



Joan Cremades i Morant

Magistrat de la Secció 13a de l'Audiència Provincial de Barcelona

El treball conjunt d'administradors de finques i jutges és una garantia per a la millora del marc legal sobre l'habitatge

Segons la seva experiència, quins resultats s'obtenen en trobades de debat entre jutges i administradors de finques col·legiats?

Són ja diverses les ocasions en què he participat en fòrums i activitats organitzades per col·legis d'administradors de finques de tot Espanya, i puc afirmar amb seguretat que l'intercanvi d'informació, opinions i experiències entre administradors de finques i jutges i professionals de l'administració de Justícia és profundament útil perquè el nostre país compti amb millors lleis en matèria d'habitatge.

i perquè els jutges tinguin més i millors elements per aplicar-les en els casos que resolen cada dia als tribunals. En aquesta ocasió hem intercanviat experiències sobre l'aplicació pràctica de la nova normativa sobre propietat horitzontal a Catalunya, una cosa molt útil per enfocar el treball diari d'administradors i jutges. Tan útil com el procés previ, de confecció de la norma, en el qual les aportacions de tots van ser útils per millorar el text inicialment plantejat.

Creu en conseqüència que els resultats de les anteriors trobades han estat

beneficiosos per a introduir millores en la regulació de la propietat horitzontal?

Evidentment. Que el 80% de les aportacions dels administradors de finques s'hagin vist recollides en el text definitiu que porta en marxa 18 mesos és fruit d'un procés intens de treball, debat i reflexió que també va acollir a jutges en anteriors fòrums com el celebrat a Barcelona. El caràcter transversal de la professió de l'administrador de finques col·legiat es veu en detalls com aquest: per posicionar-se i fer aportacions en la tramitació de noves normes, el dels administradors de finques no és un col·lectiu que es tanqui en si mateix, sinó que es s'obre a la consulta i a la participació d'altres col·lectius, com els jutges, cosa que permet enriquir les solucions que finalment es plantegin. És una cosa del que haurien d'aprendre altres professionals davant la possibilitat d'influir en la tramitació de noves lleis o de valorar la seva aplicació efectiva en el dia a dia.

Les aportacions dels Administradors de Finques, pel seu coneixement de la realitat en l'aplicació de les normes, poden ser d'utilitat per als magistrats en la seva funció jurisdiccional? Considera que podrien celebrar-se altres Fòrums entre jutges i Administradors de Finques per abordar

L'experiència d'enriquir conjuntament la llei de propietat horitzontal és un exemple per al futur

altres matèries com la d'Arrendaments Urbans?

Sóc un ferm partidari del treball interdisciplinari. Tot el que sumi és positiu, perquè permet introduir visions diferents sobre un mateix aspecte que s'hagi de renovar des del punt de vista legislatiu o valorar des del punt de vista de la seva aplicació en l'àmbit jurisdiccional. És en aquest sentit que davant el repte de modernitzar la normativa sobre arrendaments urbans, el diàleg i l'intercanvi d'experiències entre administradors de finques i jutges pot ser tan positiu com ja ha estat aquesta actitud, participativa i oberta, sobre la propietat horitzontal. Si volem aconseguir que el lloguer sigui una opció viable i atractiva per a propietaris i llogaters, unes bases normatives que tinguin en compte alhora i en paral·lel la seva dimensió jurisdiccional i la seva dimensió pràctica en el dia a dia de les comunitats de propietaris és una cosa que s'ha convertit en essencial. En això estem, jutges i administradors de finques.

Seria interessant que els resultats d'aquest Fòrum poguessin traslladar-se als legisladors i la judicatura en general?

La virtut d'aquest tipus de trobades és que ho són entre actors de dos àmbits íntimament lligats, que al seu torn tenen connexions amb altres actors. Tant jutges com administradors de finques interactuen amb altres elements de la nostra arquitectura institucional, entre els quals els legisladors i el conjunt del sistema judicial espanyol. Per tant, no solament seria interessant, sinó que serà natural, perquè aquest és un dels objectius de la trobada.



Responsabilitzats amb la societat

TERCER FÒRUM DE JUTGES I ADMINISTRADORS DE FINQUES



III FÒRUM
DE JUTGES /
ADMINISTRADORS
DE FINQUES
Barcelona, 25 de novembre de 2016
18 mesos de l'aplicació
de la reforma
de la PH de Catalunya



Consell de Col·legis Territorials
d'Administradors de Finques
de Catalunya



Consejo General
del Poder Judicial

Quan, com ahir, un grup d'administradors de finques i de jutges es reuneix a Barcelona per analitzar l'aplicació del primer any i mig de la nova normativa sobre la propietat horitzontal a Catalunya, els participants estan exercint un acte de responsabilitat envers la societat. Pot semblar una afirmació altisonant o auto-complaent, però lluny de ser-ho, respon a un principi que marca de manera molt íntima a les persones que desenvolupen aquestes dues professions.

Ser administrador de finques és exercir una professió que té un impacte directe en la qualitat de vida de les persones, ja que afecta el funcionament d'un element bàsic com l'habitatge. Ser jutge és exercir una professió -de altíssima responsa-

bilitat- que assegura el compliment dels drets i els deures que regulen el funcionament d'una societat. En ambdós casos, en conseqüència, estem davant professions que tenen un impacte en pilars fonamentals de la nostra vida. Habitatge, drets, deures... Elements clau per determinar el nivell de benestar en un entorn concret. Per això des de fa temps els administradors de finques col·legiats fomentem trobades amb jutges i professionals de la justícia, per ajudar-nos mútuament en la millora i implementació de lleis que afecten el sector de l'habitatge.

Ho hem fet amb la nova regulació de la propietat horitzontal a Catalunya, a través d'un contacte constant i habitual entre nosaltres, que cristal·litza en fò-

rum com el celebrat ahir a Barcelona. Es tracta de trobades que suposen un punt d'inflexió en el procés d'intercanvi d'idees i experiències al voltant de l'aplicació de lleis aprovades, o de la millora de lleis en tràmit. Fem balanç de forma detallada, perquè a partir d'aquesta anàlisi en profunditat extraïem conclusions que podem traslladar a l'exercici de les nostres professions.

En el cas dels administradors de finques col·legiats, intercanviar impressions i experiències amb jutges que tracten cada dia conflictes judicials relacionats amb l'àmbit de l'habitatge ens serveix per definir estratègies que evitin el litigi i assegurin, d'una banda, una millor convivència a les comunitats, i de l'altra, un compliment

de la norma que allunyi de potencials problemes al conjunt de la comunitat administrada.

Amb fòrums com el que reforça la nostra relació amb els jutges, els administradors de finques col·legiats fem un necessari exercici d'actualització de coneixements (que després apliquem a les comunitats, amb el consegüent benefici per als propietaris), i contribuïm a millorar el funcionament del marc jurisdiccional que afecta l'habitatge.

Aquest és un exemple més dels avantatges de la col·legiació. De la seva necessitat per comptar amb el segell de qualitat que va associat a tot aquest intens treball per saber més, i fer-ho millor.