

# NOTICIAS DE TU COMUNIDAD



09 ENERO-MARZO 2010

REDACCIÓN: NOTICIAS@LDC.ES  
Distribución gratuita



## LDC & ARAG: GUERRA A LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES

LDC lo tiene claro: CERO morosos en las Comunidades de vecinos que administra. Y para ello va a poner todo su empeño en la estrategia iniciada con la Compañía ARAG. Con esta unión de esfuerzos nace la **Protección Jurídica a Comunidades** que LDC ofrece a todas sus fincas con el ánimo de conseguir que los números rojos desaparezcan de las cuentas de las comunidades que administra.

Defensa de la responsabilidad penal y Civil, derechos relativos al inmueble, sus elementos comunes y anexos, reclamación al tercero responsable identificable, de los daños ocasionados a las partes o elementos comunes del edificio, sus anexos y zonas comunales adyacentes, así como al mobiliario, aparatos e instalaciones de propiedad comunitaria, reclamación por incumplimiento de contratos de arrendamiento de servicios, contratos de compra de bienes, contrato de seguros, RECLAMACIÓN a propietarios por IMPAGO de gastos y lo más importante:

LDC & ARAG adelantan los gastos reclamados judicialmente a los morosos y se hacen cargo de todos los costes judiciales.

Consulte en su Tienda LDC más cercana como hacer que este servicio sea GRATIS para su Comunidad.

Sigue en pág. 2.

## editorial

### CERO Morosos

En la constante lucha de LDC por conseguir mejoras para las Comunidades que administra, en esta ocasión nos aliamos con dos multinacionales número UNO en sus respectivos campos de actuación, ARAG y SGS. Por un lado en pelea continua por conseguir que la morosidad y los números rojos disminuyan en las Comunidades, y por otro en un afán incansable de que nuestros clientes tengan los mejores y más profesionales servicios de Inspección, Certificación y Ensayo. En estas dos áreas ARAG y SGS respectivamente son los mejores.

Pero no cesa ahí nuestro empeño y para 2010 animamos a nuestros clientes a que nos exijan cada vez más, ya que sólo con esa exigencia veremos satisfecho el deber cumplido.



## Nuevas tiendas LDC en toda España

Durante el último trimestre del año 2009 LDC ha inaugurado diversas tiendas de Administración de Fincas en varias provincias españolas. Entre ellas se encuentran Palma de Mallorca, Coslada (Madrid), Barcelona Zona Alta... y al inicio de 2010 se inauguran oficinas en Majadahonda y Móstoles (Madrid), Toledo, Gandía (Valencia), Barcelona Diagonal, etc.



Viene de pág. 1

## GUERRA A LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES

### Qué propone LDC/ARAG a las Comunidades:

#### DEFENSA jurídica

1. Comprende la **defensa de la responsabilidad penal** del Asegurado en procesos que se le sigan por cualquier hecho.

2. Se incluye también la **defensa de la responsabilidad civil** del Asegurado, tanto en procedimientos penales como civiles, cuando no exista un Seguro de Responsabilidad Civil o éste no surta efecto por encontrarse en situación de descubierto, rechace o insolvencia de su Aseguradora, y siempre que la responsabilidad civil no dimanase del incumplimiento de una relación contractual específica entre el Asegurado y el demandante.

3. Asimismo, se garantiza la **defensa del Asegurado ante la reclamación contra el mismo por parte de la Aseguradora de Responsabilidad Civil**, en ejercicio de su derecho de repetición, de las indemnizaciones pagadas al perjudicado o a sus herederos.

Quedan excluidos los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.

#### 4. DERECHOS relativos al INMUEBLE, sus elementos comunes y anexos.

Se garantiza la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios, en relación con el inmueble urbano designado en las Condiciones Particulares, mediante:

I. La **reclamación al tercero responsable** identificable, de los **daños ocasionados a las partes o elementos comunes del edificio, sus anexos y zonas comunales adyacentes, así como al mobiliario, aparatos e instalaciones de propiedad comunitaria**, incluso los causados dolosamente, siempre que no sean consecuencia del incumplimiento de una relación contractual específica entre el Asegurado y el responsable de los daños, sin perjuicio de las garantías 6, 7 y 8.

II. La **reclamación a los vecinos de la Comunidad asegurada**, situados a distancia no superior a 100 metros, por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes y medianerías, así como por infracción de normas legales relativas a emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.

#### 5. Contratos de SERVICIOS

I. Comprende la **reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios**, de los que la Comunidad de Propietarios sea titular y destinataria final:

- Servicios de reparación, conservación o mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, anexos e instalaciones fijas, incluidos los ascensores.
- Servicios de colocación o sustitución de las instalaciones fijas del inmueble y anexos.
- Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- Servicios de limpieza.
- Servicios de profesionales titulados.

II. Quedan expresamente incluidas las reclamaciones por **incumplimiento de los contratos de suministros** concertados por la Comunidad de Propietarios, en interés de la misma.



#### 6. Contratos de COMPRA de BIENES

Comprende la reclamación por **incumplimiento de los contratos de compra de objetos de decoración y mobiliario** (salvo antigüedades), útiles, aparatos y sus instalaciones, que sean adquiridos por la Comunidad de Propietarios para su utilización por la misma.

#### 7. Contratos de SEGUROS

I. Se garantiza la **reclamación por incumplimiento contractual de otras Aseguradoras** privadas y el Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de que la Comunidad de Propietarios haga efectivos los derechos que en general se derivan de las pólizas de seguro concertadas en relación con el inmueble o bienes de propiedad comunitaria, durante la vigencia del presente contrato.

II. **Quedan incluidos los honorarios por los peritajes contradictorios** previstos en dichas pólizas, en la parte que en ellas se fije a cargo del Asegurado.

#### 8. RECLAMACIÓN a propietarios por IMPAGO de gastos

I. Consiste en la **reclamación** en favor de la Comunidad de Propietarios, **contra aquellos propietarios morosos** que no estén al corriente de pago de los gastos generales que, de acuerdo con su cuota de participación, deban satisfacer para el adecuado sostenimiento de inmueble y sus anexos, servicios, tributos, cargas y responsabilidades siempre que no sean susceptibles de individualización.

II. También se **reclamará el pago de los gastos originados por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras**, siempre que éstas hayan sido válidamente acordadas y el propietario moroso esté legalmente obligado a su pago.

III. Para que tales reclamaciones queden garantizadas, deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el inicio del impago origen de la reclamación sea posterior a la entrada en vigor de esta garantía.
- Que la reclamación haya sido acordada válidamente en Junta.
- Que el deudor no sea insolvente según declaración judicial y que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los Tribunales.

#### 9. ADELANTO de GASTOS reclamados judicialmente

I. Como complemento al anterior artículo 9 (**RECLAMACIÓN a propietarios por IMPAGO de gastos**), de reclamarse judicialmente contra un propietario por impago de gastos debidos a la Comunidad, **ARAG anticipará al Asegurado el importe de los gastos reclamados hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares**, al objeto de restablecer el presupuesto comunitario durante el tiempo de sustanciación del procedimiento judicial, quedando obligado el Asegurado a restituir el anticipo al Asegurador, tanto al obtenerse el pago por el deudor y aunque la cuantía

percibida difiera del importe adelantado, como cuando no se haga efectivo el pago tras resolución judicial definitiva.

II. Asimismo, una vez efectuado el adelanto a la Comunidad de los gastos reclamados judicialmente, de dictarse posteriormente sentencia firme y ejecutiva contra el propietario moroso, que no pudiera llegar a ejecutarse totalmente por insolvencia sobrevenida del condenado y agotados todos los recursos legales para el recobro de los gastos adelantados, ARAG garantiza al Asegurado el pago del importe no recobrado, con el mismo límite de anticipo previamente realizado.

## LDC Y SGS FIRMAN UN ACUERDO DE COLABORACIÓN NACIONAL



La multinacional cotizada en Bolsa con más de 55.000 empleados en todo el mundo SGS, se ha convertido en la empresa Certificadora e Inspector de referencia en España para LDC.

Al igual que lo fuera ya en Portugal, SGS ha firmado con LDC un acuerdo de colaboración para que las Comunidades que administra la segunda, se beneficien de condiciones ventajosas y la garantía que sólo un líder puede ofrecer en Certificación, Inspección y Ensayo.

### LDC JURÍDICO

## MEDIDAS CONTRA VECINOS MOROSOS

Por norma general, los vecinos de un inmueble están obligados al pago de las cuotas y las derramas correspondientes al edificio en el que residen en la forma que haya sido determinada por la Junta de Propietarios. Aun así, en ocasiones, en algunas comunidades surgen problemas por causa de propietarios que se demoran en el pago de sus cuotas durante meses o incluso se niegan a abonar los gastos de la comunidad.

Este problema de morosidad tiene fácil solución si nos administra LDC y aplicamos la Ley. No obstante, antes de tomar medidas drásticas es conveniente intentar llegar a un acuerdo con el deudor. Así, la primera medida consiste en convocar una Junta Extraordinaria en la que se acuerde la liquidación de la deuda, es decir, indicar de dónde procede la deuda, su cuantía, así como las Juntas donde se aprobaron las derramas. Seguidamente la comunidad de

vecinos ha de remitir la notificación al deudor comunicándole su situación e instándole a que ponga fin a su mora. La forma más habitual de notificar la deuda suele ser el burofax, ya que deja constancia de su recepción.

En caso de que el vecino moroso haga caso omiso a la notificación, la comunidad de propietarios puede reclamar la deuda judicialmente presentando una demanda. Esta medida puede ser llevada a cabo gracias a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en la que se incluye el denominado proceso monitorio. Este proceso legal favorece el cobro de cantidades adeudadas a la comunidad de vecinos cuando se trata de deudas inferiores a 30.050 euros.

El procedimiento judicial comienza al presentar la demanda, en un plazo no superior a tres meses respecto a la Junta de Propietarios anteriormente citada, en el Juzgado

de Primera Instancia de la localidad en la que se ubique el edificio. La presentación de la demanda la efectuará ARAG en caso de que este contratada la cobertura Jurídica de LDC.

A pesar de que no es obligatorio contratar un abogado o procurador resulta muy recomendable, puesto que la materia es compleja. Sin la presencia de un profesional jurídico la comunidad se expone a que por cualquier defecto de forma, error, un plazo que se agote o incluso un escrito mal planteado no se defiendan adecuadamente sus aspiraciones y perder el pleito. Además, las costas u honorarios de estos profesionales pueden cargarse al deudor en el caso de que prospere la demanda, aunque inicialmente los financie la comunidad. En esta ocasión con ARAG/LDC se adelanta el dinero a la Comunidad y se reclama judicialmente contra el vecino moroso asumiendo ARAG Abogados y Procuradores.

Una vez puesta la demanda, el juez debe presentarla a trámite y requerir al deudor para que, en el plazo máximo de 20 días, salde la deuda o bien se oponga a su pago mediante un escrito de oposición alegando las razones por las que considera que no debe abonar las cantidades reclamadas.

Si el deudor no responde o decide no comparecer en el juicio, el juez puede dictar un acto de ejecución contra los bienes del moroso por la cantidad reclamada más los intereses. En el caso de que sí se presente en el juicio pero se oponga al pago, el juez podrá dictaminar el embargo preventivo del piso o local hasta cubrir la cantidad adeudada más los intereses y las costas. Es más, si el moroso decide apelar la decisión del juez, antes deberá satisfacer la deuda o consignarla, es decir, depositarla en una cuenta del juzgado.

Normalmente, el hecho de que la reclamación la realice un juez

provoca que los deudores paguen inmediatamente. Como dato tenemos que un año después de imponerse la ley de las comunidades de propietarios la deuda que soportaban las mismas debido a los vecinos morosos se redujo en un 70%.

Por otra parte, la ley también especifica que los vecinos que no estén al corriente de sus pagos tienen el privilegio de asistir a las reuniones y recibir notificaciones de acuerdos pactados. Sin embargo, pierden el poder de votar en las juntas de propietarios y tampoco podrán impugnar los acuerdos que en ella se adopten. Igualmente la ley contempla la posibilidad de dar publicidad al nombre del vecino moroso en las circulares y notificaciones de la comunidad incluido el tablón de anuncios.



Próximamente - BARCELONA - Diagonal  
- TOLEDO

ALICANTE - Playa San Juan- 965 160 230

ALICANTE - San Blas- 966 377 667

ALMERÍA - Nueva Andalucía- 950 089 004

BARCELONA - Les Corts- 934 950 534

BARCELONA - Zona Alta- 932 095 753

CÁCERES - Reyes Huertas- 927 625 935

CÓRDOBA - Fuensanta- 957 432 880

CÓRDOBA - Noreña- 957 462 946

COSLADA- 916 742 910

ELCHE - Centro- 965 438 881

FUENLABRADA - La Plaza- 916 901 901

GAVÁ- 931 857 197

GETAFE- 916 010 968

LINARES- 953 695 851

LAS PALMAS - Franchy Roca- 928 493 596

MADRID - Ventas- 913 265 777

MAJADAHONDA - 916 340 025

MÓSTOLES- 916 457 810

SAN VICENTE DEL RASPEIG- 965 662 341

LLORET DE MAR- 972 374 213

PALMA - Marqués de Fuensanta - 971 256 296

VALDEMORO- 911 346 118

VALENCIA - Gandía- 960 616 334



## LÍDER EN ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES

Sólo Administrando y Gestionando correctamente una inversión es como se obtiene su rentabilidad. Con ese pensamiento fue creada LDC, con un mundo de soluciones a medida de sus necesidades. Aquí encontrará profesionales cualificados dispuestos a prestarle toda la información, asistencia y comodidad que necesita.



[www.LDC.es](http://www.LDC.es)

902 102 101

Damos Valor a su Finca



Premio a la franquicia más votada online



Premio a la franquicia con mejor implantación en internet



Premio a la innovación