

Dues advocades joves i emprenedores, Guillermina Quer i Ana Amat, són les directores d'un projecte empresarial d'assessorament en dret immobiliari que reuneix un equip de professionals ampli i preparat jurídicament. Quer-Amat Advocats Associats va néixer el 1997 fruit d'una iniciativa que té les seves arrels seixanta anys enrere. En paraules de Guillermina Quer, "el 1940 el meu avi, Josep M. Modolell, a part de la seva professió d'advocat i de procurador dels tribunals, va engegar una empresa de gestió immobiliària. La seva mort imprevista va fer que la meua mare, Guillermina Modolell, assumís l'administració del negoci. Al cap d'uns anys es va associar amb Joan Amat, advocat i pare de l'Ana. Fruit de la fusió va sorgir Finurba." A partir d'aquesta empresa se'n va crear una altra de vinculada per assessorar en temes de dret immobiliari: Quer-Amat Advocats Associats. La dirigeixen aquestes dues lletrades, administradores i agents de la propietat immobiliària.

Les funcions que assumeixen Guillermina Quer i Ana Amat són molt diverses. Actuen d'assessores jurídiques de Finurba i això els exigeix, entre altres tasques, haver de desplaçar-se si es produeix qualsevol incident i encarregar-se de la part jurídica. "Acostumem a assistir a les juntes de comunitats de propietaris. En aquest sentit, s'està duent a terme el procés d'implantació de la nova Llei de propietat horitzontal que ha de solucionar primordialment els problemes dels impagats, però encara no es pot parlar de resultats perquè fa poc temps que s'ha començat a aplicar", comenta Ana Amat. Quant a la propietat vertical, la Llei d'arrendaments del 1994 sí que es pot dir que comença a donar resultats. Com explica Guillermina Quer, "hem d'interposar moltes demandes de desnonament, resolucions de contractes, subrogacions no consentides, cessacions... es produeixen molts litigis en matèria d'arrendaments. La llei del 1994 ha tret a la llum aspectes amagats en els contractes d'arrendament que han generat complicacions i han exigint realitzar diferents tipus de gestions jurídiques. Nosaltres intentem evitar el litigi, perquè el resultat del judici és imprevisible. No obstant, moltes vegades el client vol lluitar i nosaltres hem d'actuar segons la seva voluntat. El millor advocat és el que sap arribar a un pacte i evitar el litigi. En aquest sentit, de vegades fem més justícia que el propi tribunal, perquè la solució jurídica que pot sorgir d'un tribunal no sempre és la més adequada." L'administrador de finques es responsabilitza de funcions molt diverses: "És la persona de confiança del client, el propietari, i el nexa amb els arrendataris. Intentem generar un clima que beneficiï tothom. La relació de proximitat fa que puguem arribar a una solució més adient, de manera que procurem trobar resultats que siguin satisfactoris per a totes les parts. El problema més usual és que es produeixen molts casos de falta de pagament que han d'acabar amb un desnonament. És una situació molt dura i violenta, tant per a nosaltres com per a l'afectat. Cal dir, però, que hi ha llogaters que van de pis en pis, patint desnonaments com un sistema de vida i se'n aprofiten. Altres casos són diferents i es veuen situacions dramàtiques en les quals nosaltres no podem fer-hi res."

El camp de l'arrendament està patint en aquests moments una crisi internacional derivada dels atacs terroristes als Estats Units d'Amèrica el setembre del 2001. "Ara podria haver-hi una certa por a llogar pisos

a immigrants, sobretot als islàmics. La sensació de desconfiança serà difícil de superar de forma immediata. Encara no sabem com aquesta crisi sense precedents pot afectar el sector immobiliari, el que sí hem notat és una reducció de demandes de locals i despatxos, així com d'habitatges de rendes altes, associades generalment a inversors estrangers. Això podria reduir els preus d'aquests lloguers i augmentar els impagats. En el camp de la compravenda també influeix l'entrada de l'euro, i que els preus estan molt alts i s'espera que s'estabilitzin."

L'àmbit d'actuació d'aquestes professionals se centra bàsicament a la ciutat de Barcelona, on tenen clients que porten molts anys confiant en la qualitat dels seus serveis. La figura del propietari comença a desdibuixar-se: "La propietat es divideix perquè s'ha anat desglossant a mesura que passava a mans dels hereus. Partiem d'aquell gran arrendador amb diferents immobles que vivia de les rendes. Ara el manteniment d'una finca és molt elevat i encara hi ha lloguers antics molt baixos que no cobreixen les despeses de la casa. Els nous amos no estan disposats a rehabilitar les finques poc rendibles i opten per la divisió en propietat horitzontal i passar a ser comunitats de propietaris", resumeix Ana Amat. És més, "si hi ha un problema greu a l'immoble, com ara un accident generat per falta de manteniment de l'edifici, les responsabilitats recauen sobre el propietari. Quan això passa, aquest reacciona, però sovint és massa tard. Nosaltres, com a administradores, aconsellem sobre les mancances i necessitats de l'edifici, però no sempre ens escolten, perquè els ajuts que reben per tenir cura de les finques són mínims i les rendes baixes no ajuden a prestar-los l'atenció que es mereixen", comenta Guillermina Quer.

No és fàcil ser dona i administradora, però aquestes dues advocades han imposat la seva vàlua. "En les reunions de comunitats gairebé sempre estem davant d'un públic masculí amb el qual hem de tractar i convèncer de la nostra professionalitat i capacitat. El problema és que hem de demostrar que tenim unes aptituds, que si fóssim homes no caldria." Però tant l'una com l'altra han sabut fer-se respectar. La responsabilitat és gran, i més tenint en compte que ambdues han de combinar l'empresa amb la vida familiar. "Hi ha moments en què tenim la sensació que no podem abraçar-ho tot. Afortunadament, disposem d'un gran equip de professionals molt ben organitzat que assegura la qualitat del nostre servei." I és que en aquest sector no sempre es fan les coses amb garanties. Hi ha persones que no disposen de títol ni d'experiència però s'hi mouen com si fossin veritables professionals. "Els més afectats per l'actuació d'aquests intrusos són els immigrants que volen llogar un pis. Topen amb una agència que els fa pagar al voltant de 30.000 pessetes per proporcionar-los un llistat de cases de lloguer. La informació no és fiable ni actualitzada, i els pisos, la majoria de vegades, ja estan llogats. Aquesta actuació dona molt de descrèdit a la professió i genera problemes."

Les dues sòcies, amb tarannàs diferents però complementaris professionalment i personal, comparteixen objectius i perspectives de futur: continuar creixent tot mantenint el nivell de qualitat de servei que les ha guiat fins al moment, molt vinculat als consells i suport de les seves famílies respectives.



**“És preferible evitar
el litigi perquè el
resultat del judici
és imprevisible”**