecuencia de su ejercicio profesional.
- 6.- Los actos ilícitos que impidan o alteren el normal funcionamiento de los consejos o colegios profesionales o de sus órganos.
- 7.- La comisión de, al menos, cinco infracciones le-

ves en el plazo de dos años

Artículo 71.- Infracciones leves

Son infracciones leves:

- 1.- La demora o negligencia simple en el desempeño de la actividad profesional.
- 2.- La falta de respeto o consideración a sus compañeros de profesión o componentes de los Órganos de Gobierno, cuando no constituyan falta grave.
- 3.- La vulneración de cualquier otro precepto que regule la actividad profesional, siempre que no constituya infracción grave o muy grave.

Artículo 72.- Sanciones

Las sanciones disciplinarias que podrán imponerse a los colegiados por la comisión de las infracciones a que se refieren los artículos 69 a 71, son las siguientes:

a) Por las infracciones leves:

- 1.- Amonestación verbal a presencia de la Junta de Gobierno.
- 2.- Amonestación por escrito.
- 3.- Multa de 30 euros a 150 euros.

b) Por las infracciones graves:

- 1.- Multa de 151 euros a 1.500 euros.
- 2.- Suspensión del ejercicio profesional por plazo de un mes hasta seis meses.

c) Por las infracciones muy graves.

- 1.- Multa de 1.501 euros a 6.000 euros
- 2.- Suspensión del ejercicio profesional por más de seis meses y hasta dos años.
- 3.- Inhabilitación permanente para el ejercicio profesional.

4.-Expulsión del Colegio.

e) Las sanciones impuestas por infracciones graves y muy graves llevarán implícitas su anotación en el expediente personal del interesado.

Las sanciones impuestas por infracciones muy graves consistentes en la suspensión o inhabilitación temporal o permanente para el ejercicio profesional, exonerarán al colegiado de las cuotas colegiales y demás cargas económicas por el tiempo que dure la sanción impuesta.

e) Cuando las infracciones tipificadas sean cometidas por colegiados que ostenten cargo en la Junta

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

de Gobierno, la sanción llevará aparejada, con carácter accesorio, la pérdida de todos los derechos y prerrogativas inherentes al cargo que ostente, y su cese automático en los mismos.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, las sanciones a que se refieren serán siempre acordadas por el Consejo Andaluz de Colegios Administradores de Fincas, por los trámites establecidos en los Estatutos que lo rigen.

Artículo 73.- Del procedimiento.

1.- El procedimiento disciplinario se impulsará de oficio en todos sus trámites, que se ajustarán a las disposiciones contenidas en este Estatuto y, en lo no previsto en el mismo, a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuyos principios contenidos en su Título IX serán, en todo caso, de obligado cumplimiento.

2.- Las notificaciones se practicarán en el domicilio profesional del colegiado, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. Cuando no fuera posible en este domicilio y no se conociere ningún otro, la notificación se hará por medio de edictos que se publicarán en el tablón de anuncios del Colegio.

3.- El procedimiento sancionador se iniciará de oficio por acuerdo de la Junta de Gobierno, bien por propia iniciativa o bien por denuncia de parte legítima con interés acreditado.

4.- Con carácter previo a la iniciación del procedimiento, la Junta de Gobierno podrá ordenar la realización de actuaciones previas de carácter informativo con objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen dicha iniciación.

Finalizadas dichas actuaciones, la Junta de Gobierno resolverá abrir expediente disciplinario o archivar las actuaciones.

5.- Por excepción a lo establecido anteriormente, si los hechos afectasen a un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio, ésta se abstendrá de cualquier actuación y se remitirá el expediente al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, para que adopte la resolución que proceda, en el supuesto de infracciones cometidas como con-

secuencia del desempeño de las funciones propias de su cargo.

6.- Si se acordase la incoación de expediente disciplinario por infracción muy grave, según lo establecido en el presente Estatuto, la Junta de Gobierno, a propuesta del instructor, podrá adoptar como medida preventiva la suspensión provisional en el ejercicio de la profesión del colegiado que estuviese por los mismos hechos sometido a procesamiento o inculpación en un procedimiento penal. La decisión habrá de adoptarse mediante Resolución motivada y previa audiencia del interesado, debiendo ser aprobada por las dos terceras partes de todos los miembros de la Junta de Gobierno.

La suspensión provisional podrá prolongarse mientras subsista en el colegiado la condición de procesado o inculpado, con independencia y a salvo de la suspensión del expediente sancionador prevista en el artículo anterior.

7.- La iniciación del procedimiento sancionador se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación del colegiado presuntamente responsable.
- b) Los hechos sucintamente expuestos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
- c) Instructor y Secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos. La Junta de Gobierno designará como Instructor al Presidente de la Comisión Deontológico y Disciplinaria, actuando como Secretario el que lo fuere de dicha Comisión. El instructor no podrá ser nombrado en aquellas personas que formen parte del órgano de gobierno que haya iniciado el procedimiento.
- d) Órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia.
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador.
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio.

8.- El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor, y se notificará al denunciante, en su caso, a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

inculpado.

9.- En lo referente a abstención y recusación del Instructor y Secretario se estará a lo dispuesto en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

10.- El acuerdo de iniciación, con el contenido previsto en el apartado 7 de este artículo, se notificará al inculpado, quién dispondrá de un plazo de quince días para aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse.

11.- Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, el instructor acordará, en el supuesto de haber propuesto prueba, la apertura de un plazo no superior a veinte días para su práctica.

El instructor del procedimiento realizará de oficio cuantas actuaciones resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.

12.- Dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo para la práctica de la prueba, el instructor formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos, especificándose los que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que, en su caso, aquellos constituyan y el inculpado que resulte responsable, especificándose la sanción que propone que se imponga y las medidas provisionales que se hubieran adoptado, en su caso, por el órgano competente para iniciar el procedimiento o por el instructor del mismo; o bien se propondrá la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

13.- La propuesta de resolución se notificará al inculpado, indicándole la puesta de manifiesto del procedimiento. A la notificación se acompañará una relación de los documentos obrantes en el procedimiento a fin de que el inculpado pueda obtener las copias de los que estime convenientes, concediéndole un plazo de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estime pertinentes ante el instructor del proce-

dimiento.

14.- El instructor, oído el colegiado o transcurrido el plazo sin alegación alguna, remitirá, en el plazo de cinco días hábiles desde su terminación, la propuesta de resolución, junto con el expediente completo, a la Junta de Gobierno para su resolución.

15.- La Junta de Gobierno en el plazo de diez días desde la recepción de la propuesta de resolución, dictará resolución que se adoptará mediante acuerdo motivado, decidiendo todas las cuestiones planteadas en el expediente, no pudiendo aceptar hechos distintos de los que se contenían en la fase de instrucción del procedimiento, con independencia de su distinta valoración jurídica.

La resolución habrá de notificarse al inculpado, expresando los recursos que contra la misma procedan, al que se refiere el artículo 59 de los presentes Estatutos, órgano ante el que han de interponerse y plazo, debiendo comunicarse además al órgano autor de la orden superior o petición razonada.

Cuando la propuesta de resolución contenga sanción de suspensión por más de seis meses o expulsión del Colegio, el acuerdo deberá ser tomado por la Junta de Gobierno, con la conformidad de las dos terceras partes de sus componentes.

El procedimiento caducará en el plazo de seis meses, desde que se produzca la paralización del procedimiento, por causa imputable al instructor.

Artículo 74.- Ejecución y efectos de las resoluciones.

1.- Las resoluciones de la Junta de Gobierno que pongan fin a los expedientes disciplinarios, no podrán ejecutarse hasta que no hayan adquirido firmeza en vía administrativa.

2.- Las sanciones disciplinarias impuestas por infracciones muy graves, podrán ser hechas públicas una vez que adquieran firmeza tanto en vía administrativa, como jurisdiccional, en cualquier medio de difusión.

3.- Las sanciones que impliquen suspensión en el ejercicio de la profesión o expulsión del Colegio tendrán efectos en el ámbito nacional de los Colegios de Administradores de Fincas de España, a cuyo fin habrán de ser comunicadas al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y al

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Consejo Andaluz.

Artículo 75.- Extinción de la responsabilidad disciplinaria.

1.- La responsabilidad disciplinaria de los colegiados se extingue por el cumplimiento de la sanción, fallecimiento, prescripción de la infracción o de la sanción impuesta.

2.- Si durante la tramitación del procedimiento disciplinario se produjese el fallecimiento del colegiado, se dictará resolución declarando extinguida la responsabilidad y archivando las actuaciones.

3.- La baja en el Colegio no extingue la responsabilidad disciplinaria contraída durante el período de alta.

Artículo 76.- Prescripción de las infracciones.

1.- Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2.- El plazo de prescripción comenzará a contarse desde que la infracción se hubiese cometido.

3.- La prescripción se interrumpirá por la notificación al colegiado afectado del acuerdo de apertura del procedimiento disciplinario. El plazo volverá a contarse si el procedimiento disciplinario permaneciese paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al colegiado.

Artículo 77.- Prescripción de las sanciones.

1.- Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, por faltas graves a los dos años y por faltas leves al año.

2.- El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Artículo 78.- La cancelación.

1.- La anotación de las sanciones en el expediente personal del colegiado se cancelará a los dos años si hubiese sido por falta grave, a los cuatro años si hubiese sido por falta muy grave, y a los cinco años si la sanción hubiese sido de expulsión.

2.- La cancelación de la sanción, una vez cumplidos dichos plazos, podrá hacerse de oficio o a petición de los sancionados.

CAPITULO X

DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTATUTO.

Artículo 79.-

La modificación del presente Estatuto será competencia de la Junta General, a propuesta de la Junta de Gobierno o de un número de colegiados que represente al menos el diez por ciento del censo colegial.

Quienes hubieran propuesto la modificación redactarán el proyecto, que será distribuido a todos los colegiados para que se puedan formular enmiendas totales o parciales en el plazo del mes siguiente a la publicación del proyecto, siendo éstas las únicas que se someterán a discusión y votación.

La Junta General se convocará dentro del mes siguiente a la expiración del plazo para la recepción de enmiendas; debiendo celebrarse antes del mes siguiente a la convocatoria.

En la Junta General el Presidente o el miembro de la Junta de Gobierno que por ésta se designe, defenderá el proyecto y, seguidamente, quien hubiera propuesto la enmienda, o si fueren varias, la persona que de entre ellos designen, podrá hacer uso del derecho a su defensa. Una vez finalizada su intervención, se abrirán turnos a favor y en contra, de forma alternativa por cada enmienda presentada, sometiéndose seguidamente a votación.

Finalizadas la discusión y votación de las enmiendas el texto definitivo del proyecto será sometido a votación y, una vez aprobado el mismo se notificará al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas para informe del mismo, remitiéndose a la Consejería con competencia en materia de régimen jurídico de colegios profesionales, para su aprobación definitiva mediante orden del titular, previa calificación de su legalidad, de conformidad

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

con los artículos 23 y 24 de la Ley 10/2003, de Colegios Profesionales de Andalucía.

CAPITULO XI

DEL CAMBIO DE DENOMINACIÓN, FUSIÓN, SEGREGACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL COLEGIO.

Artículo 80.-

El cambio de denominación, la fusión con otros Colegios de Administradores de Fincas, la segregación para constituir otro de ámbito territorial inferior y la disolución del Colegio se producirá mediante acuerdo de las tres cuartas partes del total de colegiados, tomado en Junta General Extraordinaria convocada a tal efecto, y mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previo informe del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

La liquidación de su patrimonio deberá ser acordado en la misma Junta General Extraordinaria, por acuerdo de las tres cuartas partes del total de colegiados.

CAPITULO XII

REGIMEN DE HONORES Y DISTINCIONES.

Artículo 81.-

1.- A los efectos de distinguir a las personas físicas o entidades u organismos, que hayan destacado en el ejercicio profesional, en su representatividad, y o prestado servicios relevantes a la profesión, se crean las siguientes distinciones honoríficas:

A) Medalla al Mérito, del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada, en sus categorías de oro, plata y bronce.

B) Nombramientos honoríficos de Presidente de Honor, Vocal de honor, Colegiado de Mérito y Administrador Honorífico, del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

C) Medalla Corporativa de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

Las Medallas al Mérito, en sus tres categorías, ten-

drán forma de condecoración, con diseño basado en el escudo profesional, y con cinta de color blanco. Al reverso, se hará constar la leyenda “Medalla al mérito del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada”, el nombre del distinguido y la fecha de concesión. A sus poseedores se les entregará asimismo certificación y placa conmemorativa.

Los nombramientos honoríficos, se acreditarán mediante certificación y placa conmemorativa.

La Medalla Corporativa de la Junta de Gobierno, en su diseño estará basada en el escudo profesional, con alegoría alusiva al Ilustre Colegio de Granada, y en el anverso constará Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada – Junta de Gobierno, y al reverso el nombre y el cargo de su poseedor. Estará suspendida de un cordón de color blanco con incrustaciones de hilo dorado.

2.- Las Medallas al Mérito, y los nombramientos honoríficos, tienen por objeto distinguir, a las personas, físicas o jurídicas y organismos e instituciones, nacionales o extranjeras, que hayan prestado relevantes servicios al Colegio de Granada o a la profesión, o se hayan distinguido, en el ejercicio profesional, en cargos representativos, o hubieran dedicado singular esfuerzo y ayuda en la mejora, promoción, difusión o desarrollo de la actividad inmobiliaria o de su legislación reguladora, aunque se trate de una actuación esporádica pero de singular importancia.

La Medalla Corporativa de la Junta de Gobierno, tiene por objeto distinguir a los miembros de la misma, en reconocimiento externo de la representatividad institucional de la Corporación, durante el periodo de su mandato.

3.- Las Medallas al Mérito y los nombramientos, tienen carácter honorífico, por lo que no darán ningún otro derecho que el propio de su ostentación y reconocimiento, siendo concedidos con carácter personal y vitalicio.

4.- El otorgamiento de una Medalla al Mérito, cualquiera que sea su categoría, no implica la concesión de nombramiento honorífico y viceversa, salvo que el expediente de concesión lo sea para ambas distinciones honoríficas.

5.- Para el otorgamiento de las Medallas al Mérito y los nombramientos honoríficos, en sus distintas categorías se ponderarán:

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Para la Medalla de Oro, que los propuestos hayan destacado, por su continuado esfuerzo y trabajo personal, de forma relevante en beneficio de la Corporación o de la Profesión de Administrador de Fincas, con destacadas actuaciones, colaboraciones, excepcional actuación en el ejercicio profesional o en la representatividad de la misma, de forma inducida, ejemplaridad y entrega.

Para la medalla de Plata, que los propuestos reúnan los méritos anteriores, sin concurrir situaciones excepcionales o se hayan destacado, con una actuación ejemplar en el ejercicio de cargos representativos del Colegio o de otros órganos de la Profesión en general, o en el ejercicio de la misma, o aún no perteneciendo al Colegio, hayan, en beneficio de la Corporación o de la profesión, destacado prestando relevantes servicios.

Para la medalla de bronce, que los propuestos sean colegiados, que por su actuación y colaboración con la Corporación, o en el ejercicio de la profesión merezcan público reconocimiento.

Para la concesión de los nombramientos honoríficos, conjunta o separadamente con las Medallas anteriores, en sus distintas categorías, y para sus diversos grados, se prestará especial atención a los méritos del propuesto, a su grado de compromiso, colaboración y representatividad con la Corporación y la Profesión, y a las particulares circunstancias de relevante interés que aconsejen su concesión.

La Medalla Corporativa de la Junta de Gobierno se concederá a los miembros en activo de la misma, y a quienes hayan desempeñado cargo en la Junta.

6.- El otorgamiento de las recompensas, es facultad de la Junta General de Colegiados, previa tramitación de expediente contradictorio. La propuesta se formulará siempre por escrito y se elevará al Presidente del Colegio, precisando que la misma venga avalada con la firma de al menos veinticinco colegiados, o de la propia Junta de Gobierno, siendo requisito indispensable en este último caso que el acuerdo de la misma se haya adoptado cuando menos por dos tercios de sus miembros.

7.- A la solicitud deberá acompañarse la exposición y justificación de los méritos alegados para la concesión específica de las distinciones que se propongan, debiendo gozar el propuesto de todos sus derechos civiles. Si se tratara de un administrador

de fincas colegiado, se deberá justificar, mediante certificación del Secretario del Colegio, con el visto bueno del Presidente, que no está expedientado ni sancionado.

8.- La solicitud será informada por la Junta de Gobierno del Colegio, que podrá aceptarla o rechazarla, mediante acuerdo de los dos tercios del total de sus miembros en votación secreta, no pudiendo participar en la misma el propuesto, si es miembro de la Junta. La Junta dará cuenta de su acuerdo a la Junta General de Colegiados, para que esta en Junta General, por mayoría simple, adopte la decisión definitiva en cuanto a la concesión o denegación de la distinción solicitada.

9.- Las concesiones se solemnizarán, según su trascendencia, en acto y fecha que señale la Junta de Gobierno del Colegio.

10.- Los poseedores, con los nombramientos honoríficos citados, en los actos que celebre el Colegio, ocuparán lugar preferente, precedidos únicamente por los titulares de los cargos de igual categoría efectiva. Igualmente los miembros de la Junta Honoraria a que se refiere el Estatuto del Colegio de Granada y los distinguidos con las Medallas al Mérito, ocuparán lugar preferente en los actos del Colegio.

11.- La concesión de una distinción no impedirá la posterior de otra de igual o superior categoría en virtud de propuesta en la forma determinada en el apartado 6 de este artículo.

12.- La Junta General de Colegiados podrá con el mismo Quórum previsto para la concesión, desposeer de las distinciones a quienes por su posterior conducta se hicieran merecedores de ello.

13.- Se habilitará un libro de registro que llevará la Secretaría del Colegio, donde se anotarán las concesiones otorgadas, archivándose mediante expediente al efecto, el dossier correspondiente que dio origen a la concesión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La duración del mandato para el que se eligen los miembros de la Junta de Gobierno, finalizará al agotarse el período de cuatro años para el que fueron nombrados, prorrogándose hasta la toma de posesión de los que resulten elegidos en las siguientes elecciones.

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

DISPOSICIÓN FINAL

Los presentes Estatutos entrarán en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan al contenido de los presentes Estatutos.

INDICE

CAPÍTULO PRIMERO.- DE LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS Y EL COLEGIO.

- Artículo 1.- De la profesión de Administrador de Fincas.-Definición
- Artículo 2.- Ámbito de funciones
- Artículo 3.- Del Colegio
- Artículo 4.- Ámbito territorial y domicilio.
- Artículo 5.- Regulación.
- Artículo 6.- Fines esenciales.
- Artículo 7.- Funciones del Colegio.
- Artículo 8.- Estatutos.
- Artículo 9.- Relaciones orgánicas.

CAPÍTULO SEGUNDO.- DE LOS COLEGIADOS.

- Artículo 10.- Clases de Administradores.
- Artículo 11.- Requisitos.
- Artículo 12.- Altas.
- Artículo 13.- Bajas.
- Artículo 14.- Derechos.
- Artículo 15.- Obligaciones.
- Artículo 16.- Publicidad.
- Artículo 17.- Sociedades Profesionales de Administradores de Fincas.
- Artículo 18.- Venia y entrega de documentación.

CAPÍTULO TERCERO.- DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO.

- Artículo 19.- Principios rectores y órganos de gobierno.
- Artículo 20.- Del Presidente.
- Artículo 21.- De la Junta de Gobierno.
- Artículo 22.- Funcionamiento de la Junta de Gobierno.
- Artículo 23.- De los Vicepresidentes.
- Artículo 24.- Del Secretario.
- Artículo 25.- Del Tesorero.

- Artículo 26.- Del Contador-Censor.
- Artículo 27.- De los Vocales.
- Artículo 28.- Cese.
- Artículo 29.- Junta Honoraria.
- Artículo 30.- De las Juntas Generales.
- Artículo 31.- Clases.
- Artículo 32.- Junta General Ordinaria.
- Artículo 33.- Juntas Generales Extraordinarias
- Artículo 34.- Competencia.
- Artículo 35.- Celebración.
- Artículo 36.- Libros de Actas.

CAPÍTULO CUARTO.- DE LAS ELECCIONES.

- Artículo 37.- Elecciones.
- Artículo 38.- Candidatos.
- Artículo 39.- Duración.
- Artículo 40.- Vacante.
- Artículo 41.- Proceso electoral.
- Artículo 42.- Candidaturas.
- Artículo 43.- Reclamaciones
- Artículo 44.- Proclamación de candidatos.
- Artículo 45.- Cómputo de plazos.
- Artículo 46.- Elección.
- Artículo 47.- Papeletas de votación.
- Artículo 48.- Mesa electoral.
- Artículo 49.- Votación.
- Artículo 50.- Validez de papeletas.
- Artículo 51.- Escrutinio.

CAPÍTULO QUINTO.- DE LA MOCIÓN DE CENSURA.

- Artículo 52.- De la moción de censura.

CAPÍTULO SEXTO.- NORMAS DEONTOLÓGICAS Y RESPONSABILIDADES.

- Artículo 53.- Principios generales.
- Artículo 54.- Relación con los clientes.
- Artículo 55.- Relaciones con los restantes administradores de fincas.

- Artículo 56.- Relaciones con el Colegio.

- Artículo 57.- Responsabilidad civil y penal.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS Y SU IMPUGNACIÓN.

- Artículo 58.- Régimen jurídico.
- Artículo 59.- Actos recurribles.
- Artículo 60.- Nulidad de actos.
- Artículo 61.- Jurisdicción contencioso-administrativa.

CAPÍTULO OCTAVO.- RECURSOS ECONÓ-

ESTATUTOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

MICOS.

-Artículo 62.- Principios informadores y cuentas anuales.

-Artículo 63.- Recursos Económicos.

-Artículo 64.- Presupuesto.

-Artículo 65.- De la contabilidad.

-Artículo 66.- Administración.

CAPÍTULO NOVENO.- DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

-Artículo 67.- Competencia.

-Artículo 68.- De las infracciones.

-Artículo 69.- Infracciones muy graves.

-Artículo 70.- Infracciones graves.

-Artículo 71.- Infracciones leves.

-Artículo 72.- Sanciones.

-Artículo 73.- Del procedimiento.

-Artículo 74.- Ejecución y efectos de las resoluciones.

-Artículo 75.- Extinción de la responsabilidad disciplinaria.

-Artículo 76.- Prescripción de las infracciones.

-Artículo 77.- Prescripción de las sanciones.

-Artículo 78.- La cancelación.

CAPÍTULO DÉCIMO.- DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTATUTO.

-Artículo 79.-

CAPÍTULO UNDÉCIMO.- DEL CAMBIO DE DENOMINACIÓN, FUSIÓN, SEGREGACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL COLEGIO.

-Artículo 80.-

CAPÍTULO DUODÉCIMO.- RÉGIMEN DE HONORES Y DISTINCIONES

-Artículo 81.-

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

DISPOSICIÓN FINAL.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Modificaciones propuestas a los Estatutos publicados el 27-10-2008 del Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

Nueva redacción propuesta:

-El apartado o) del artículo 7 queda como sigue :

“Disponer de un servicio de atención a colegiados , consumidores y usuarios, para atender a quejas y

reclamaciones referidas a la actividad colegial o de los colegiados, tanto para las presentadas por colegiados como para las presentadas por consumidores o usuarios que contraten los servicios profesionales , o por las asociaciones y organizaciones de consumidores y usuarios en representación o defensa de los intereses de éstos “.

-El punto 1 del artículo 11 queda como sigue :

“1.- Para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, en el ámbito territorial del Colegio de Granada, se exige estar incorporado al colegio profesional que será el del domicilio profesional único o principal para ejercer en todo el territorio del Estado.

La colegiación será requisito indispensable para el ejercicio de la profesión cuando así lo disponga la legislación estatal .

No obstante, no será exigible al personal funcionario, estatutario o laboral, al servicio de las Administraciones Públicas de Andalucía, para el ejercicio de sus funciones o para la realización de actividades propias de su profesión por cuenta de aquellas.

A los colegiados que ejerzan en un territorio diferente al de colegiación no podrá exigírseles comunicación ni habilitación alguna , ni el pago de contraprestación económicas algunas distintas a aquellas que exijan habitualmente a sus colegiados y no se encuentren cubiertas por la cuota colegial. A efectos de ejercer las competencias de ordenación y potestad disciplinaria que corresponden al Colegio del territorio en el que se ejerza la actividad profesional , en beneficio de los consumidores y usuarios , se deberán arbitrar los oportunos mecanismos de comunicación entre los colegios profesionales. “

-El apartado c) del punto 7 del artículo 73 queda como sigue :

“c) Instructor y Secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos. La Junta de Gobierno designará como Instructor a cualquier colegiado ejerciente con mas de dos años de ejercicio que haya sido designado previamente , para cumplir esta función, mediante acuerdo de Junta de Gobierno, actuando como Secretario el Presidente de la Comisión Disciplinaria. El instructor no podrá ser nombrado entre aquellas personas que hayan intervenido en la adopción del acuerdo de iniciación del procedimiento. “

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
BOE 25 Noviembre
LA LEY 4106/1994

Preámbulo

1 El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (LA LEY 81/1964).

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto «inter vivos» como «mortis causa», favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (LA LEY 1039/1985), introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. El Real Decreto-Ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en

alquilar al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los des-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

tinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2 La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado asimismo sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado

permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito «mortis causa» a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «more uxorio».

En relación con las subrogaciones «inter vivos», sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «ex lege» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma. También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosi-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

dad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3 La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquéllos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y, arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil (LA LEY 1/1889).

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el dere-

cho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones «mortis causa», aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternatively, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4 La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5 En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se refiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario. Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el texto refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

6 Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio. Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación «inter vivos», excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales, y por la supresión gradual de los derechos de subrogación «mortis causa» que el texto refundido de 1964 reconocía.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variacio-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

nes no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o, desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación «mortis causa» en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del

volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

TÍTULO I

Ámbito de la ley

Artículo 1 Ámbito de aplicación

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Véanse el apartado 3 del preámbulo, artículos 2, 3, 4, 5, 6 a 29, 36 y 37 y Disposición adicional 2ª de la presente Ley.

Artículo 2 Arrendamiento de vivienda

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Véanse:- Artículos 2, 4, 5, Título II (artículos 6 a 28) y Título IV (artículos 36 y 37) de la presente Ley. - Artículo 3.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación. - Artículos 11 a 15 del Código Técnico de la Edificación.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 38/1999 de 5 Nov. (ordenación de la edificación)

RD 314/2006 de 17 Mar. (Código Técnico de la Edificación)

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Véanse:- Artículo 23.1. de la presente Ley. - Artículo 2.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 38/1999 de 5 Nov. (ordenación de la edificación)

Artículo 3 Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

Véanse artículos 3, 4, 25.6, Título III (artículos 29 a 35) y Título IV (artículos 36 y 37) de la presente Ley.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4 Régimen aplicable

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

Véase Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defec-

to, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

Véanse:- Artículos 1542 y siguientes del Código Civil. - Real Decreto 2030/2009, de 30 de diciembre, por el que se fija el Salario Mínimo Interprofesional para 2010, que se fija en 21,11 euros/día o 633,30 euros/mes, según que el salario esté fijado por días o por meses.

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

RD 2128/2008 de 26 Dic. (salario mínimo interprofesional para 2009)

RD 2030/2009 de 30 Dic. (Salario Mínimo Interprofesional para 2010)

Véase el artículo 2 del R.D. Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía («B.O.E.» 26 junio), por el que se establece un indicador público de renta de efectos múltiples.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Véanse artículos 1254 y siguientes del Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ella sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

Véase artículo 6 del Código Civil.

Artículo 5 Arrendamientos excluidos

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Véanse:- Artículo 1587 del Código civil. - Real Decreto 484/1984, de 29 de febrero, sobre cesión de viviendas arrendadas por empresas en virtud de relación laboral (BOE 8 marzo). - Artículo 30 del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial (BOE 28 diciembre). - Artículo 138 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (BOE 7 septiembre).

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

D 2114/1968 de 24 Jul. (Regl. de viviendas de protección oficial)

RD 2960/1976 de 12 Nov. (TR de la Ley de viviendas de protección oficial)

RD 484/1984 de 29 Feb. (cesión de viviendas arrendadas por empresas en virtud de relación laboral)

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica. Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas (BOE 10 julio).

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

Véanse:- Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos. - Ley Modernización de las Explotaciones Agrarias.

L 83/1980 de 31 Dic. (arrendamientos rústicos)

L 19/1995 de 4 Jul. (modernización de las explotaciones agrarias)

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

TÍTULO II

De los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 6 Naturaleza de las normas

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Véanse:- Artículo 4 de la presente Ley. - Artículos 6.2 y 1255 del Código civil.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

Artículo 7 Condición de arrendamiento de vivienda

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Véanse:- Artículos 2.1 y 27.2. f) de la presente Ley. - Artículos 154 y siguientes del Código Civil.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

Artículo 8 Cesión del contrato y subarriendo

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

Véanse artículos 12.1 y 27.2 c) de la presente Ley.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

Véanse artículos 1550 a 1552 del Código Civil.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPÍTULO II

DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 9 Plazo mínimo

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Véase artículo 13 de esta Ley.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

Véase artículo 1581 del Código Civil.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto has-

ta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

Número 3 del artículo 9 redactado por el artículo primero de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios («B.O.E.» 24 noviembre). Vigencia: 24 diciembre 2009 Véanse artículos 3, 10 y 13 de la presente Ley.

Artículo 10 Prórroga del contrato

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Véanse artículos 18.2 y 36.2 de la presente Ley.

Artículo 11 Desistimiento del contrato

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Véase artículo 6 de la presente Ley.

Artículo 12 Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Véanse artículos 15, 16 y Disposición transitoria 2ª.2 y 7 de la presente Ley.

Artículo 13 Resolución del derecho del arrendador

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas

en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Véanse artículos 1518 y siguientes del Código Civil.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

Véanse: - Artículo 14.1 y Disposición transitoria 2ª 2 de la presente Ley. - Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 297/1996 de 23 Feb. (inscripción en el Registro de la Propiedad de contratos de arrendamientos urbanos)

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.

Artículo 14 Enajenación de la vivienda arrendada

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946). Véanse artículos 2.5 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el ena-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

jenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

Véanse:- Disposición adicional 2ª de la presente Ley. - Artículos 1554.3 y 1571 del Código Civil. - Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

RD 297/1996 de 23 Feb. (inscripción en el Registro de la Propiedad de contratos de arrendamientos urbanos)

Artículo 15 Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

Véanse:- Disposición adicional 2ª.2 de la presente Ley. - Artículos 90 y 96 del Código Civil.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Artículo 16 Muerte del arrendatario

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento,

salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

Véase disposición adicional décima de esta Ley, sobre declaración de la situación de minusvalía.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

Véanse la Disposición adicional 2ª.4 a 9 de la presente Ley.

CAPÍTULO III DE LA RENTA

Artículo 17 Determinación de la renta

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

Véase artículo 1555 del Código Civil.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

Véanse artículos 1555.1 y 1574 del Código Civil.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arren-

datario para dejar constancia del pago.

Véase artículo 20.4. de esta Ley.

Véanse:- Artículo 4.2 de la presente Ley. - Artículo 63 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos) RDLeg. 1/2007 de 16 Nov. (texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias)

Artículo 18 Actualización de la renta

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Véase artículo 20.2. de esta Ley.

2. A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al «Boletín Oficial» en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Artículo 19 Elevación de renta por mejoras

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Véanse:- Artículos 22 y 30 de la presente Ley. - Artículo 3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 49/1960 de 21 Jul. (propiedad horizontal)

Artículo 20 Gastos generales y de servicios individuales

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesos, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tribu-

tos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

Véanse:- Artículos 4 y 18 de la presente Ley. - Artículo 1255 del Código Civil. - Artículos 3, 5 y 9 e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

L 49/1960 de 21 Jul. (propiedad horizontal)

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 21 Conservación de la vivienda

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

Véanse:- Artículos 2.2, 27.3 y 30 de la presente Ley. - Artículos 3, 5, 9 e), 14 y 20 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. - Artículo 3.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 49/1960 de 21 Jul. (propiedad horizontal)

L 38/1999 de 5 Nov. (ordenación de la edificación)

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclu-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

sión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

Véase el artículo 1558 del Código Civil.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Véanse artículos 1552.2 y 1564 del Código Civil.

Artículo 22 Obras de mejora

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Véanse:- Artículos 19 y 30 de la presente Ley. - Artículos 11, 14 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 49/1960 de 21 Jul. (propiedad horizontal)

Téngase en cuenta que el artículo 10 del R.D.-ley 1/1998, 27 febrero («B.O.E.» 28 febrero), sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, establece que la instalación o la adaptación de una infraestructura se considerará como obra de mejora a los efectos de lo establecido en este artículo. Véase art. 30 de esta Ley.

Artículo 23 Obras del arrendatario

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Véanse:- Artículos 27.2 d) y 30 de la presente Ley.

- Artículo 3.1 c) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 38/1999 de 5 Nov. (ordenación de la edificación)

Artículo 24 Arrendatarios con minusvalía

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

Véase Ley 15/1995, 30 mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad («B.O.E.» 31 mayo).

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

así lo exige el arrendador.

Véanse:- Disposición transitoria 2ª.2 y Disposición adicional 9ª de la presente Ley. - Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. - Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía. - Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 13/1982 de 7 Abr. (integración social de los minusválidos)

RD 1971/1999 de 23 Dic. (procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía)

L 15/1995 de 30 May. (límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a discapacitados)

Artículo 25 Derecho de adquisición preferente

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o docu-

mento en que fuere formalizada.

Véase el artículo 1518 del Código Civil.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condeño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Véase el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.

Véase artículo 31 de esta Ley. Véase la Disposición adicional 2ª.2 de la presente Ley.

CAPÍTULO V

DE LA SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 26 Habitabilidad de la vivienda

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Véanse:- Artículos 21.2 y 30 de la presente Ley. - Artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación. - Artículos 5 y siguientes del Código Técnico de la Edificación.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 38/1999 de 5 Nov. (ordenación de la edificación)

RD 314/2006 de 17 Mar. (Código Técnico de la Edificación)

Artículo 27 Incumplimiento de obligaciones

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Véanse artículos 17 a 20 y 35 de la presente Ley.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. Véanse artículo 35 a 38 de la presente Ley. Véase artículo 35 de esta Ley.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes. Véase artículo 8 de la presente Ley.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. Véanse artículo 21 y 24 de la presente Ley.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Véanse:- Artículo 35 de la presente Ley. - Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

D 2414/1961 de 30 Nov. (Regl. de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas)

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente

de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21. Véanse artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda. Véase artículo 1560 del Código Civil.

Artículo 28 Extinción del arrendamiento

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Véase la Disposición adicional 11ª de la Ley de Suelo. Véase artículo 21.1. de esta Ley.

TÍTULO III

De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Artículo 29 Enajenación de la finca arrendada

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Véase el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 30 Conservación, mejora y obras del arrendatario

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 31 Derecho de adquisición preferente

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

Véase la Disposición transitoria 3ª.11 de la presente Ley.

Artículo 32 Cesión del contrato y subarriendo

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

Véase artículo 35 de la presente Ley.

Artículo 33 Muerte del arrendatario

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Véanse artículos 661 y siguientes y 1257 y siguientes del Código Civil.

Artículo 34 Indemnización al arrendatario

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

Véanse:- Disposición transitoria 3ª.10 de la presente Ley. - Ley de Arbitraje.

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

L 60/2003 de 23 Dic. (arbitraje)

Artículo 35 Resolución de pleno derecho

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

Véanse artículo 27.2 y 32 de la presente Ley.

TÍTULO IV

Disposiciones comunes

Artículo 36 Fianza

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Véase disposición adicional tercera de esta Ley.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

Véase artículo 10 de la presente Ley.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituído al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

Véase Disposición adicional 27ª de la Ley de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2009, en la que se fija el interés legal del dinero en el 5'5 % para el año 2009, mientras que el interés de demora queda establecido en el 7 % para el mismo periodo.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

Véase la disposición adicional tercera de esta Ley.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Número 6 del artículo 36 introducido por Ley 13/1996. 30 diciembre («B.O.E.» 31 diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Artículo 37 Formalización del arrendamiento

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los con-

tratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Véanse:- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. - Orden de 4 de octubre de 1999 por la que se aprueba el modelo del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, contemplado en el artículo 12.1 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

RD 297/1996 de 23 Feb. (inscripción en el Registro de la Propiedad de contratos de arrendamientos urbanos)

OM 4 Oct. 1999 (modelo del contrato de arrendamiento de fincas urbanas)

TÍTULO V

Procesos arrendaticios

Véanse los artículos 249.1.6.º y 250.1.1.º LEC 2000.

Artículo 38 Competencia

...

Artículo 39 Procedimiento

...

Artículo 40 Acumulación de acciones

...

Artículos 38 a 40 derogados por el número 2.6.º de la Disposición Derogatoria Unica de la Ley 1/2000, 7 enero, de Enjuiciamiento Civil («B.O.E.» 8 enero). Vigencia: 8 enero 2001

Disposiciones adicionales.

Primera Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refie-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

re el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

3. En todo caso, la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, cualquiera que fuera la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978 (LA LEY 2053/1978).

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente ley.

Véanse:- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. - Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. - Real De-

creto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. - Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

- Orden VIV/3149/2006, de 3 de octubre, por la que se crea y regula el Registro de Viviendas Protegidas. - Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. - Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda. - Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. RD 2066/2008 de 12 Dic. (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012)

RD 14/2008 de 11 Ene. (modificación RD 801/2005 de 1 Jul., Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda)

RD 801/2005 de 1 Jul. (plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda)

RD 727/1993 de 14 May. (precios de venta, en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas de protección oficial de promoción privada)

OM VIV/3149/2006 de 3 Oct. (creación y regulación del Registro de Viviendas Protegidas)

OM VIV/946/2008 de 31 Mar. (ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a efectos del RD 801/2005 de 1 Jul., por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda)

RD 3148/1978 de 10 Nov. (desarrollo del RDL 31/1978 de 31 Oct., de política de viviendas de protección oficial)

D 2114/1968 de 24 Jul. (Regl. de viviendas de protección oficial)

Segunda Modificación de la Ley Hipotecaria

1. ...

Modificación incorporada al D. 8 febrero 1946 («B.O.E.» 27 febrero), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Hipotecaria.

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamen-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

te los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

Véase R.D. 297/1996, 23 febrero («B.O.E.» 14 marzo), sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.

Tercera Depósito de fianzas

Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

Véanse la Ley [CATALUÑA] 13/1996, 29 julio, por la que se regula el registro y el depósito de fianzas de los contratos de fincas urbanas y se modifica la Ley 24/1991, de la vivienda («D.O.G.C.» 2 agosto) y el D [CATALUÑA] 147/1997, 10 junio, por el que se regula el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y el depósito de fianzas («D.O.G.C.» 19 junio). L 13/1996 de 29 Jul. CA Cataluña (registro y depósito de fianzas de los contratos de fincas urbanas y modificación de la L 24/1991 de 29 Nov., de la vivienda) D 147/1997 de 10 Jun. CA Cataluña (Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y el depósito de fianzas) Véase D [COMUNIDAD DE MADRID] 181/1996, 5 diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid («B.O.C.M.» 26 diciembre). Véase el Título II «Fianzas de arrendamientos y suministros» de la Ley [ANDALUCÍA] 8/1997, 23 diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros («B.O.J.A.» 31 diciembre). Véase D Foral [COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA] 240/1998, 3 agosto, por el que se suprime el depósito de fianzas correspondientes a contratos de arrendamientos urbanos ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra

(«B.O.N.» 6 noviembre). Véase Ley [CASTILLA Y LEÓN] 2/1999, 19 febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicios que afecten a Fincas Urbanas («B.O.C.L.» 1 marzo). Véase el artículo 55 «Fianza» del D [CASTILLA-LA MANCHA] 3/2004, 20 enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública («D.O.C.M.» 23 enero). Véanse el Capítulo V «Fianzas de arrendamientos urbanos» del Título II de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 8/2004, 20 octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana («D.O.G.V.» 21 octubre) y el D [COMUNIDAD VALENCIANA] 333/1995, 3 noviembre, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana («D.O.G.V.» 9 noviembre). L 8/2004 de 20 Oct. CA Valenciana (Vivienda) D 333/1995 de 3 Nov. CA Valenciana (arrendamientos urbanos. Fianzas. Regulación del Régimen)

Cuarta Ayudas para acceso a vivienda

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la presente ley, se vean privadas del derecho a la subrogación «mortis causa» que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

Quinta Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil

1. El artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 1/1881) quedará redactado en la forma siguiente:

...Modificaciones incorporadas al R.D. 3 febrero 1881 («GACETA» del 5 al 22 de febrero), de promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 38, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales, como ante los Tribunales Superiores.

En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Si el arrendatario no cumpliera lo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliera su obligación de pago o consignación en el plazo de cinco días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que vengzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.

Los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedarán redactados de la forma siguiente:

...Modificaciones incorporadas al R.D. 3 febrero 1881 («GACETA» del 5 al 22 de febrero), de promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Número 2 de la Disposición Adicional 5.^a redactado por Ley 50/1998, 30 diciembre («B.O.E.» 31 diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

3. El artículo 1.687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

...Modificaciones incorporadas al R.D. 3 febrero 1881 («GACETA» del 5 al 22 de febrero), de promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sexta Censo de arrendamientos urbanos

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor.

2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

3. A estos efectos, los arrendadores deberán remitir,

al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta Disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la presente ley.

Orden de 20 de diciembre de 1994, por la que se dictan normas para la elaboración del censo de contratos de arrendamiento de viviendas.

Séptima Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje (LA LEY 2257/1988), un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

«...»

Modificación incorporada a la Ley 36/1988, 5 diciembre («B.O.E.» 7 diciembre), de Arbitraje. Téngase en cuenta que la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, ha sido derogada por la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje («B.O.E.» 26 diciembre).

Octava Derecho de retorno

El derecho de retorno regulado en la disposición adicional cuarta. 3.^a del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio (LA LEY 1921/1992), se regirá por lo previsto en esta disposición y, en su defecto, por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

Véase la Disposición adicional 11ª de la Ley de Suelo.

Novena Declaración de la situación de minusvalía

A los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes.

Vénase:- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. - Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía

RD 1971/1999 de 23 Dic. (procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía)

L 13/1982 de 7 Abr. (integración social de los minusválidos)

Décima Prescripción

Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil.

Véanse artículos 1930 y siguientes del Código Civil.

Disposiciones transitorias.

Primera Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato dequilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segun-

da.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al dequilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley. Segunda Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato dequilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa,

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común, adquirida por herencia o legado. Véase disposición final segunda, párrafo 2º. de esta Ley que establece: «El apartado 3 de la disposición transitoria segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente ley en el «Boletín Oficial del Estado»».

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento. El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o

cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

Véase disposición adicional cuarta de esta Ley.

C) Otros derechos del arrendador.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arren-

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

dador tendrá los siguientes derechos:

10.1. En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (LA LEY 1758/1991).

10.2. Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3. Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a. Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2.^a. Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3.^a. Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4.^a. El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente ley.

5.^a. La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual. Véase el artículo 2 del R.D. Ley

3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía («B.O.E.» 26 junio), por el que se establece un indicador público de renta de efectos múltiples.

10.4. Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5. Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6º.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

exigido en su día por el arrendador; y, como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6º.2 del citado texto refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2.ª. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5.ª, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3.ª. La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

4.ª. A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

5.ª. Cuando la renta actualizada calculada de acuer-

do con lo dispuesto en la regla 1.ª sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última. La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

- El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

- El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6.ª. El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7.ª. No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes: Véase disposición final cuarta de esta Ley, que determina las compensaciones por vía fiscal para los arrendadores que no disfruten del derecho a la revisión de la renta por aplicación de esta regla.

Número de personas que conviven en la vivienda arrendada Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional

1 ó 2 2,5

3 ó 4 3

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Más de 4 3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquél en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida..

Véase el artículo 2 del R.D. Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía («B.O.E.» 26 junio), por el que se establece un indicador público de renta de efectos múltiples.

8.^a. En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9.^a. La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Véase el artículo 2 del R.D. Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía («B.O.E.» 26 junio), por el que se establece un indicador público de renta de efectos múltiples.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley

Porcentaje exigible de la renta actualizada

1.º	10 %
2.º	20 %
3.º	30 %
4.º	40 %
5.º	50 %
6.º	60 %
7.º	70 %

8.º 80 %

9.º 90 %

10 100 %

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Véase el artículo 2 del R.D. Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía («B.O.E.» 26 junio), por el que se establece un indicador público de renta de efectos múltiples.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10.^a. Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Tercera Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

B) Extinción y subrogación.

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar, cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años. Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2.^a. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1.^a a las que correspondan cuotas

según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 85.000 pesetas, en veinte años.
- Entre 85.001 y 130.000 pesetas, en quince años.
- Entre 130.001 y 190.000 pesetas, en diez años.
- De más de 190.000 pesetas, en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas. En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

la presente ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

C) Actualización de la renta.

6. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.^a. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3.^a. En los arrendamientos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de cinco o diez años, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

Actualización a partir de la entrada en vigor de la

Ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	10 %
2.º	20 %
3.º	35 %
4.º	60 %
5.º	100 %

4.^a. En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3, y en aquéllos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de quince o veinte años, la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.^a a), del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

5.^a. La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

6.^a. A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

7.^a. Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

8.^a. Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquélla en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1.^a, 5.^a y 6.^a del apartado anterior en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento de revisión efectuado

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

por el arrendador o a iniciativa propia.

En este supuesto, el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7.

8. La revisión de renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince o veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción de no revisión de la renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

D) Otros derechos del arrendador.

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda.

E) Otros derechos del arrendatario.

10. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arren-

datario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de treinta días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de ciento veinte días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de sesenta días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de quince días desde su celebración.

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

12. La presente disposición transitoria se aplicará 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

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

de 1999.

Apartado 12 de la Disposición Transitoria 3.^a introducido por la Disposición Adicional 8.^a de la Ley 55/1999, 29 diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2000

Cuarta Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985

1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquéllos de los mencionados en la regla 2.^a del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquéllos de los mencionados en la citada regla 2.^a a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.^a del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se regirán por lo dispuesto en el apartado anterior.

Quinta Arrendamientos de viviendas de protección oficial

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

Sexta Procesos Judiciales

1. El Título V de la presente ley será aplicable a los

litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

2. Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria única Disposiciones que se derogan

Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los artículos 8 y 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la disposición adicional tercera de la presente ley.

Disposiciones finales.

Primera Naturaleza de la ley

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución (LA LEY 2500/1978).

Segunda Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente ley en el «Boletín Oficial del Estado». Los traspasos de local de negocio producidos a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior se considerarán producidos a partir de la entrada en vigor de la ley.

Tercera Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley, publicará en el «Boletín Oficial del Estado» una relación de los Índices de Precios al Consumo desde el año 1954 hasta la entrada en vigor de la misma.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Índice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1954.

Cuarta Compensaciones por vía fiscal

El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la ley, a presentar a las Cortes Generales un Proyecto de ley mediante

el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7.^a del apartado 11 de la disposición transitoria segunda de esta ley. Véase disposición adicional sexta. 3. y 5. de esta Ley.

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(21 de Julio 1960; BOE núm. 176, de 23 de Julio de 1960

Modificaciones:

Ley 2/88 de 23-2-1988 (BOE de 27/2/88)

Ley 3/90 de 21-6-1990 (BOE de 22/6/90)

Ley 10/92 de 30-4-1992 (BOE de 5/5/92)

Ley 1/2000 de 7-1-2000 (BOE de 8/1/2000)

Ley 51/2003 de 2-12-2003 (BOE de 3/12/03)

Ley 19/2009, de 23-11-2009 (BOE de 24/11/09)

REFORMADA POR:

Ley 8/99 de 6-4-1999 (BOE de 8/4/99)

PREAMBULO

El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalía, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar..., etc.).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les

adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando lucha contra la morosidad se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad..., etc. La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del Administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del Presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas. Con ello, la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor transcendencia para nuestro país.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se de-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

nomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
 - b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
- Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.
- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

CAPITULO II: DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS

Artículo 3

En el régimen de propiedad establecido en el artículo trescientos noventa y seis del Código civil corresponde al dueño de 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 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 por acuerdo unánime.

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 4

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignara 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 garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial. Para su fijación se tomará 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 co-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

munes.

El título 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 diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Artículo 7

1. 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. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Artículo 8

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas de los restantes.

Artículo 9

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 cualesquiera 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 ocasione 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 creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, 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 al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. 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 propie-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

tarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

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 100 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 me-

dio 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 cualesquiera 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 a 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.

Artículo 10

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Los propietarios que se opongan o demoren

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Artículo 11

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consen-

timiento expreso de éste.

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

Artículo 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

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 17.3 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

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

se proceda a una 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 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 16

1. La Junta de propietarios se reunirá, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una

segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

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. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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 como el consentimiento del propietario di-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

rectamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre

aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3ª. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, 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. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido ínte-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

gramente por el o los interesados directos en la misma.

4ª. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de

aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.

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 hubiesen 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 Pre-

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

sidente 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 previere 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, supongan 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.

Artículo 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.
2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPITULO III: DEL REGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

- a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualesquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
- b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los Presidentes de todas

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los Presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la Ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integra-

das en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.»

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como

LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.»

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

Modificación del Artículo 396 del Código Civil

1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:

«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, 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 aquellos 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.»

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanecen en vigor con su redacción actual.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

DISPOSICION FINAL UNICA

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley. Asimismo, quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.

Fecha de publicación: 25/11/2003

B.O.J.A: número 227, página 24743

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCIA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por autoridad que me confiere la

Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente: «LEY REGULADORA DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES DE ANDALUCÍA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

1

El artículo 36 de la Constitución Española dispone que “La Ley regulará las peculiaridades propias de los Colegios Profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas. La estructura interna y el funcionamiento de los Colegios deberán ser democráticos”, reconociendo explícitamente a los colegios profesionales, lo que constituyó una auténtica novedad en nuestra historia constitucional.

No obstante la constitucionalización de la institución, nuestra Norma Fundamental no define a los colegios profesionales, no establece sus notas caracterizadoras, dejando al legislador ordinario la configuración de las “peculiaridades propias de su régimen jurídico”, notas que la tradición jurídico administrativa ha perfilado y señalado como la personificación pública -por lo que su creación y regulación, en los aspectos esenciales, se realiza mediante normas y no en virtud de pacto asociativo-, la obligatoriedad de pertenencia al colegio para el ejercicio de la profesión y la exclusividad territorial, en cuanto que no cabe la existencia de otras entidades que ejerzan las mismas funciones en idéntico territorio.

Es a partir de la Sentencia 23/1984, de 20 de febrero, cuando se comienza a caracterizar por el Tribunal Constitucional la figura de los colegios profesionales, en la cual, partiendo del pluralismo, de la libertad asociativa y de la existencia de entes sociales, se alude a otros entes de base asociativa representativos de intereses profesionales cuyas fun-

ciones se dirigen en parte a la consecución del interés particular de sus miembros al propio tiempo que están investidos por el legislador de prerrogativas de poder público, quien les atribuye personalidad jurídico-pública para amparar el ejercicio de potestades de esa misma índole que le son asignadas y que justifican el sometimiento de los actos emanados de ellas al Orden Jurisdiccional contencioso-administrativo.

El reconocimiento constitucional de los colegios profesionales y su verdadero sentido institucional está, pues, estrechamente vinculado a la tutela de intereses públicos implicados en el ejercicio de profesiones tituladas. El colegio profesional cumple con una importante función social, como es servir de garantía frente a la sociedad en el correcto ejercicio profesional, ya que en el mismo se ven comprometidos valores y derechos fundamentales de los ciudadanos, presentando de esta manera un perfil público-social, al orientarse a la consecución de fines de interés colectivo.

2

El artículo 13.24 del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de “Colegios Profesionales y ejercicio de las profesiones tituladas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 36 y 139 de la Constitución”, artículos que a su vez determinan la reserva de ley respecto a la regulación de las peculiaridades propias del régimen jurídico de los colegios profesionales, añadiendo el principio democrático a la estructura interna y el funcionamiento de los mismos, y la igualdad de derechos y obligaciones de todos los españoles en cualquier parte del territorio del Estado, respectivamente.

Al no existir en el artículo 149.1 de la Constitución Española reserva estatal de competencias sobre colegios profesionales, la competencia de la Comunidad Autónoma ex artículo 13.24 del Estatuto de Autonomía puede considerarse como competencia exclusiva, permitiéndole regular a estas corporaciones en su territorio, sin más límites que el respeto a los principios contenidos en el artículo 36 de la Constitución, como dispone el propio precepto estatutario.

Tal exclusividad, sin embargo, no puede ser entendida como sinónimo de competencia ilimitada, ya

que no cabe hacer una lectura aislada de los preceptos estatutarios, sino interpretarlos con arreglo al bloque de la constitucionalidad, dentro del cual la Constitución conserva intacta su fuerza normativa como *lex superior* de todo el ordenamiento, como ha afirmado el Tribunal Constitucional en la Sentencia 20/1988, de 18 de febrero.

Y en este sentido la jurisprudencia constitucional ha reconocido que existe un especial vínculo de conexión que permite al Estado regular los colegios profesionales, al menos en sus aspectos básicos, vínculo que radica, precisamente, en la naturaleza jurídica de dichas corporaciones, pues aunque no son propiamente Administraciones Públicas, sí ostentan una personalidad jurídico-pública a la que se une el ejercicio de funciones públicas que le son encomendadas por la Ley o por la Administración, viniendo caracterizadas por la normativa vigente como corporaciones de derecho público y, en atención a tales circunstancias, se consideran incluidos en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, dentro de “las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas”.

El legislador estatal no ha llevado a cabo con carácter general una tarea de identificación de las normas básicas en materia de colegios profesionales, a pesar de que la mayor parte de los preceptos de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales, son preconstitucionales. Sólo la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales, que introduce importantes modificaciones en la Ley 2/1974, especifica, por primera vez, que determinados preceptos de esta Ley tienen carácter básico, y lo hace al amparo de las cláusulas 1.^a y 18.^a del artículo 149.1 de la Constitución. Por su parte, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, que introdujo algunas modificaciones a la Ley/1974, invoca su carácter de legislación básica al amparo del artículo 149.1.13.^a y 18.^a de la Constitución. Del mismo modo, la insuficiencia de regulación se manifiesta también en lo previsto por la disposición transitoria primera de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Co-

mún, según la cual sus prescripciones resultan de aplicación en este ámbito, en tanto no se complete su legislación específica. Sin embargo, la aplicación del régimen general instaurado por la Ley 30/1992 no resulta suficiente, puesto que no contempla las peculiaridades propias de los colegios profesionales, ni atiende a su estructura orgánica y su funcionamiento, como claramente demanda el artículo 36 de la Constitución.

La presente Ley pretende, respetando e incorporando los principios básicos de la legislación del Estado sobre los colegios profesionales, constituir y completar el marco normativo de estas corporaciones de Derecho público en la Comunidad Autónoma -que se inició con la Ley 6/1995, de 28 de diciembre, de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales-, obedeciendo, por otra parte, a las demandas expresadas por los propios colegios profesionales con ámbito territorial de actuación en Andalucía, para su integración en el modelo político-administrativo derivado de la actual organización del Estado, a fin de dotarles de un instrumento normativo que atienda eficazmente los intereses de la sociedad, así como los específicos de los profesionales a los que representan.

3

Por razones sistemáticas, la Ley se estructura en seis títulos, con un total de 44 artículos.

El título I, “Disposiciones generales”, incorpora la obligación de la Comunidad Autónoma de garantizar, en el ámbito de sus competencias, el ejercicio de las profesiones tituladas, conforme señala el artículo 2.1 de la Ley 2/1972, de 13 de febrero, en la redacción dada por la Ley 7/1997, artículo declarado básico y que no vino sino a reconocer la asunción de competencias por las Comunidades Autónomas en materia de colegios profesionales.

Este principio impone a la Comunidad Autónoma la obligación de vigilancia efectiva para asegurar que el ejercicio profesional se ajuste a lo establecido en las leyes, y en concreto a la Ley sobre la Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal.

Se establece, por otra parte, la obligatoriedad de adscripción al colegio para el ejercicio de las profesiones colegiadas, no exigiéndose al personal funcionario, estatutario o laboral al servicio de las

Administraciones Públicas de Andalucía para el ejercicio de sus funciones o para la realización de actividades propias de su profesión por cuenta de aquéllas; serán dichas Administraciones las que ejerzan la tutela de los intereses públicos que tienen delegada los colegios sobre los profesionales adscritos a los mismos en virtud del ejercicio libre de la profesión.

Las relaciones con la Administración se abordan por la Ley en su título II. Los colegios profesionales pasan a ser entes colaboradores de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la consecución de objetivos considerados de interés público; ejercerán las funciones atribuidas por ley, además de aquellas que, a través de convenios, pueden serles encomendadas, contribuyendo al reforzamiento de las funciones públicas que, tradicionalmente, vienen desempeñando, y fomentando su participación en la gestión de auténticas funciones públicas.

El título III es el más extenso de la Ley, por cuanto que en él se regula la creación de los colegios profesionales, recogiendo los criterios de la jurisprudencia constitucional que erige al interés público en fundamento y principio ineludible en el momento fundacional junto a la titulación académica oficial; sus posibles modificaciones territoriales; los fines, funciones y deberes, potenciando mecanismos para asegurar una eficaz atención a los ciudadanos como usuarios de los servicios profesionales; la elaboración y contenido de los estatutos, manifestación de su potestad normativa, en cuya fase final interviene la Administración para la verificación de su legalidad y garantía de su seguridad jurídica; los derechos y obligaciones de los colegiados, y, finalmente, su estructura y organización, dotándoles de amplia autonomía en su configuración y reforzando su funcionamiento democrático.

En el título IV se configura el régimen jurídico -atendiendo a la naturaleza mixta de los colegios, que ejercen funciones públicas encomendadas por el legislador o delegadas por la Administración, al mismo tiempo que tienen una base privada, persiguiendo y custodiando intereses particulares de sus miembros-, sometiendo su actuación jurídico-pública al Derecho Administrativo.

En lo que se refiere al régimen jurídico de actos y

acuerdos, se ha optado por la construcción de un sistema de impugnación corporativa basada en los recursos administrativos -alzada y reposición-, con la particularidad de que en los colegios profesionales únicos o de ámbito territorial autonómico, así como en aquellos que no hayan constituido el consejo andaluz de colegios respectivo, ha de crearse una comisión de recursos que conocerá y resolverá las impugnaciones de los actos colegiales.

El régimen sancionador es regulado en el título V de la Ley, diseñándose las líneas básicas del mismo que deberán tener su específico desarrollo en los estatutos aprobados por los colegios profesionales. De esta manera, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, se pretende dar cumplimiento al principio de reserva de ley en la materia.

En el título VI la Ley crea el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, en el que, con efectos meramente declarativos, se deberán inscribir las corporaciones profesionales que desarrollen su actuación en Andalucía.

Por último, las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, vienen a completar la Ley añadiendo aquellas normas que, por su contenido, deben ser objeto de regulación separada, así como los preceptos relativos a la progresiva adaptación de los colegios profesionales de la Comunidad Autónoma a la presente Ley, y a la necesaria habilitación al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía para su desarrollo reglamentario.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de aplicación.

La presente Ley será de aplicación a los colegios profesionales que desarrollen su actividad exclusivamente en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones adicionales de esta Ley.

Artículo 2. Régimen jurídico.

1. Los colegios profesionales de Andalucía se rigen, en el marco de la legislación básica del Estado, por lo dispuesto en la presente Ley y sus normas de desarrollo, y por sus respectivas leyes de creación; todo ello sin perjuicio de las leyes reguladoras de las respectivas profesiones.

2. Los colegios profesionales de Andalucía se regi-

rán, además, por sus estatutos y normas de funcionamiento interior.

Artículo 3. Ejercicio de las profesiones colegiadas.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales, la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el ámbito de sus competencias, garantiza el ejercicio de las profesiones colegiadas, de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

2. El ejercicio de las profesiones colegiadas en Andalucía se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la legislación sobre Defensa de la Competencia y sobre Competencia Desleal. Los demás aspectos del ejercicio profesional se regirán por la legislación general y por la específica sobre la ordenación sustantiva propia de cada profesión, todo ello conforme dispone la Ley 2/1974, de 13 de febrero.

3. De conformidad con lo establecido por el artículo 3.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, es requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones colegiadas estar incorporado al colegio correspondiente.

Cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno sólo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio del Estado, sin que pueda exigirse por los colegios en cuyo ámbito territorial no radique dicho domicilio habilitación alguna ni el pago de contraprestaciones económicas distintas de aquellas que exijan habitualmente a sus colegiados por la prestación de los servicios de los que sean beneficiarios y que no se encuentren cubiertos por la cuota colegial. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que los estatutos generales o, en su caso, los autonómicos puedan establecer la obligación de los profesionales que ejerzan en un territorio diferente al de colegiación de comunicar a los colegios distintos a los de su inscripción la actuación en su ámbito territorial.

4. Los colegios profesionales verificarán el cumplimiento del deber de colegiación y, en su caso, demandarán de las Administraciones Públicas competentes las medidas pertinentes para ello.

Artículo 4. Profesionales al servicio de la Administración.

El requisito de la colegiación establecido en el artículo 3 de esta Ley no será exigible al personal funcionario, estatutario o laboral, al servicio de las Administraciones Públicas de Andalucía, para el ejercicio de sus funciones o para la realización de actividades propias de su profesión por cuenta de aquéllas.

En todo caso, será necesaria la colegiación para el ejercicio privado de la profesión.

TITULO II

RELACIONES CON LA ADMINISTRACION

Artículo 5. Relaciones administrativas.

1. Los colegios profesionales y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía actúan y se relacionan de acuerdo con los principios de asistencia y cooperación, establecidos en el artículo 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los colegios profesionales se relacionarán, en todo lo relativo a su régimen jurídico y aspectos institucionales y corporativos, con la Consejería que tenga atribuida la competencia sobre régimen jurídico de los mismos. En cuanto al contenido propio de la profesión, se relacionarán con las Consejerías cuyas competencias, por razón de la materia, estén vinculadas con la profesión respectiva.

Artículo 6. Encomienda de gestión y convenios de colaboración con la Administración.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá encomendar a los colegios profesionales, a través de convenio, la realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios de su propia competencia, en los términos del artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá suscribir convenios de colaboración con los colegios profesionales para la realización de actividades de interés común, así como para la promoción de actuaciones orientadas a la defensa del interés público y, en especial, de los usuarios de los servicios profesionales de los colegiados.

Artículo 7. Delegación de competencias.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá delegar en los colegios profesionales de Andalucía el ejercicio de funciones administrativas re-

lacionadas con la profesión respectiva.

La delegación, que requerirá la aceptación expresa del colegio o colegios afectados, previo informe del consejo andaluz de colegios respectivo, en su caso, se aprobará por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, que será publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. La delegación de funciones podrá ser revocada mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, debiendo ser publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

TITULO III

LOS COLEGIOS PROFESIONALES

CAPITULO I

Naturaleza y régimen de funcionamiento

Artículo 8. Naturaleza y personalidad jurídica.

1. Los colegios profesionales son corporaciones de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Los colegios profesionales adquirirán personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde que, creados en la forma prevista en esta Ley, se constituyan sus órganos de gobierno.

Artículo 9. Estructura y régimen de funcionamiento.

La estructura interna y el funcionamiento de los colegios profesionales de Andalucía deberán ser democráticos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Constitución Española.

CAPITULO II

Creación, fusión, segregación y disolución

Artículo 10. Creación.

1. La creación de colegios profesionales se acordará por ley del Parlamento de Andalucía, a petición mayoritaria de los profesionales interesados.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el proyecto de ley será aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, siempre que se aprecie la concurrencia de razones de interés público que justifiquen el carácter colegiado de una determinada profesión.

3. No podrán crearse nuevos colegios profesionales respecto de aquellas profesiones cuya aptitud para su ejercicio no venga acreditada por un título académico oficial.

4. Los requisitos y el procedimiento para la creación de un colegio profesional serán objeto de desarrollo reglamentario.

Artículo 11. Ambito territorial.

1. Los colegios profesionales de nueva creación extenderán su ámbito de actuación a todo el territorio de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de su posterior segregación de acuerdo con los requisitos y procedimiento que se prevean en sus estatutos.

2. No podrá crearse más de un colegio profesional de idéntica profesión dentro del mismo ámbito territorial.

Artículo 12. Denominación.

1. La denominación de los colegios profesionales responderá a la titulación académica oficial requerida para la incorporación a los mismos o a la profesión que representen, no pudiendo coincidir ni ser similar a la de otros colegios profesionales existentes en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, ni inducir a error en cuanto a los profesionales que los integran.

2. El cambio de denominación de un colegio, que requerirá su aprobación por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, se realizará a solicitud de la corporación interesada de acuerdo con lo que dispongan sus estatutos, requiriendo informe de los colegios afectados y, en su caso, del consejo andaluz de colegios respectivo, si estuviera creado.

Artículo 13. Fusión.

1. La fusión de dos o más colegios de la misma profesión será acordada por los colegios afectados de acuerdo con lo previsto en sus estatutos, debiendo aprobarse por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previo informe del consejo andaluz de colegios respectivo, si estuviera creado.

2. La fusión de dos o más colegios de distinta profesión se aprobará por ley del Parlamento de Andalucía, a propuesta de la mayoría de colegios afectados y previo informe favorable de los consejos andaluces de colegios respectivos, si estuvieran creados, que deberán promover, asimismo, su propia fusión.

Artículo 14. Segregación.

1. La segregación de un colegio con objeto de constituir otro para cuyo ingreso se exija titulación diferente a la del colegio de origen se aprobará por ley del Parlamento de Andalucía, requiriéndose idénticos requisitos que para la creación.

2. La segregación de un colegio para constituir otro de ámbito territorial inferior será aprobada por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, requiriéndose el cumplimiento de los requisitos previstos en sus estatutos, acuerdo adoptado en tal sentido por el colegio profesional e informe del consejo andaluz de colegios respectivo, si estuviera creado.

Artículo 15. Disolución.

La disolución de un colegio será aprobada por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, requiriéndose el cumplimiento de los requisitos previstos en sus estatutos, acuerdo adoptado en tal sentido por el colegio profesional e informe del consejo andaluz de colegios respectivo, si estuviera creado.

Artículo 16. Plazos de resolución y efectos.

1. Realizados los estudios e informes sobre la necesidad y oportunidad de elaboración del correspondiente anteproyecto de ley, la Consejería competente en materia de régimen jurídico de colegios profesionales, en el plazo de ocho meses desde que se realizó la petición a la que se refiere el artículo 10.1 de esta Ley, deberá resolver sobre la oportunidad de la creación de un colegio profesional, la fusión de dos o más colegios de distinta profesión o la segregación de un colegio con objeto de constituir otro para cuyo ingreso se exija titulación diferente a la del colegio de origen; transcurrido dicho plazo sin notificación de la resolución, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar resolución expresa de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los procedimientos relativos al cambio de denominación de un colegio, la fusión de dos o más colegios de la misma profesión, la segregación de un colegio para constituir otro de ámbito territorial inferior y la disolución serán resueltos y notificados por la Administración en el plazo de seis meses; transcurrido dicho plazo sin notificación de la resolución, podrá entenderse estimada la solicitud, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

CAPITULO III

Fines, funciones y deberes

Artículo 17. Fines.

Son fines esenciales de los colegios profesionales:

- a) Alcanzar la adecuada satisfacción de los intereses generales en relación con el ejercicio de la profesión respectiva.
- b) La ordenación del ejercicio de la profesión, dentro del marco legal respectivo y en el ámbito de sus competencias.
- c) La representación y defensa de los intereses generales de la profesión, así como de los intereses profesionales de los colegiados.
- d) Velar por el adecuado nivel de calidad de las prestaciones profesionales de los colegiados.
- e) Controlar que la actividad de sus colegiados se someta a las normas deontológicas de la profesión.

Artículo 18. Funciones.

1. Los colegios profesionales ejercerán, además de las funciones establecidas en esta Ley, las competencias administrativas que les atribuya la legislación básica del Estado y la legislación autonómica.

2. Son funciones de los colegios profesionales:

- a) Aprobar sus estatutos y reglamentos de régimen interior, así como sus modificaciones.
- b) Ostentar, en su ámbito, la representación y defensa de la profesión ante la Administración, instituciones, tribunales, entidades y particulares, con legitimación para ser parte en cuantos litigios afecten a los intereses profesionales, todo ello conforme a la legislación vigente.
- c) Ordenar, en el ámbito de sus competencias, la actividad profesional, elaborando las normas deontológicas comunes a la profesión respectiva.
- d) Ejercer el derecho de petición conforme a la ley.
- e) Organizar actividades y servicios comunes de carácter profesional, cultural, asistencial, de previsión y análogos, de interés para los colegiados.
- f) Elaborar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y gastos, así como sus cuentas y liquidaciones.
- g) Establecer y exigir las aportaciones económicas de los colegiados.
- h) Encargarse del cobro de las percepciones, remuneraciones u honorarios profesionales cuando el colegiado lo solicite libre y expresamente, en los casos en que el colegio tenga creados los servicios ade-

cuados y en las condiciones que se determinen en los estatutos de cada colegio, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales.

i) Llevar un registro de todos los colegiados, en el que conste, al menos, testimonio auténtico del título académico oficial, la fecha de alta en el colegio, el domicilio profesional y de residencia, la firma actualizada y cuantas circunstancias afecten a su habilitación para el ejercicio profesional.

j) Establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero.

k) Informar en los procedimientos administrativos o judiciales, cuando sea requerido para ello o cuando se prevea su intervención con arreglo a la legislación vigente.

l) Facilitar a los órganos jurisdiccionales y a las Administraciones Públicas, de conformidad con las leyes, la relación de los colegiados que pueden ser requeridos para intervenir como peritos, o designarlos directamente; dicha relación comprenderá, asimismo, a los profesionales que intervendrán, previo requerimiento, en procedimientos de justicia gratuita.

m) Proponer y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para evitar el intrusismo profesional y la competencia desleal, ejercitando al respecto las acciones legales pertinentes.

n) Visar los trabajos profesionales de los colegiados, cuando así se prevea expresamente en los estatutos; el visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes, según dispone el artículo 5 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero.

ñ) Intervenir como mediador y en procedimientos de arbitraje en los conflictos que, por motivos profesionales, se susciten entre los colegiados, entre los colegiados y los ciudadanos, y entre éstos cuando lo decidan libremente, todo ello de acuerdo con la normativa vigente en materia de arbitraje.

o) El perfeccionamiento de la actividad profesional y la formación permanente de los colegiados.

p) Ejercer, en el orden profesional y colegial, la potestad disciplinaria sobre los colegiados en los términos previstos en esta Ley y en sus propios es-

tatutos.

q) Adoptar las medidas necesarias para garantizar que sus colegiados cumplan con el deber de aseguramiento al que se refiere el artículo 27.c) de esta Ley.

r) Participar en los órganos consultivos de la Administración, cuando sea preceptivo o ésta lo requiera.

s) Informar los proyectos normativos de la Comunidad Autónoma sobre las condiciones generales del ejercicio profesional o que afecten directamente a los colegios profesionales.

t) Ejercer cuantas competencias administrativas les sean atribuidas legalmente, así como colaborar con la Administración mediante la realización de estudios o emisión de informes.

u) Cumplir y hacer cumplir a los colegiados las leyes generales y especiales y los estatutos colegiales y reglamentos de régimen interior, así como los acuerdos adoptados por los órganos colegiales en materia de su competencia.

v) Aquellas que se les atribuya por otras normas de rango legal o reglamentario, les sean delegadas por las Administraciones Públicas o se deriven de convenios de colaboración.

x) En general, cuantas se encaminen al cumplimiento de los fines asignados a los colegios profesionales.

3. Las funciones señaladas en el apartado 2 de este artículo se entienden sin perjuicio de las que la Ley 6/1995, de 29 de diciembre, de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales, les asigna a los mismos.

Artículo 19. Deberes de información y colaboración.

1. Los colegios profesionales deberán cumplir con las obligaciones que conlleva la realización de las funciones establecidas en el artículo 18 de esta Ley y con los siguientes deberes específicos:

a) Elaborar una carta de servicios al ciudadano que, en su caso, será informada con carácter previo por el consejo andaluz de colegios de la profesión respectiva.

b) Ofrecer información sobre el contenido de la profesión y los colegiados inscritos en los mismos, respetando lo establecido en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

c) Colaborar con las Universidades de la Comunidad Autónoma en la elaboración de los planes de

estudios, sin menoscabo del principio de autonomía universitaria, y ofrecerán la información necesaria para facilitar el acceso a la vida profesional a los nuevos colegiados.

d) Garantizar la colaboración con la Administración de la Junta de Andalucía y sus organismos dependientes en el control de las situaciones de los colegiados que, por su condición de empleados públicos a su servicio, pudieran estar afectados por causa de incompatibilidad para el ejercicio de actividades profesionales, facilitando toda aquella información que les sea requerida.

2. El procedimiento para el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior será objeto de desarrollo reglamentario.

CAPITULO IV

Estatutos

Artículo 20. Elaboración y aprobación.

Los colegios profesionales elaborarán y aprobarán sus estatutos de forma autónoma, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico.

Artículo 21. Contenido.

Los estatutos regularán, necesariamente:

a) La denominación, el domicilio y el ámbito territorial del colegio, así como, en su caso, la sede de sus delegaciones y el procedimiento de creación, funcionamiento y disolución de las mismas.

b) Los fines y funciones específicos del colegio.

c) Los requisitos para la colegiación, haciendo mención expresa de la titulación académica oficial exigida.

d) Las causas de denegación, suspensión y pérdida de la condición de colegiado.

e) La denominación, composición, mandato y sistema de elección de sus órganos de gobierno, así como los requisitos para formar parte de los mismos y el procedimiento que garantice el ejercicio del voto por correo.

f) Las funciones, normas de funcionamiento y forma de adopción de acuerdos del órgano plenario y del órgano de dirección, determinando el procedimiento y las garantías necesarias para la admisión, en los casos en que así se establezca, del voto por delegación.

g) El procedimiento para la remoción de los órganos de gobierno por medio de la moción de censura.

h) Los derechos y deberes de los colegiados.

i) El régimen disciplinario, que contendrá, en todo caso, la tipificación de infracciones, las sanciones y el procedimiento, conforme a lo establecido en la presente Ley.

j) El procedimiento de reforma de los estatutos y el número mínimo de colegiados para instar la reforma.

k) El procedimiento de segregación y el de fusión de colegios de la misma profesión.

l) El procedimiento de disolución y régimen de liquidación.

m) El régimen jurídico de actos y acuerdos.

n) El procedimiento de aprobación de actas.

ñ) El régimen económico.

o) Las condiciones del cobro de honorarios, para el caso de que el colegiado lo solicite, así como los servicios colegiales para su gestión.

p) Los mecanismos de participación de los colegiados en la organización y el funcionamiento del colegio.

q) El régimen de honores y distinciones.

r) Todo aquello que, aún no previsto en este artículo, así se establezca en la presente Ley.

Artículo 22. Calificación de legalidad y aprobación definitiva.

1. Aprobados los estatutos por el colegio profesional y previo informe del consejo andaluz de colegios de la profesión respectiva, si estuviere creado, se remitirán a la Consejería con competencia en materia de régimen jurídico de colegios profesionales, para su aprobación definitiva mediante orden de su titular, previa calificación de su legalidad.

2. Si los estatutos no se ajustaran a la legalidad vigente, o presentaran defectos formales, se ordenará su devolución a la corporación profesional para la correspondiente subsanación, de acuerdo con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

3. Transcurridos seis meses desde que los estatutos tuvieran entrada en la Consejería a la que se refiere el apartado de este artículo, para su calificación de legalidad, sin haberse notificado resolución expresa, podrán entenderse aprobados, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en este sentido, conforme dispone el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Pú-

blicas y del Procedimiento Administrativo Común.
4. Aprobados definitivamente los estatutos, se ordenará su inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía.

Artículo 23. Modificación.

La modificación de estatutos, una vez aprobada por el colegio profesional conforme al procedimiento establecido en sus estatutos, y previo informe del consejo andaluz de colegios respectivo, si estuviera creado, se someterá a la calificación de legalidad, aprobación definitiva y posterior inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, de acuerdo con las normas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 24. Publicación.

Aprobados definitivamente los estatutos o sus modificaciones e inscritos en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

CAPITULO V

Derechos y deberes de los colegiados

Artículo 25. Incorporación al colegio.

Tendrán derecho a ser admitidos en el correspondiente colegio profesional quienes posean la titulación académica oficial exigida para el ejercicio de la profesión y reúnan los requisitos establecidos en los estatutos y demás disposiciones que les sean de aplicación.

Artículo 26. Derechos.

1. Los colegiados tendrán, respecto a su participación en la organización y funcionamiento de los colegios, los siguientes derechos:

- a) Sufragio activo y pasivo en la elección de los miembros de los órganos de gobierno.
 - b) Promover actuaciones de los órganos de gobierno por medio de iniciativas.
 - c) Promover la remoción de los titulares de los órganos de gobierno mediante el voto de censura.
 - d) Crear agrupaciones representativas de intereses específicos en el seno de los colegios, con sometimiento, en todo caso, a los órganos de gobierno del colegio.
 - e) Conocer los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno del colegio.
2. El ejercicio de tales derechos se realizará de acuerdo con lo previsto estatutariamente.
3. La pertenencia a un colegio profesional no afectará a los derechos constitucionales de asociación y sindicación.

Artículo 27. Deberes.

Son deberes de los colegiados:

- a) Observar las obligaciones de la profesión y todas aquellas derivadas del interés público que justifica la creación del colegio profesional respectivo.
- b) Cumplir los estatutos, las normas de funcionamiento y régimen interior del colegio, así como los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.
- c) Tener cubierto mediante un seguro los riesgos de responsabilidad civil en que puedan incurrir como consecuencia del ejercicio profesional.

Artículo 28. Deontología profesional.

Las actividades profesionales deberán desarrollarse de conformidad a las normas deontológicas de la profesión.

CAPITULO VI

Organización

Artículo 29. Estructura colegial.

1. Todos los colegios profesionales estarán compuestos, necesariamente, por un presidente, un órgano plenario y un órgano de dirección, así como por los órganos, jerárquicamente dependientes de los anteriores, que se determinen en los estatutos.
2. En los colegios profesionales únicos en la Comunidad Autónoma, así como en los colegios cuyo consejo andaluz no estuviera creado, existirá una comisión de recursos.

Artículo 30. Presidente.

1. El presidente, decano o cargo equivalente, ostenta la representación legal e institucional del colegio, ejecuta los acuerdos del órgano plenario y del órgano de dirección, y ejerce cuantas facultades y funciones

le sean conferidas por los estatutos.

2. Quien desempeñe el cargo de presidente, decano o cargo equivalente, deberá encontrarse en el ejercicio de la profesión.

Artículo 31. Órgano plenario.

1. El órgano plenario, con la denominación de asamblea, junta general o la que figure en los estatutos, es el órgano superior de cada colegio profesional. Tiene carácter deliberante y decisorio en los asuntos de mayor relevancia de la vida colegial.
2. El órgano plenario está integrado por todos los

colegiados de pleno derecho, ejercientes o no ejercientes.

Cuando un colegio se organice territorialmente por delegaciones, podrán establecerse en los estatutos sistemas de representación territorial por compromisarios ante el órgano plenario que garantice, en todo caso, el funcionamiento democrático.

3. Corresponde al órgano plenario:

- a) La aprobación y reforma de los estatutos.
- b) La elección de los miembros integrantes del órgano de dirección y de su presidente, así como la remoción de los mismos por medio de la moción de censura.
- c) La aprobación del presupuesto, de las cuentas del colegio y de la gestión del órgano de dirección.
- d) Conocer y decidir sobre asuntos que por su especial relevancia así se acuerde por la mayoría de los colegiados del órgano plenario, así como cualquier otra facultad que le atribuyan los estatutos.

4. La convocatoria, constitución, funcionamiento y competencias de la asamblea o junta general se determinarán estatutariamente.

5. El órgano plenario se reunirá, al menos, una vez al año en sesión ordinaria, a convocatoria del órgano de dirección, con objeto de la aprobación del presupuesto anual y de la liquidación del ejercicio anterior.

Artículo 32. Órgano de dirección.

1. El órgano de dirección, con la denominación de junta de gobierno, junta directiva, o la que figure en los estatutos, dirige y administra el colegio profesional, ejecuta los acuerdos del órgano plenario y ejerce la potestad disciplinaria y las demás funciones que le atribuyan los estatutos.

2. El órgano de dirección está integrado por el número de personas que determinen los estatutos, elegidos de entre todos los colegiados por el órgano plenario mediante sufragio universal, libre, directo y secreto.

El voto se ejercerá personalmente, por correo u otros medios telemáticos, de acuerdo con las normas que para garantizar su autenticidad se prevean en los estatutos.

El órgano de dirección estará formado, al menos, por el presidente, el secretario, el tesorero y un número de vocales en función del de colegiados adscritos al colegio.

Las personas que integren el órgano de dirección deberán encontrarse en el ejercicio de la profesión.

3. La renovación de los cargos del órgano de dirección se realizará, una vez cumplido el mandato, por su totalidad o por mitades, sin perjuicio de los nombramientos provisionales para la cobertura de vacantes, todo ello de acuerdo con el procedimiento previsto estatutariamente.

4. Los estatutos habrán de asegurar la presencia suficiente y proporcionada de representantes de las delegaciones territoriales en las que se organice el colegio profesional.

5. Corresponde al órgano de dirección:

- a) El impulso del procedimiento de aprobación y reforma de los estatutos.
- b) La propuesta al órgano plenario de los asuntos que le competan.
- c) La elaboración del presupuesto y las cuentas del colegio.
- d) La potestad disciplinaria sobre los colegiados.
- e) El asesoramiento y apoyo técnico al órgano plenario.
- f) Cualquier otra función que le atribuyan los estatutos.

6. El órgano de dirección se reunirá, al menos, una vez al trimestre y, en todo caso, a convocatoria de su presidente o a petición del veinte por ciento de sus componentes.

Artículo 33. Comisión de recursos.

1. En los colegios profesionales únicos en la Comunidad Autónoma, así como en los colegios cuyo consejo andaluz no estuviera creado, existirá una comisión de recursos, órgano colegiado competente para la resolución de los recursos que, de acuerdo con esta Ley, se interpongan contra los actos de los órganos de los mismos.

2. La comisión de recursos no estará sometida a instrucciones jerárquicas del órgano de dirección de los colegios, actuando conforme a los principios, garantías, plazos y procedimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La composición, competencias y régimen de funcionamiento de la comisión de recursos se determinarán en los estatutos del colegio.

TITULO IV

REGIMEN JURIDICO DE ACTOS Y ACUER-

DOS Artículo 34. Régimen jurídico.

1. Los actos y disposiciones de los colegios profesionales adoptados en el ejercicio de funciones públicas se sujetarán al Derecho Administrativo.
2. Las cuestiones de índole civil, penal y laboral quedarán sometidas a la normativa que en cada caso les sea de aplicación.

Artículo 35. Recursos.

1. Contra los actos y acuerdos de los órganos de los colegios o los actos de trámite, si éstos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrá interponerse recurso de alzada ante el respectivo consejo andaluz de colegios, en la forma y plazos regulados por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Los actos y acuerdos de los órganos de los colegios profesionales únicos en la Comunidad Autónoma, así como de los colegios cuyo consejo andaluz no estuviera creado, podrán ser impugnados, en el plazo de un mes, ante la comisión de recursos a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, que resolverá y notificará la resolución que corresponda en el plazo máximo de tres meses.
3. Las resoluciones de los recursos regulados en los apartados 1 y 2 de este artículo agotan la vía administrativa, pudiendo ser impugnadas ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de acuerdo con lo que dispone la ley reguladora de esta jurisdicción.

TITULO V

REGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 36. Potestad disciplinaria.

1. Los colegios profesionales tienen competencia para sancionar a los colegiados que incurran en infracción en el orden profesional y colegial.
2. El ejercicio de la potestad disciplinaria se ajustará, en todo caso, a los principios que rigen la potestad sancionadora y el procedimiento sancionador de las Administraciones Públicas.
3. Nadie podrá ser sancionado sin que se haya tramitado, conforme a lo dispuesto en los estatutos, el

procedimiento correspondiente, de naturaleza contradictoria, en el que se garanticen, al menos, los principios de presunción de inocencia y audiencia del afectado. Las resoluciones que pongan fin a los procedimientos deberán ser motivadas y resolverán todas las cuestiones planteadas en el expediente.

4. Contra las resoluciones sancionadoras adoptadas por los colegios profesionales podrá interponerse el correspondiente recurso de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de esta Ley.

5. Los colegios profesionales procederán, por sí mismos, a la ejecución de sus propias resoluciones sancionadoras cuando éstas pongan fin a la vía administrativa.

Artículo 37. Regulación estatutaria.

1. Los colegios profesionales establecerán en sus estatutos, al menos, las siguientes previsiones:

- a) La tipificación de las infracciones, clasificándolas en muy graves, graves y leves.
- b) Las sanciones correspondientes.
- c) Las normas reguladoras del procedimiento disciplinario, separando, en todo caso, la fase instructora y la sancionadora, encomendándolas a órganos distintos.
- d) Los plazos de caducidad del procedimiento.
- e) Los órganos competentes para iniciar, instruir y resolver el procedimiento. El nombramiento de instructor no podrá recaer sobre personas que formen parte del órgano de gobierno que haya iniciado el procedimiento.

2. Los estatutos de los colegios profesionales indicarán los hechos concretos que pertenezcan a cada uno de los tipos de infracción establecidos en los artículos 38, 39 y 40 de esta Ley, de acuerdo con las características de cada profesión y en relación con sus colegiados.

3. La suspensión en el ejercicio de la profesión sólo se podrá establecer por la comisión de infracción grave o muy grave, y la expulsión del colegio profesional por la comisión de infracción muy grave.

Artículo 38. Infracciones muy graves.

En todo caso, se considerarán infracciones muy graves las siguientes:

- a) El incumplimiento de los deberes profesionales cuando resulte perjuicio grave para las personas que hayan solicitado o concertado la actuación profesional.

- b) La vulneración del secreto profesional.
- c) El ejercicio de una profesión en situación de inhabilitación profesional o estando incurso en causa de incompatibilidad o prohibición.
- d) La comisión de delitos dolosos, en cualquier grado de participación, como consecuencia del ejercicio profesional.
- e) La comisión de, al menos, dos infracciones graves en el plazo de dos años.

Artículo 39. Infracciones graves.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- a) El incumplimiento de las obligaciones que, respecto a los colegiados, se establecen en la presente Ley y, en su caso, en los estatutos del colegio.
- b) El incumplimiento de los acuerdos adoptados por los órganos del colegio sobre las materias que se especifiquen estatutariamente.
- c) El encubrimiento de actos de intrusismo profesional o de actuaciones profesionales que vulneren las normas deontológicas de la profesión, que causen perjuicio a las personas que hayan solicitado o concertado los servicios profesionales o que incurran en competencia desleal.
- d) El incumplimiento de los deberes profesionales cuando causen perjuicio a quienes hayan solicitado o concertado la actuación profesional.
- e) La ofensa grave a la dignidad de otros profesionales, de las personas que formen parte de los órganos de gobierno del colegio, así como de las instituciones con quienes se relacione como consecuencia de su ejercicio profesional.
- f) Los actos ilícitos que impidan o alteren el normal funcionamiento de los consejos o colegios profesionales o de sus órganos.

- g) La comisión de, al menos, cinco infracciones leves en el plazo de dos años.

Artículo 40. Infracciones leves.

Constituye infracción leve la vulneración de cualquier otro precepto que regule la actividad profesional, siempre que no constituya infracción grave o muy grave y así se disponga en los estatutos de los colegios profesionales.

Artículo 41. Prescripción de infracciones y sanciones.

- 1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Pro-

cedimiento Administrativo Común, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses, contados desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviere paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al presunto infractor.

- 2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, al año, contados desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

TÍTULO VI

REGISTRO DE COLEGIOS PROFESIONALES

Artículo 42. Creación.

- 1. Se crea, a efectos de publicidad, el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, que dependerá de la Consejería que tenga atribuidas las competencias sobre régimen jurídico de los colegios profesionales.

- 2. Las inscripciones en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía tendrán efectos declarativos.

- 3. La organización y funcionamiento del Registro, así como el régimen de publicidad de su contenido, se regularán reglamentariamente.

Artículo 43. Obligatoriedad de la inscripción.

La inscripción en el Registro, que sólo podrá ser denegada por razones de legalidad, es obligatoria para todos los colegios profesionales incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley.

Artículo 44. Contenido del Registro.

En el Registro deberán constar:

- a) Los colegios profesionales cuyo ámbito territorial esté comprendido exclusivamente dentro del

territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Los estatutos de los colegios profesionales y sus modificaciones.

c) El nombramiento y cese de los miembros de sus órganos de gobierno.

d) El domicilio y la sede de los colegios y, en su caso, de sus delegaciones.

e) La normativa deontológica.

f) Cualquier otra circunstancia que se determine legal o reglamentariamente.

Disposición adicional primera. Colegios profesionales de ámbito nacional y de ámbito supraautonómico.

Los colegios de ámbito nacional no estarán sujetos a las previsiones de esta Ley. No obstante, los órganos de gobierno de las demarcaciones o delegaciones de aquéllos en Andalucía tendrán la consideración de órganos representativos ante la Administración Pública de la Comunidad Autónoma.

Idéntica consideración tendrán los órganos de gobierno de las demarcaciones o delegaciones en Andalucía de los colegios cuyo ámbito territorial de actuación exceda del territorio de la Comunidad Autónoma.

Disposición adicional segunda. Régimen jurídico específico de los colegios profesionales de Andalucía cuyo ámbito territorial se extiende a Ceuta y Melilla.

A los colegios profesionales de Andalucía que tengan adscrito, dentro de su ámbito territorial, a las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, les será de plena aplicación la presente Ley exclusivamente a sus actividades en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los colegiados que tengan su domicilio profesional único o principal en la misma.

Disposición adicional tercera. Inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía de las demarcaciones o delegaciones de colegios de ámbito nacional y de los colegios de ámbito supraautonómico.

Los colegios profesionales de ámbito nacional y los colegios de ámbito supraautonómico que dispongan de demarcaciones o delegaciones permanentes en Andalucía podrán solicitar su inscripción en el Registro de

Colegios Profesionales de Andalucía.

Disposición adicional cuarta. Régimen de los Colegios de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local.

Los Colegios de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local se registrarán por lo dispuesto en la presente Ley en cuanto no se oponga a lo establecido en sus normas específicas.

En todo caso, deberán cumplir con la obligación de inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, establecida en el artículo 43 de la presente Ley.

Disposición adicional quinta. Régimen de los Colegios de Notarios.

Los Colegios de Notarios de Andalucía se registrarán por sus normas específicas y, supletoriamente, por la presente Ley en cuanto no se oponga a las peculiaridades exigidas por la función pública que ejercen sus miembros.

No obstante lo anterior, y con carácter de mera publicidad, los Colegios Notariales deberán cumplir con la obligación de inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía, establecida en el artículo 43 de la presente Ley, inscripción que tendrá en cuenta su peculiar naturaleza.

Disposición adicional sexta. Régimen de los Colegios de Procuradores de los Tribunales.

Los Colegios de Procuradores de los Tribunales se registrarán por la presente Ley en cuanto no se oponga a las peculiaridades propias de la profesión de sus miembros.

Disposición adicional séptima. Nacionales miembros de la Unión Europea.

De acuerdo con la normativa comunitaria, a los nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea que estén previamente establecidos en cualquiera de ellos con carácter permanente no se les exigirá la previa incorporación al colegio para la libre prestación ocasional de sus servicios profesionales; no obstante lo anterior, deberán notificar su actuación al colegio correspondiente aportando la documentación pertinente y cumplir con las demás exigencias impuestas por la normativa europea y normas de desarrollo aplicables en cada caso.

Disposición adicional octava. Régimen jurídico supletorio.

En todo lo no previsto en esta Ley, será de aplicación, en lo que proceda, la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición transitoria primera. Adaptación de estatutos.

Los colegios profesionales actualmente existentes en Andalucía cumplirán las obligaciones registrales previstas en esta norma y, en su caso, adaptarán sus estatutos a la presente Ley en el plazo de un año desde la entrada en vigor del reglamento previsto en el artículo 42 de esta Ley.

Los consejos andaluces de colegios profesionales adaptarán sus estatutos a lo dispuesto en la disposición final primera de esta Ley, en el plazo de un año a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de procedimientos.

1. Los recursos interpuestos contra actos de los colegios con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, y aquellos que se interpongan con carácter previo a la adaptación estatutaria a que se refiere su disposición transitoria primera, seguirán tramitándose con arreglo a la normativa vigente en el momento de la interposición.

2. A los procedimientos disciplinarios iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. Modificación de la Ley de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales. Se modifican los artículos 3 y 11.1.c) de la Ley 6/1995, de 29 de diciembre, de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales, que quedarán redactados en los siguientes términos:

1. Artículo 3.

“Los Consejos Andaluces de Colegios Profesionales adquirirán personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde que, creados en la forma prevista en esta Ley, se constituyan sus órganos de gobierno.”

2. Artículo 11.1.c).

“c) Los colegios profesionales tendrán la representación que les corresponda en los consejos andaluces de colegios respectivos, debiéndose garantizar,

en todo caso, el voto ponderado de los colegios en la adopción de acuerdos por el correspondiente consejo andaluz, conforme al número de colegiados de cada corporación, todo ello de acuerdo con las peculiaridades propias de la profesión.”

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario.

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía para aprobar las normas de desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.”

Sevilla, 6 de noviembre de 2003

MANUEL CHAVES GONZALEZ

Presidente de la Junta de Andalucía