

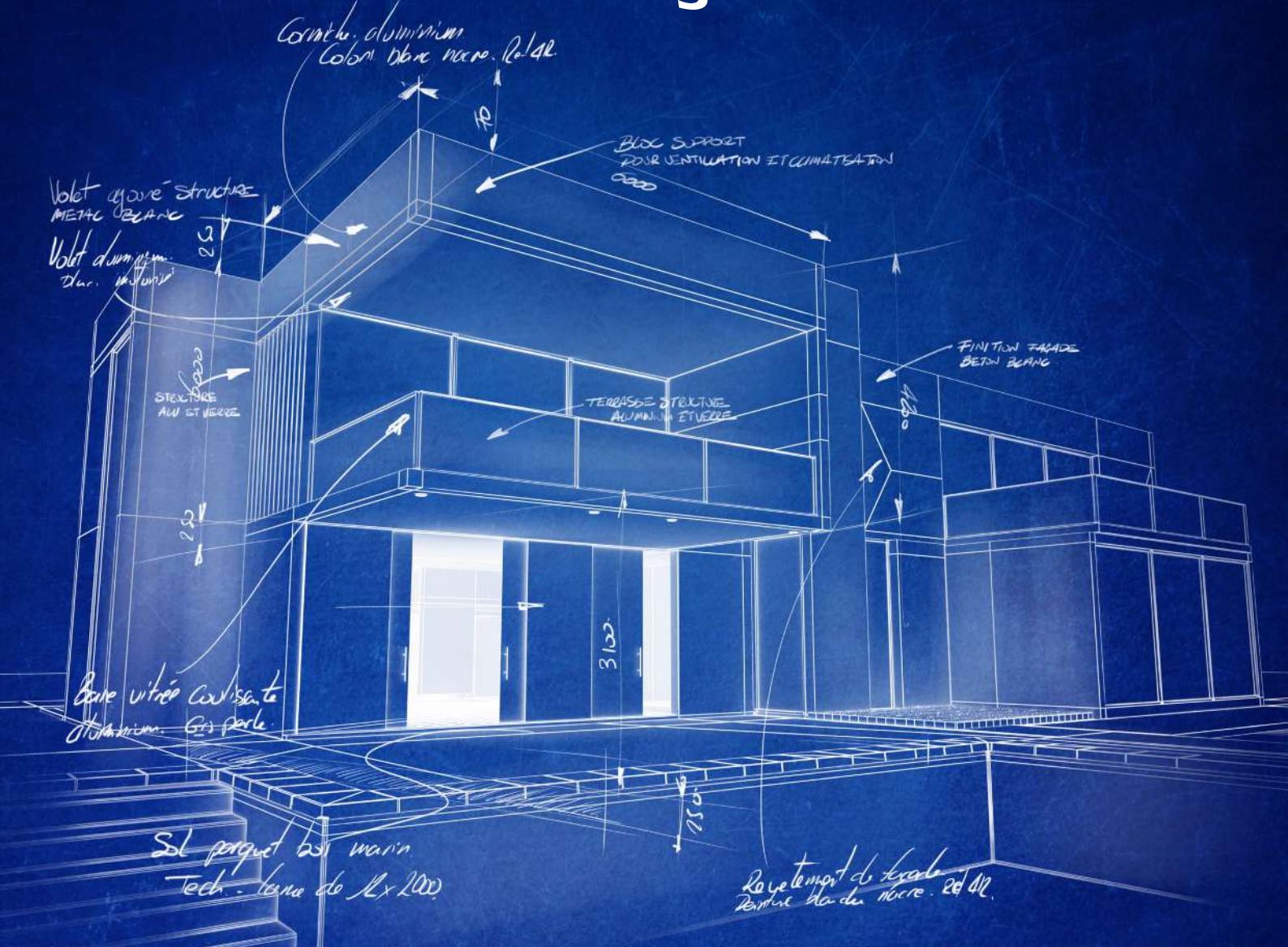
• revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XXII | Número 187 | Diciembre 2018 - Enero 2019

www.revistainmueble.es

El banco es el obligado en el IAJD



Defectos construcción
y plazos para reclamar

¿Qué responsabilidades asume la
comunidad de propietarios en el caso
de obras comunitarias?

Edita: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L.
Director: J. Pintó Sala
Directora Adjunta: Paloma Rodrigo
Consejo de Redacción: Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, Luis Figueiras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández-Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose M. Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

Redacción y Administración

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.
c/ Rosa de Lima, 1. Oficina 101. 28290 Las Rozas. Madrid
Tel.: 91 426 17 84 - Fax: 91 578 45 70

Ronda General Mitre, 116 Bajos
08021 Barcelona
Tel.: 93 246 93 88 - Fax: 93 232 16 11

www.revistainmueble.es
www.informativojuridico.com
e-mail: inmueble@fusionjuridica.es

CIF: B-59888172
Depósito Legal: B-14333-96

Centro de atención al suscriptor: 902 438 834
e-mail: clientes@fusionjuridica.es

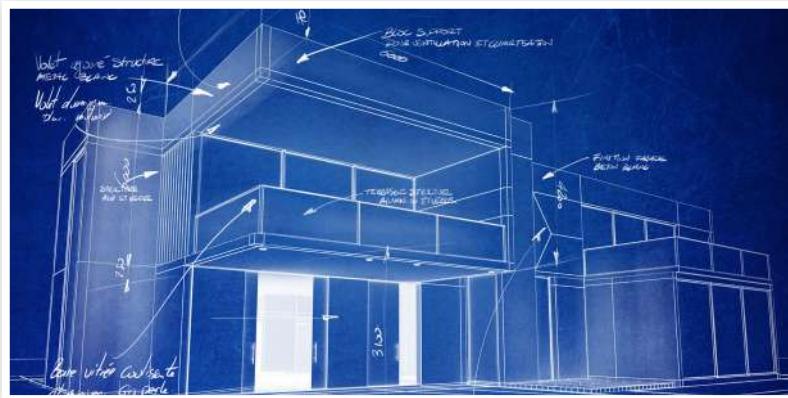
Fidelización de clientes: 91 426 17 84
e-mail: cartera@fusionjuridica.es

Marketing: 91 426 17 84
e-mail: marketing@fusionjuridica.es

Diseño y Maquetación
Laura Alonso Araguas

Exclusiva de publicidad
Comunicación Integral y Marketing para Profesionales
Calle Magallanes, 25. 28015 Madrid
Tel.: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021
Exclusividad Cima Barcelona
C/ Modolell, 61 Bajos, 08021 Barcelona
Tel.: 91 57 77 806
info@cimapublicidad.es - www.cimapublicidad.es

La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L, a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Inmuble, o partes de ellas, sean utilizada para la realización de resúmenes de prensa.
Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Inmuble, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, SL, no comparte necesariamente las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos publicados. El uso del contenido de esta revista no sustituye en ningún caso la consulta de la normativa vigente ni a un profesional especialista en la materia.



SUMARIO

03 Editorial

04 En breve

A Fondo

06 Impuesto en las hipotecas (IAJD):
El obligado al pago es el banco

10 Defectos construcción y plazos para reclamar

14 ¿Qué responsabilidad asume la comunidad
de propietarios en el caso de obras comunitarias?

20 Caso Práctico

Propiedad horizontal: Pago de las cuotas
de la comunidad. Derecho de habitación

24 Mercado inmobiliario

Las viviendas vacías insuficientes
para la demanda de alquiler

28 Técnica

Cómo hacer accesible
un edificio de propiedad horizontal

34 Internet inmobiliario

36 Ahora preocupa

Confiar en libertad

La inseguridad normativa que se transmite en los últimos meses en relación a las hipotecas y los contratos de arrendamiento, puede perjudicar seriamente al mercado inmobiliario, tanto a la compraventa de inmuebles como a su arrendamiento. Quien presta dinero para que el prestatario pueda comprar un inmueble, con independencia de que sea un banco o una persona física, necesita garantías. Si éstas se limitan, el precio del préstamo se incrementará. En igual sentido, si el arrendador ve limitadas sus garantías de cobro de la renta y cercenada su capacidad de decisión en relación a la duración del contrato u otros elementos importantes del mismo, los arrendamientos se encarecerán. El mercado, cuando hay libertad y no existen monopolios, es tozudo en todos sus sectores y actividades. Al final impone su voluntad, su equilibrio, y si éste es distorsionado artificialmente, aún con buena voluntad, sus efectos pueden ser contrarios al objetivo perseguido. A veces, para proteger, hay que confiar en la libertad.

direccioncontenidos@fusionjuridica.es

1

Ante la polémica abierta sobre quién debe pagar el impuesto de las hipotecas (IAJD) el Gobierno dirime el conflicto mediante el Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre.

A fondo. Pág. 6.

2

Tanto si es propietario como si es administrador de fincas, debe conocer cómo proceder cuando detecta defectos en la construcción de su vivienda o local. Hablamos de los vicios o defectos en la construcción de inmuebles y, especialmente, en la promoción de viviendas. Este tipo de problemas puede afectar tanto a personas individualizadas como a comunidades de propietarios; y, en la mayoría de los casos, el conflicto con el promotor de la obra termina en pleito.

A fondo. Pág. 10.

3

Si la comunidad de propietarios lleva a cabo obras para la reparación, mantenimiento o mejora de sus elementos comunes, ésta asume la figura de promotor [persona física o jurídica, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación (artículo 9 Ley 38/1999)].

A fondo. Pág. 14.

4

Las reformas introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2013 y las interpretaciones que han venido emanando de las Audiencias Provinciales, han configurado el régimen actual del derecho de accesibilidad previsto en beneficio de los mayores de 70 años y discapacitados.

Técnica. Pág. 28.



¿SUEÑAS CON SER ABOGADO Y TRABAJAR EN
UNA DE LAS FIRMAS LÍDERES DEL SECTOR?

DOBLE TITULACIÓN

GRADO EN DERECHO

Titulación Oficial de la Universidad Complutense de Madrid

Y MÁSTER EN ABOGACÍA INTERNACIONAL ISDE

ISDE ES EL CENTRO ESPAÑOL CON MÁS PROGRAMAS INCLUIDOS EN
EL ESTUDIO MUNDIAL “INNOVATIVE LAW SCHOOLS” DE FINANCIAL TIMES

LOS ALUMNOS DE ISDE TENDRÁN PRÁCTICAS
EN LOS DESPACHOS MÁS IMPORTANTES DESDE EL PRIMER AÑO
Y ESTANCIAS ACADÉMICAS EN LAS PRINCIPALES PLAZAS DE NEGOCIOS INTERNACIONALES



Impuesto en las hipotecas (IAJD): El obligado al pago es el banco

Ante la polémica abierta sobre quién debe pagar el impuesto de las hipotecas (IAJD) el Gobierno dirime el conflicto mediante el Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre:
El obligado al pago del impuesto en las hipotecas es el prestamista (el banco).



Conrado Moreno

Bardisa.

Socio Director de Bardisa
y Asociados

1. ¿Cuáles son las claves para conocer el conflicto surgido en torno al Impuesto de las Hipotecas?
2. ¿Cómo afecta al consumidor esta modificación de la Ley del Impuesto de TP y AJD?

¿Cuáles son las claves para conocer el conflicto surgido en torno al Impuesto de las Hipotecas?

Cambio de criterio del Tribunal Supremo respecto al obligado al pago del impuesto

El pasado mes de octubre, la **Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo** (Sala Tercera) cambió el criterio que venía manteniendo sobre el **obligado al pago del impuesto**.

Mediante **Sentencia de 16 de octubre de 2018** declaró:

“el sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documen-

tos cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario”

– **¿Cuál era el criterio anterior a esta sentencia?**

El único sujeto pasivo posible era el prestatario, es decir el cliente.

– **¿Cuál es el nuevo criterio del Supremo?**

A partir de la citada sentencia, según el Supremo, el obligado al pago de dicho tributo es el acreedor hipotecario, es decir el banco.



**Repercusión social y económica.
Nuevo cambio de criterio del Pleno
de la Sala de lo Contencioso-Admi-
nistrativo del Tribunal Supremo**

Este cambio tan radical de doctrina por parte del Supremo, que pasa de considerar obligado al pago del impuesto de las hipotecas al consumidor a que lo sea el banco, ha ocasionado una enorme alarma social y económica.

Ante esta situación, se **reunió el Pleno
de la Sala de lo Contencioso Adminis-
trativo del Tribunal Supremo**.

Tras dos días de deliberación, mediante una nota informativa, la Sala Tercera del TS informa que ha acordado volver al criterio anterior:

“el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los préstamos hipotecarios es el prestatario.

El Pleno de la Sala Tercera del Supremo da marcha atrás y resuelve que el **obligado al pago del impuesto en las hipotecas es el cliente**.

De esta forma, el Supremo vuelve a la doctrina que había mantenido durante más de 20 años.

Reacción del Gobierno

Este nuevo cambio de criterio del Supremo lleva al Gobierno a dictar el **Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre**.

“No podrás reclamar lo abonado en concepto de AJD por tu hipoteca, ya que no hay posibilidad de retroactividad”

“Se modifica el artículo 29 de la ley del Impuesto de TP y AJD que declara que el obligado al pago del impuesto en las hipotecas son los bancos”

El artículo único de este RD modifica el Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD de 24 de septiembre de 1993:

“Uno. Se modifica el artículo 29, que queda redactado como sigue:

«Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».

Por tanto, el Gobierno zanja la controversia, reforma la ley del Impuesto de TP y AJD y declara que el **obligado al pago del impuesto en las hipotecas son los bancos**.

Primeras sentencias tras la modificación de la Ley del ITP y AJD:

Transcurridos apenas 15 días desde que el Gobierno reaccionara con la reforma de normativa, ya han aparecido las primeras sentencias que fallan en contra de la banca.

Un juzgado de Málaga ha declarado nula la cláusula financiera contenida en un préstamo hipotecario del Banco Santander. El Juez señala que el pago del impuesto de actos jurídicos documentados debe recaer en la entidad prestamista y, todo ello, conforme a la disposición del Gobierno.

Se estima que su criterio afectará a unas 12.000 demandas pendientes de resolver entre banca y consumidores en esta provincia. No obstante, queda pendiente conocer el criterio de la Audiencia Provincial.



¿Cómo afecta al consumidor esta modificación de la Ley del Impuesto de TP y AJD?

- Si antes de la reforma introducida por el Gobierno has firmado ante Notario la escritura de hipoteca, no podrás obtener ninguna ventaja de la nueva normativa.

No podrás reclamar lo abonado en concepto de AJD por tu hipoteca, ya que **no hay posibilidad de retroactividad**.

- Ahora bien, si todavía no has firmado tu hipoteca, esta modificación te beneficia.

El banco asumirá el pago del impuesto derivado de la firma de la escritura de hipoteca.

No obstante, **se prevé** que los bancos realicen un **incremento de las hipotecas**.

Con esta medida, los bancos trasladarán al cliente el coste que les supone abonar el impuesto de las hipotecas.

- Bien aumentando los diferenciales del crédito.
- Bien aumentando las comisiones.

Sin embargo, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) han asegurado que **no permitirá a los bancos que adopten conductas coordinadas o recomendaciones colectivas para repercutir el coste del Impuesto sobre AJD sobre los clientes**.

Tendremos que esperar a ver cómo se desarrollan los acontecimientos.

Pero te advertimos, que es de gran importancia que consultes en distintas entidades bancarias, antes de contratar una hipoteca, ya que las condiciones pueden variar mucho de unas a otras. ●



Defectos construcción y plazos para reclamar

Tanto si es propietario como si es administrador de fincas, debe conocer cómo proceder cuando detecta defectos en la construcción de su vivienda o local. Hablamos de los vicios o defectos en la construcción de inmuebles y, especialmente, en la promoción de viviendas. Este tipo de problemas puede afectar tanto a personas individualizadas como a comunidades de propietarios; y, en la mayoría de los casos, el conflicto con el promotor de la obra termina en pleito.

Alvarez Abogados
Tenerife

1. Defectos de la construcción en vivienda, local o nave
2. ¿Cómo planteo la reclamación por defectos de la edificación?
3. ¿Qué son los defectos de acabado?
4. ¿Qué son los defectos de habitabilidad?
5. ¿Qué son defectos relativos a la estabilidad y seguridad estructural del edificio?
6. ¿A quién debo reclamar los defectos de la construcción?
7. ¿Cómo funcionan las garantías por defectos de la construcción?
8. ¿Cuándo empieza a computar el plazo de garantía?

Defectos de la construcción en vivienda, local o nave

Anotar todas las irregularidades que encontramos en la vivienda, local o nave. Es de interés que antes de elaborar el inventario, consulte con sus vecinos, de haberlos, para verificar si los desperfectos sólo le afectan a usted. Elaborado este inventario de desperfectos, se debe remitir a la promotora o constructora. Debemos lograr que quede constancia de esta notificación. Por eso, se recomienda:

Es muy recomendable que en su notificación incluya el dictamen de algún perito. Éste debería ser arquitecto, aparejador o ingeniero industrial. Podrá señalar los defectos detectados, su origen, el responsable de los mismos y una propuesta de resolución. . Esto es lo más recomendable, ya que podrá asesorarle desde el primer momento. Además, es fácil que se lo tomen más en serio que a un particular, y puede ir preparando el camino para una eventual **reclamación judicial**.



¿Cómo planteo la reclamación por defectos de la edificación?

Conviene que al inventario de desperfectos lo acompañe un dictamen pericial, en el cual se determine el alcance de los mismos, su causa, y una propuesta de solución. Así, al notificar los daños, daremos opción al promotor o constructor para que los repare o abone la reparación.

Si la promotora o constructora no reparara las irregularidades notificadas, es el momento de acudir a un especialista. Debe individualizar, a ser posible, al responsable. Para ello puede ayudarle su perito. Además, la acción deberá ejercitarse antes de su prescripción,

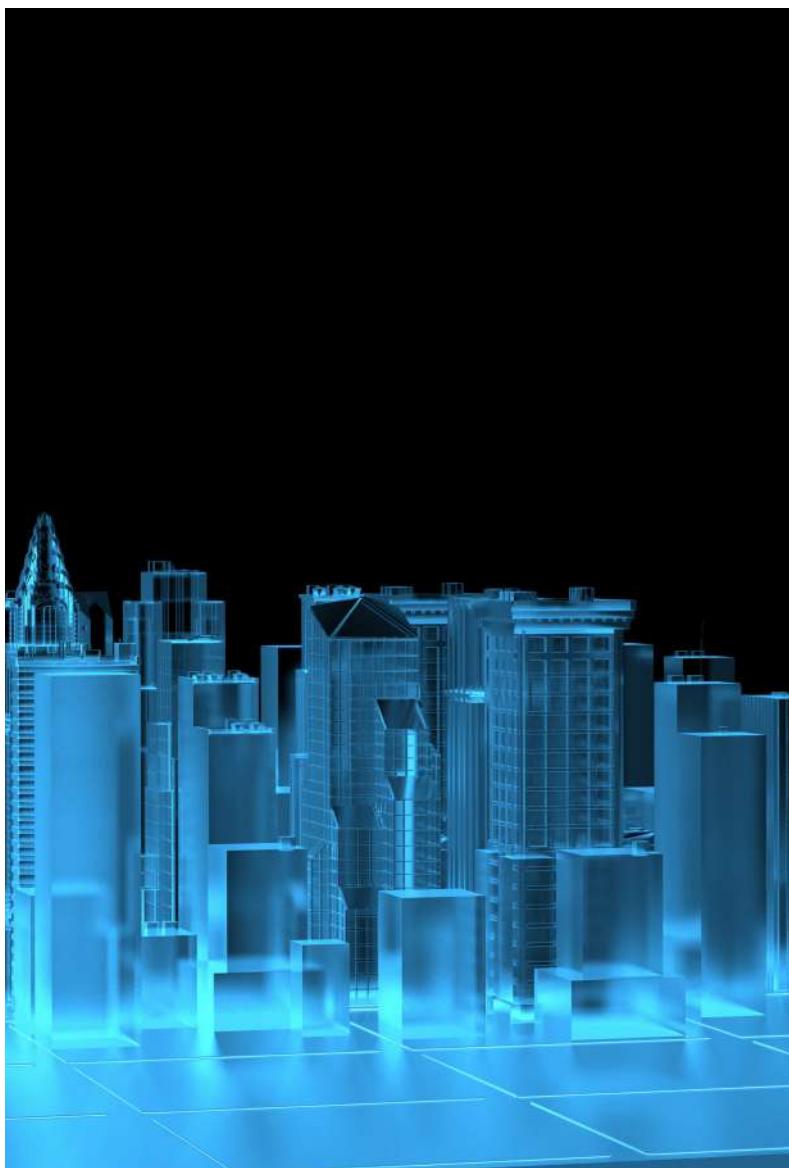
cuando los daños se produzcan en el plazo de garantía. Es importante que, si realiza las reparaciones por su cuenta, las documente, de modo que pueda aportar pruebas posteriormente en sede judicial.

¿Qué son los defectos de acabado?

Daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Además de ser relativamente comunes, los promotores y constructores suelen hacerse cargo de los mismos, cuando son debidamente notificados. En caso contrario, la LOE establece un plazo de garantía de un año para la reclamación.

“Para los defectos de acabado hay un plazo de garantía de un año para la reclamación”

“Los defectos relativos a la estabilidad y seguridad del edificio son daños que comprometen directamente su resistencia mecánica y estabilidad, el plazo de garantía en estos casos se extiende a diez años”



¿Qué son los defectos de habitabilidad?

Se definen como defectos de habitabilidad aquellos que no garanticen, según las estipulaciones reglamentarias:

- La higiene, salud y protección del medio ambiente.
- La protección contra el ruido.
- El ahorro de energía y aislamiento térmico.
- Otros aspectos funcionales constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

En definitiva, se trata de defectos muy problemáticos, ya que suelen detectarse tras la entrega del inmueble. Suelen manifestarse como goteras, humedades, malos olores, ruidos... Además, muchas veces se agravan con el tiempo. Dada la gravedad de estos defectos:

1. Deberá notificarlos también al arquitecto director de obra y al aparezador director de ejecución. Estos profesionales son responsables de salvaguardar la vivienda de este tipo de defectos, muchas veces derivados de mala praxis o de ahorro de costes.
2. Serán muy costosos de reparar, por lo que es difícil obtener satisfacción extrajudicial.
3. El plazo de garantía se extiende a **tres años**.

¿Qué son defectos relativos a la estabilidad y seguridad estructural del edificio?

Son los defectos más graves y, afortunadamente, los menos comunes. Los defectos relativos a la estabilidad y seguridad del edificio son daños que comprometen directamente su resistencia mecánica y estabilidad, por afectar a:

- Cimentación.
- Muros de carga.
- Otros elementos estructurales.

Se notificarán como los defectos de habitabilidad ya analizados. Su gravedad hará casi seguro que tenga que valerse de profesionales para reclamarlos. Necesitará contar, al menos, con un abogado y un perito, ambos especialistas, pues muy raramente se ofrecerá solución extrajudicial. Por ello, el plazo de garantía en estos casos se extiende a diez años.

¿A quién debo reclamar los defectos de la construcción?

Esta cuestión dependerá de las circunstancias del caso. La responsabilidad civil se exige de forma personal e individualizada.

Pero cuando no puede individualizarse al responsable, se establece un sistema de responsabilidad solidaria. El promotor siempre responde solidariamente por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de construcción. Además, el art. 17 LOE establece ciertas particularidades en cuanto a la responsabilidad de los agentes de la edificación.

¿Cómo funcionan las garantías por defectos de la construcción?

Durante los plazos indicados, la constructora y promotora y, en su caso, el arquitecto director de obra y el aparejador director de ejecución, responderán por los daños de los que sean responsables. Por ello, es importante notificar dichos defectos de edificación en los plazos indicados.

Desde esa notificación, tendrá un plazo de prescripción de dos años para ejercitarse la acción de reclamación judicial. Puede interrumpir este plazo mediante notificaciones fehacientes de que el problema persiste o se ha agravado.

¿Cuándo empieza a computar el plazo de garantía?

Es fundamental advertir que las garantías no empiezan a computar desde que se otorgue escritura de compraventa, sino desde que se suscribe acta de recepción o se entiende tácitamente producida.

Transcurrido este plazo, no podrá ejercitarse esta acción especial, lo cual es extremadamente problemático. Y ello toda vez que podemos haber comprado la vivienda una vez transcurrido este plazo. Aunque el caso parezca improbable, lo cierto es que es bastante frecuente. Esto ocurre, por ejemplo, con los parques inmobiliarios de entidades financieras, adquiridos a constructoras concursadas o desaparecidas. Pero no todo está perdido, ya que nos asisten otras acciones, sujetas a sus respectivos plazos de prescripción. Por ello resulta fundamental la asistencia de un letrado especialista.

Por ello, es especialmente aconsejable depurar con precisión las posibles responsabilidades en las que pudieran haber incurrido el arquitecto y/o el arquitecto técnico y, de inmediato, dirigirles una primera reclamación extrajudicial por conducto fehaciente. ●

“Es fundamental advertir que las garantías no empiezan a computar desde que se otorgue escritura de compraventa, sino desde que se suscribe acta de recepción o se entiende tácitamente producida”



¿Qué responsabilidades asume la comunidad de propietarios en el caso de obras comunitarias?

Si la comunidad de propietarios lleva a cabo obras para la reparación, mantenimiento o mejora de sus elementos comunes, ésta asume la figura de promotor [persona física o jurídica, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación (artículo 9 Ley 38/1999)].



José Ricardo Pardo Gato

Abogado. Técnico Superior de Prevención de Riesgos Laborales.

1. Obligaciones y derechos de las comunidades de propietarios
2. Obligaciones del contratista con la comunidad de propietarios
3. Responsabilidades de la comunidad de propietarios por obras
4. Recomendaciones

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Obligaciones

- Antes de contratar, c. Así, si se trata de una empresa (S.A., S.L., S.L.U., etc.) deberá requerirle y esta aportar:
 - Escritura de constitución y poder: la empresa ha de estar inscrita en el Registro Mercantil y la persona que firma el contrato debe aparecer como apoderada de la empresa. Si esa persona no aparece en la escritura de constitución, deberá aportar escritura de apoderamiento.
 - Certificado de Registro de Empresas Acreditadas para la Construcción (REA).
 - Código de Identificación Fiscal (CIF).
 - Alta de la sociedad en la Seguridad Social y certificado de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente del pago de cuotas a la Seguridad Social (artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores).
 - Certificado de la Agencia Tributaria de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias, con validez máxima de 12 meses [artículo 43.1.f) LGT].



- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y el recibo vigente pagado. Existen algunas excepciones por los que la contratista puede estar exenta.
 - Póliza de seguro de convenio colectivo y recibo de estar al corriente de pago.
 - Póliza de seguro de responsabilidad civil y recibo de estar al corriente de pago.
- La comunidad de propietarios deberá facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto de obras (artículo 9.2 Ley 38/1999).
- Con independencia del seguro que suscriba o tenga suscrito la empresa contratista, la comunidad de propietarios deberá suscribir asimismo seguro de daños que cubra las posibles responsabilidades civiles (artículo 9.2 Ley 38/1999).
- En materia laboral y de prevención de riesgos laborales, la comunidad de propietarios deberá exigir a la empresa contratista:
 - Contrato y recibo en vigor con la Mutua de Accidentes de Trabajo y enfermedades profesionales.

“La comunidad de propietarios deberá designar al técnico competente para la elaboración del estudio de seguridad y salud”

“Si la comunidad de propietarios lleva a cabo obras para la reparación, mantenimiento o mejora de sus elementos comunes, ésta asume la figura de promotor, persona física o jurídica, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación”

- Contrato y recibo en vigor con el Servicio de Prevención de accidentes laborales, o acreditación de la modalidad elegida en materia de prevención de riesgos laborales.
 - Listado de personas que van a trabajar en la obra, y de cada uno de ellos: parte de alta en la Seguridad Social; últimos TC1 y TC2 (en caso de que estén dados de alta desde hace más de un mes); en el supuesto de trabajadores no pertenecientes a la Unión Europea, permiso de residencia y trabajo en España; y acreditaciones laborales en materia de prevención de riesgos laborales (formación básica y específica, certificado médico de aptitud para cada puesto de trabajo; recibís firmados de entrega de elementos y equipos de protección individual, etc.).
 - Nombramiento por parte de la empresa del trabajador designado como responsable de seguridad.
 - La comunidad de propietarios deberá designar al técnico competente para la elaboración del estudio de seguridad y salud. En los casos en los que sea necesario, un coordinador en materia de seguridad y salud, al que le corresponderá elaborar o hacer que se elabore dicho estudio (artículos 4, 5 y 6 Real Decreto 1627/1997).
 - » Dicha designación no exime a la comunidad de propietarios de sus responsabilidades como promotor (artículo 3 Real Decreto 1627/1997).
- Derechos**
- La comunidad de propietarios además de obligación tiene derecho a recibir toda la documentación precedente solicitada a la empresa contratista.
 - La comunidad de propietarios podrá elegir libremente al contratista y contratar directamente con cuantos contratistas estime oportuno, ya sean personas físicas o jurídicas [artículo 5.2.a) Ley 32/2006].
 - Si la contratista incumple el contrato que tiene con la comunidad de propietarios, ésta tiene derecho a contratar con otra empresa: bien una vez se resuelva satisfactoriamente la reclamación de incumplimiento en vía judicial; bien en vía extrajudicial, si en el contrato entre ambos se recoge una cláusula en la que se estipule expresamente tal posibilidad.
- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA CON LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**
- El contratista es *la persona física o jurídica que asume contractualmente ante la “comunidad de propietarios”, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato [artículo 3 Ley 32/2006 y artículo 2.1.h) Real Decreto 1627/1997]*.
- Obligación del debido cumplimiento del contrato de obra que se suscriba entre el contratista y la comunidad de propietarios** (en todas sus estipulaciones)
- Obligaciones en materia de seguridad y salud** (artículos 7 y 11 Real Decreto 1627/1997)
- Cumplir la normativa de prevención de riesgos laborales.
 - Elaborar y modificar, en su caso, el plan de seguridad y salud, y hacer cumplir debidamente lo recogido en el mismo.
 - Informar y proporcionar a los trabajadores autónomos de las medidas a adoptar respecto a su seguridad y salud en la obra.

- Cumplir las instrucciones del coordinador o de la dirección facultativa en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.
 - » Las responsabilidades de los coordinadores, de la dirección facultativa y del promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas.

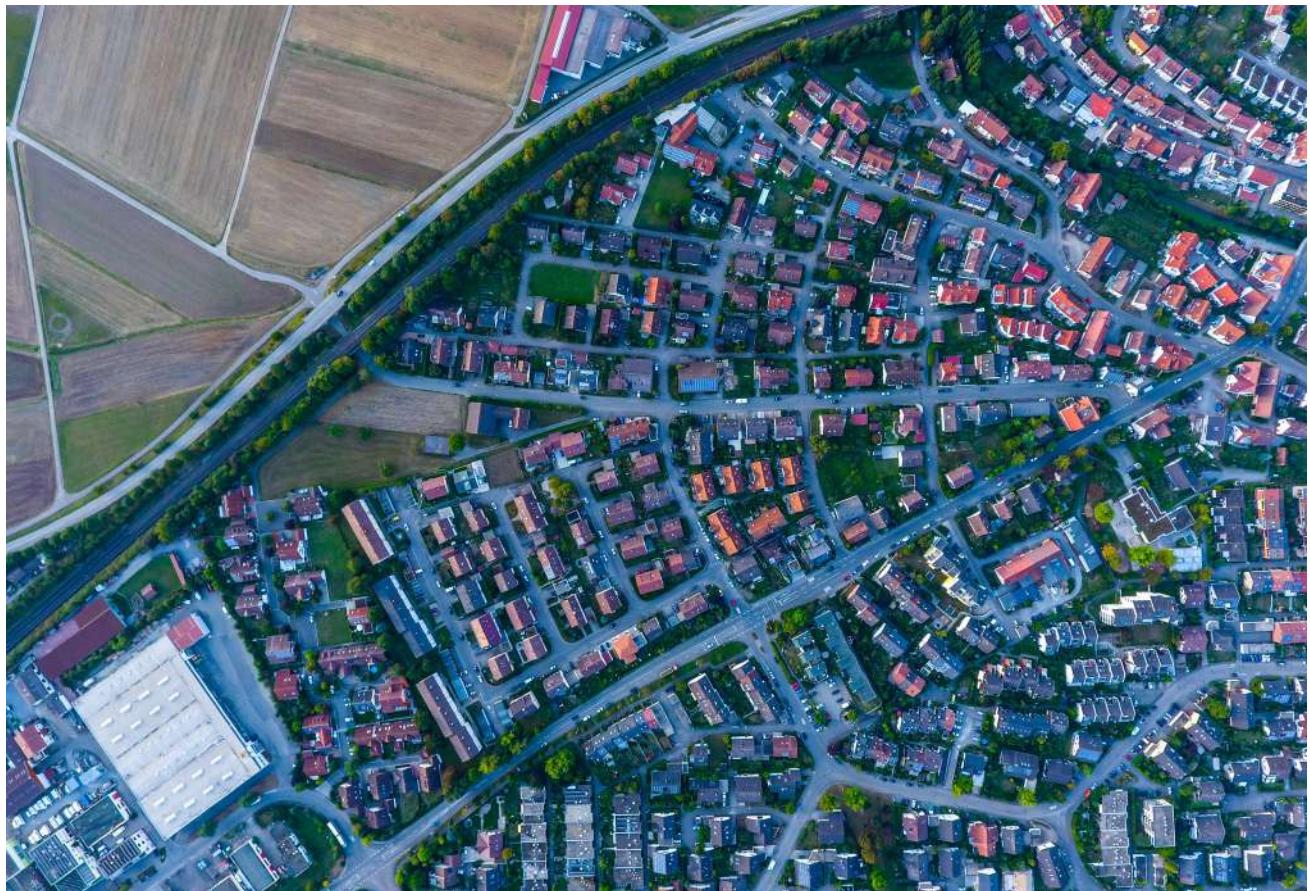
Obligaciones para poder subcontratar (artículos 4, 7 y 8 Ley 32/2006)

- Poseer una organización productiva propia: contar con los medios materiales y personales necesarios.
- Asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial.
- Ejercer directamente las facultades de organización y dirección sobre el trabajo desarrollado por sus trabajadores en la obra.

- Acreditar que disponen de recursos humanos, que cuentan con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales y organización preventiva.
- Estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas.
- Disponer de un libro de subcontratación (en el que se reflejen todas las subcontrataciones).
- Comunicar antes del comienzo de los trabajos la apertura del centro de trabajo a la autoridad laboral competente.

RESPONSABILIDADES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR OBRAS

Además de las posibles responsabilidades, en particular civiles, en que pueda incurrir la comunidad de propietarios en caso de incumplimiento del contrato de obras suscrito con la empresa contratista (en especial, la falta de pago, total o parcial),



las responsabilidades más importantes durante la ejecución de una obra –también en las ejecuciones de obras comunitarias- son en materia de seguridad y salud laboral, al pasar la comunidad a tener la condición de promotor (Real Decreto 1627/1997).

Responsabilidades civiles (artículos 1101 y 1902 Código Civil)

Como requisito para que un trabajador pueda ejercitar la acción de responsabilidad civil por daños y perjuicios contra la comunidad de propietarios como promotor de la obra es preciso que aquél haya sufrido un accidente de trabajo o una enfermedad profesional a consecuencia del incumplimiento por parte de la comunidad de una obligación de materia preventiva.

Responsabilidades administrativas (Real Decreto Legislativo 5/2000)

Responsabilidad que viene exigida desde la Administración Pública, en el supuesto de incumplimiento por parte de la comunidad de propietarios de alguna de sus obligaciones en materia preventiva como promotor de la obra y como titular del centro de trabajo, siempre que la infracción se encuentre tipificada en el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, y ello independientemente de que el trabajador hubiese sufrido un accidente laboral o una enfermedad profesional.

Responsabilidades penales (artículos 316, 317 y 318 Código Penal)

La tipificación de tipo penal surge cuando aquellos que, estando legalmente obligados, y con infracción de las normas de prevención de riesgos laborales, no faciliten los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, de forma que pongan en peligro grave su vida, salud o integridad física. Son denominados delitos de riesgo.

Para que surja la responsabilidad penal, no hace falta que se produzca un resultado dañoso

para el trabajador, tan solo es necesario haber puesto al mismo en una situación de peligro grave para su vida, salud o integridad física, como consecuencia de una infracción de una norma de prevención de riesgos laborales.

Recargo de prestaciones económicas de la Seguridad Social (artículo 164 Real Decreto 8/2015)

Todas las prestaciones económicas obligatorias de la Seguridad Social a que tenga derecho el trabajador como consecuencia de un accidente de trabajo o enfermedad profesional (incapacidad temporal, invalidez permanente, gran invalidez, pensión de viudedad, etc.), a raíz del incumplimiento de la comunidad de propietarios de las normas sobre prevención de riesgos laborales, se aumentarán, según la gravedad de la falta, de un 30 a un 50 por ciento, conforme lo dispuesto en el artículo 164 del Real Decreto 8/2015, de 30 de octubre.

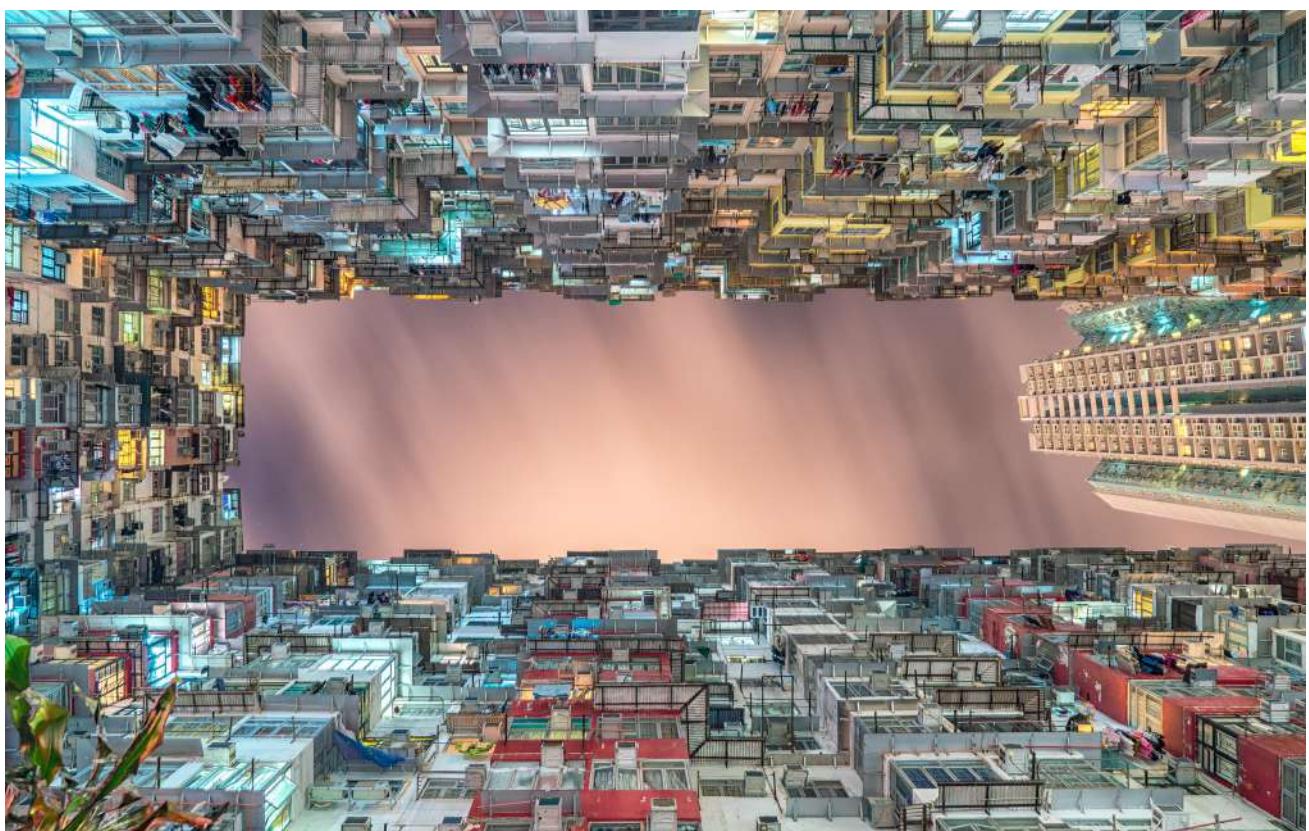
RECOMENDACIONES

Antes de contratar con una empresa, es recomendable asesorarse jurídica (con un abogado) y técnicamente (con un arquitecto, que puede hacer las veces de Dirección Facultativa de obra). En cuanto al aspecto técnico, es conveniente que la comunidad de propietarios designe un arquitecto a modo de Dirección Facultativa [técnico/os competente/es encargado/os de la dirección y control de ejecución de obra (artículos 3.c) Ley 32/2006 y 2.1.g) Real Decreto 1627/1997)].

A la hora de contratar la obra con una empresa, debemos asegurarnos de que cumple la normativa a tales efectos y de que acredite solvencia técnica, económica y cuantitativa. En particular, entre otros aspectos, debemos saber:

- Que dispone de recursos humanos y que cuenta con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales, así como de una organización preventiva adecuada.
- Que está al corriente en obligaciones de Seguridad Social y Agencia Tributaria.

- Que esté inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas. Esta inscripción supone la forma de acreditar el cumplimiento de los requisitos de calidad y solvencia (artículo 4.3 Ley 32/2006).
 - Conservar fotocopia de toda la documentación aportada por la empresa contratista que acredite su competencia. Al menos hasta la finalización de la garantía de la obra.
 - Solicitud de licencias y permisos necesarios para la realización de las obras, que solo deben comenzar una vez se tengan todos los licencias y permisos concedidos.
 - Formalizar un contrato de obra entre la comunidad de propietarios y la empresa contratista, en el que se estipulen claramente los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las causas de resolución en caso de incumplimiento del contrato. Al menos, en el contrato se deberá de hacer constar expresamente: comienzo y plazo de la obra, presupuesto, forma de pago y cuantas estipulaciones sobre prevención de riesgos laborales se consideren oportunas.
- No pagar nunca la totalidad del importe de la obra al contratista antes de que éste la ejecute correctamente en su totalidad. En este sentido, es aconsejable fraccionar el pago de la obra en función de los plazos de ejecución y retener un porcentaje del importe total durante un año después de la finalización de la obra, en concepto de garantía.
- Es recomendable hacer un seguimiento de la obra, a través de un técnico o Dirección Facultativa, que supervisará la ejecución de los trabajos y el cumplimiento de las obligaciones de las partes. ●



Propiedad horizontal: Pago de las cuotas de la comunidad. Derecho de habitación.

- 1. El Caso**
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
- 2. El Procedimiento extrajudicial**
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Peticiones realizadas
 - 2.3. Argumentos
 - 2.4. Documental aportado
 - 2.5. Prueba
 - 2.6. Resolución extrajudicial
- 3. Jurisprudencia**
- 4. Biblioteca**
- 5. Casos relacionados**
- 6. Formulario**

El caso

Supuesto de hecho

Alicante, 08-04-2015

Una comunidad de propietarios acude a nuestro despacho para que formulemos una Demanda contra una de las personas que habita en su edificio por haber dejado

de pagar las cuotas de la comunidad. La persona morosa en cuestión es la vecina del tercero, pero la misma alega que ella no tiene la obligación de satisfacer dicho importe ya que goza de un derecho de habitación.

Objetivo. Cuestión planteada

Nuestros clientes, en este caso la comunidad de propietarios, desean conseguir que

el importe insatisfecho sea íntegramente desembolsado en la cuenta de la comunidad.

La estrategia. Solución propuesta

Ante esta situación, el abogado intentará llevar el caso mediante un procedimiento monitorio debido a la mayor celeridad que aporta este tipo de proceso. Antes de interponer la Demanda, tendrá que conocer quiénes son los verdaderos propietarios del inmueble, ya que sobre ellos cae la obligación de satisfacer las cuotas de la comunidad, esta información podrá conseguirla por medio de la propia comunidad de propietarios, o bien, acudiendo al Registro de la Propiedad.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: 1º Instancia

Tipo de procedimiento: El abogado plantea el procedimiento como monitorio, pero finalmente acaba siendo un proceso verbal.

Fecha de inicio del procedimiento:
08-04-2015

Partes

• Parte demandante:

La comunidad de propietarios

• Parte demandada:

Los propietarios del piso

Peticiones realizadas

La parte actora solicita que se satisfaga el importe que los vecinos del tercero deben a la comunidad.

Argumentos

La argumentación de la parte actora es muy sencilla ya que, una vez tomada la decisión en la junta de propietarios de llevar a cabo acciones legales frente a los vecinos morosos, el abogado basará su argumentación en acreditar la existencia de una deuda a favor de la comunidad.

Normativa

- Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Código Civil.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Documental aportada

- Carta certificada de correos requiriendo el pago.
- Certificación acreditando el impago de las cuotas.
- Documento acreditativo de la propiedad y el derecho de habitación constituido.
- Acta de la junta por la que se aprueba el inicio de las acciones legales frente a los morosos.
- Deuda notificada en el tablón de anuncios de la comunidad.

Prueba

Las partes solicitan como medios de prueba la reproducción de los documentos aportados.

Resolución Judicial

Fecha de inicio del procedimiento:
06-02-2015

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

Apoyándose en la disposiciones del Código Civil reguladoras de este asunto, la Sentencia condena a los propietarios del tercero al pago de las cuotas insatisfechas.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial

Los fundamentos de derecho de la Sentencia están integrados por las disposiciones del Código Civil mencionadas anteriormente, la Ley de Propiedad Horizontal y varias menciones a sentencias emanadas de diferentes Audiencias Provinciales.

Jurisprudencia

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana/Comunitat Valenciana, núm. 458/2006, de 21-03-2006. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 137873**

Tribunal Supremo, núm. 698/2011, de 04-10-2011. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2316298**

Audiencia Provincial de Málaga, núm. 152/2004, de 09-02-2004. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 167539**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 124/2010, de 16-03-2010. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2151357**

Audiencia Provincial de Sevilla, núm. 314/2014, de 16-06-2014. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69321581**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 190/2014, de 15-05-2014. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69513347**

Audiencia Provincial de Pontevedra, núm. 389/2011, de 21-09-2011. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2318893**

Documentos jurídicos de este caso

1. Demanda
2. Oposición a la demanda.
3. Sentencia

Biblioteca

Libros

- La nueva propiedad horizontal
- La nueva regulación de la propiedad horizontal en Catalunya. Regulación normativa comentada y con jurisprudencia + Cd
- Leyes de propiedad horizontal
- El Proceso Monitorio. Teoría y práctica

Artículos jurídicos

- Recurso por incompatibilidad de tributos entre el impuesto sobre el valor añadido y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas (abril 2009)
- La reforma fiscal en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido

Casos relacionados

- Impuestos especiales de fabricación. Comercio internacional de bebidas alcohólicas. Devoluciones fiscales y posibles licencias administrativas necesarias para la actividad.
- Recurso de reposición ante desestimación a la reclamación de devolución de ingresos indebidos

LEGAL TOUCH

CREAR PRESENTE
PROYECTAR FUTURO

Máximo Barrientos
BGyC Abogados



ABOGADOS / CONSULTORES

Las viviendas vacías insuficientes para la demanda de alquiler

Presentar la dificultad que existe de disponer de viviendas para poder atender la demanda del mercado del alquiler, resulta al mismo tiempo la reiteración de un hecho que es conocido y la expresión de una preocupación de quienes tienen en sus manos las posibles herramientas para intervenir, lo cual se ha convertido en un factor generador de propuestas políticas en los diferentes niveles de la Administración Pública, con el fin de poder aportar medidas en unos casos, ideas y sugerencias en otros, para intentar en lo posible atenuar el definir que claramente existe de residencias para las familias y al mismo tiempo reducir la presión sobre los alquileres que en forma continuada aumentando, por ello la simple presentación de este escenario no aporta nada nuevo al conocimiento general, aunque si podría resultar interesante saber en qué medida somos conocedores de la realidad del parque de viviendas que existe, del volumen de estas que están, o pueden estar en el mercado de alquiler y en su caso que propuestas se debaten y que opciones de éxito pueden tener.



Joan Bermúdez i Prieto
Abogado- Licenciado
en Ciencias Políticas.
Bermúdez Consulting &
Management, S.L.

1. Mercado del alquiler
2. Mercado de las viviendas vacías

Se tratan con demasiada ligereza los datos relativos al volumen de viviendas que hay en el mercado y se mantienen cerradas y (se presupone) podrían (“algunos” dice que deberían) ser puestas en el mercado del alquiler, afirmando que con ello se resolvería el problema tanto de la falta de viviendas como consecuentemente con el aumento de la oferta, el precio de los arrendamientos. Ciertamente, en cualquier mercado el incremento de la oferta genera una reducción de los precios y en este caso no debería ser de otra forma,

aunque aquí debemos comenzar haciendo ciertas matizaciones, sin pretender establecer un orden de prioridades en las mismas, ya que todas tienen o pueden tener su repercusión en la ecuación que se ha planteado. Comenzaríamos preguntándonos si realmente conocemos el parque de viviendas que existe en total y de estas las que realmente están vacías (y en este contexto esta definición se debería centrar en las que pueden ser realmente susceptibles de ser aportadas el mercado de alquiler).

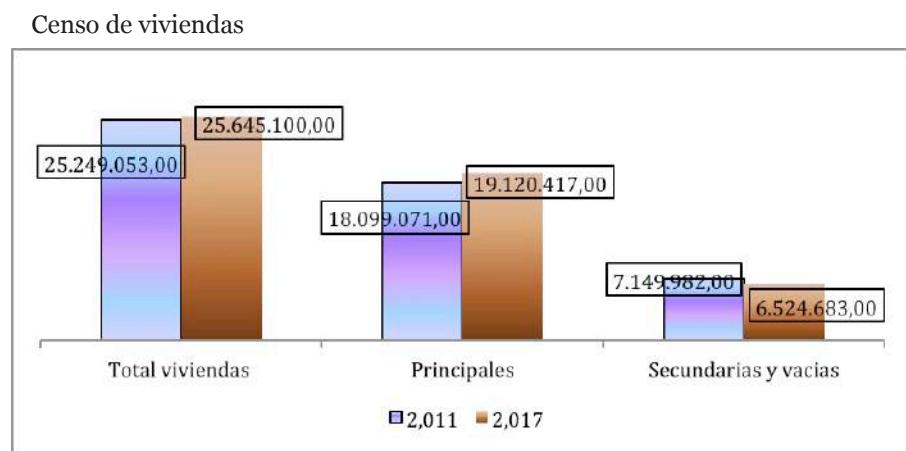


Por otra parte, también deberíamos pre-guntarnos cuál es la necesidad real de nuevos pisos. En el año 2.013 el número de hogares según el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) era de 18.217.300, situándose en el año 2.017 se situaba en 18.472.800 con un incremento de 1,39%. Según la misma fuente el volumen total de viviendas que existían a final del año 2.017 era de 25.645.100, con un

incremento en relación a las 25.249.53 del año 2.011, lo que aporta 396.047 nuevas vi-viendas como incorporación neta al mercado, un incremento del 1,56% en siete años, de las cuales promovidas por las Administraciones Publicas han sido 3.301 (0.83% sobre el total construido).

“No es sinónimo la definición de vivienda “vacía” que esta pueda ser “para alquilar”

“El mercado de alquiler ha crecido de forma significativa, aunque todavía está lejos de los países de nuestros entornos”



Fuente I.N.E. (elaboración propia)

Según los últimos datos disponibles del I.N.E. que se corresponden al año 2.011 el total de viviendas vacías era 3,4 millones, siendo el resto 3,7 MM viviendas secundarias (las llamadas segundas residencias), lo cual representaba el 13,49% sobre las primeras residencias, lo que denota un alto volumen de familias con dos viviendas. Actualmente y atendiendo a la evolución del epígrafe de las viviendas secundarias y vacías que se han visto reducidas en un 9.12% en tan solo 6 años, apunta hacia un stock de las viviendas vacías en un entorno de los 2,6 MM, habiendo producido una incorporación importante de las llamadas viviendas vacías al mercado de alquiler, siendo según Eurostat el mercado de alquiler del 22% en el año 2.016, frente al 15% que había representado en el año 2.007.

Estos datos nos indican que el mercado de alquiler ha crecido de forma significativa, aunque todavía está lejos de los países de nuestros entornos (Eurostat a 2.016) como Alemania con el 48,3%, Reino Unido con el 35,1% o Francia con el 33,6%. La tendencia nos permite visualizar que este mercado podría llegar a alcanzar unos niveles en torno a un tercio de los hogares en los próximos años, si las políticas dirigidas a este segmento son aceptadas en sus planteamientos.

Para ello se ha de analizar la situación de nuestro stock de viviendas. Del total de estas hipotéticas viviendas vacías que existen actualmente, se debe establecer ciertos criterios para poder definir cuáles podrían ser susceptibles de ser arrendadas. El I.N.E. en

sus datos del año 2.011 establecía que un total de 583.398 viviendas tenían la condición de ruinosa, en mal estado o deficiente (16.94% del total de las no ocupadas) No es sinónimo la definición de vivienda “vacía” que esta pueda ser “para alquilar”.

Existen las viviendas que están a la venta y que por lo tanto se deberían extraer de la ecuación (atendiendo a las ofertas del mercado, en torno al 80% son en venta), además tengamos en cuenta que el 43,4% del parque de viviendas tiene más de 50 años de antigüedad, mientras el 11,8% tiene más de 100 años. Frente a un parque de estas características difícilmente podemos establecer que todas son susceptibles de ser arrendadas, muchas de ellas no están en condiciones de ponerse en el mercado, requieren reformas importantes que imposibilitan que puedan ser consideradas para su uso. Tan solo hace falta que demos una vuelta por algunos barrios de grandes ciudades, por el llamado casco antiguo de ciudades medianas, incluso de poblaciones pequeñas y podremos observar que uno de los problemas de estas ciudades es que se están degradando en el centro quedando los edificios vacíos (con un uso generalmente limitado a los locales comerciales) y las viviendas se están construyendo en los espacios de crecimiento exteriores de estas ciudades.

Con ello se estima que el volumen de viviendas en alquiler es muy inferior a lo que popularmente se indica, a título de ejemplo en Barcelona el INE estimaba un volumen

de viviendas vacías en torno a las 80.000 (año 2.011), el anterior consistorio (2.014) lo redujo a 31.000 y el actual (2.018) estima que no superará las 18.000 (y cuando se acabe un censo real que están realizando, puede ser incluso muy inferior). Lo mismo podríamos decir de otras ciudades como A Coruña etc. Las cifras son fáciles de presentar, de plantear, sobre todo si no requieren tener un soporte documental de un censo elaborado a conciencia para soportarlo.

A todo ello añadiremos otro elemento, las viviendas no siempre están en los entornos de demanda. En las grandes ciudades no existe la capacidad de una oferta de viviendas en alquiler para atender la demanda, es en las poblaciones medianas y pequeñas y en ocasiones en entornos alejados de las urbes donde se encuentran urbanizaciones, creadas en los momentos de gran euforia, soportado por la creencia de que todo se iba a vender estuviera donde estuviera, por lo que si estableciéramos esta distribución de pisos vacíos (deducidos los que necesitan reforma y los de segunda residencia), la capacidad de oferta en relación a los núcleos de demanda se veían francamente reducidos a unos niveles que (nos guste o no) justifican las presiones al alza de los alquileres y tengamos en cuenta que estos tan solo terminan subiendo porque hay quien puede (o se encuentra en la necesidad) de pagar lo que el propietario pide.

Si el escenario es que no existen realmente tantas viviendas vacías como se expresa de forma pública y reiterada, si el parque se está envejeciendo y por lo tanto quedando inservible (con un 55,2% de viviendas de más de 50 años), si existe una deslocalización entre las posibles disponibilidades (en poblaciones pequeñas y núcleos alejados de los entornos de trabajo) y los núcleos de demanda, establecer como objetivo medidas que por una parte obliguen a los propietarios a alquilar las viviendas que tengan cerradas, con la amenaza de penalizaciones, al margen de otras cuestiones (derecho a la propiedad...) no puede generar más que un pequeño número de nuevos pisos en el mercado de alquiler, lo que nos recuerda aquella frase de Albert Einstein “No todo lo que puede ser contado cuenta, y no todo lo que cuenta puede ser contado”.

Como decíamos al principio, el mercado de alquiler de la vivienda sufre de dos situaciones, una derivada de la otra. La primera la falta de viviendas en oferta y como hemos analizado, la oferta en sí misma es escasa y (aun a riesgo de ser reiterativo) tan solo creando nuevas viviendas destinadas al colectivo de demandantes de alquiler se podrá resolver, aunque no se puede pedir a los promotores particulares que sean ellos quienes generen este producto, ya que requiere para ello una capacidad de recursos económicos muy elevados para soportar la inversión que requiere la construcción de edificios.

La segunda es el alto nivel de precios que están asumiendo los alquileres. Si se pretende luchar contra la consecuencia de la falta de pisos (que es el aumento de los costes de alquiler), intentando limitar el importe a cobrar por los propietarios como se está estudiando implantar, se volverá a generar una situación de retirada de pisos en el mercado, hecho que en cierta forma se ha revertido en estos últimos años como consecuencia de la caída en ventas de pisos, es decir el pase de unos volúmenes significativos de pisos que anteriormente estaban en venta a alquiler. La falta de actuaciones por los agentes públicos durante años con medidas tendentes a potenciar y dinamizar el mercado de alquiler no debería intentar resolverse con trasladar la responsabilidad a los promotores y propietarios. En cualquier caso, aun forzando a poner en el mercado las viviendas que estén en condiciones de ser arrendadas (se estima que globalmente serían 1,4 MM), el volumen, características y ubicación de las mismas no resolvería la demanda. ●

“En las grandes ciudades no existe la capacidad de una oferta de viviendas en alquiler para atender la demanda, es en las poblaciones medianas y pequeñas y en ocasiones en entornos alejados de las urbes donde se encuentran urbanizaciones, creadas en los momentos de gran euforia”



Cómo hacer accesible un edificio de propiedad horizontal

Las reformas introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2013 y las interpretaciones que han venido emanando de las Audiencias Provinciales, han configurado el régimen actual del derecho de accesibilidad previsto en beneficio de los mayores de 70 años y discapacitados.



1. ¿Qué es el régimen de accesibilidad?
2. Mayoría necesaria para adopción del acuerdo de supresión de barreras arquitectónicas. Procedimiento
3. ¿Quiénes pueden ser beneficiarios de la petición de eliminar barreras arquitectónicas en las Comunidades?
4. ¿Quién y cómo se tienen que abonar las obras de adaptación?
5. Obras de accesibilidad amparadas por la Ley de Propiedad Horizontal

¿Qué es el régimen de accesibilidad?

Fundamentalmente la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal en junio de 2013 y la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, del mismo año, conforman el sistema legal español relativo a la regulación del régimen de accesibilidad en los edificios.

Se establecieron mecanismos para asegurar el bienestar de las personas mayores o disca-

pacitadas, y fundamentalmente -en la Ley de Propiedad Horizontal- las reformas necesarias para convertir en obligatorias las adaptaciones precisas en los edificios, al margen del juego de mayorías que opera de forma legal en las comunidades de propietarios.

Los beneficiarios de estos derechos de accesibilidad universal son las personas mayores de 70 años y las discapacitadas que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios en el inmueble de que se trate.

**Julio Enrique Gómez
Blasco.**
Garamago Estudio
Jurídico y Fiscal



Mayoría necesaria para adopción del acuerdo de supresión de barreras arquitectónicas. Procedimiento.

La obligatoriedad a la que nos referimos previamente ha supuesto la supresión de facto del cómputo de votos necesario para que la Junta de propietarios apruebe eliminar barreras arquitectónicas en las Comunidades de Propietarios, decretando que será obligatorio para la Comunidad acometer las obras necesarias para suprimirlas, sin necesidad de acuerdo previo de la Junta. En palabras

de la Ley “tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios”.

Pero esto no implica que no haya de estudiarse y decidirse este acuerdo en Junta y desde luego, es importante de cara al pago de estas instalaciones lo que se decida entre los propietarios, por lo que es conveniente que se convoque como punto del orden del

día en Junta para informar a todos los vecinos y propietarios sobre las obras que se llevarán a cabo, importe de estas, reparto de los gastos, etc.

El procedimiento es sencillo. El beneficiario de la instalación tiene distintas formas de solicitar este tipo de instalaciones, pero siempre es conveniente que dirija al Presidente su solicitud de forma fehaciente (telegrama, burofax, carta notarial..) y le reclame, bien la inclusión de su petición en la Junta Ordinaria anual de la Comunidad de Propietarios como punto del Orden del día, bien que solicite la convocatoria de una Junta Extraordinaria ex profeso cuando por motivos de urgencia no pueda esperar a esa Junta Ordinaria. A esta instancia ha de acompañarse, necesariamente, justificación de la situación y condiciones del beneficiario que motiven la necesidad de hacer accesible el inmueble.

Este requerimiento genera aún ciertas controversias en las Comunidades de Propietarios cuando el presidente no atiende la petición, adelantando un juicio de aprobación o desestimación que solo corresponde a la Junta, y que deja libre la vía judicial al peticionario. En este caso, el peticionario, a través de una reclamación judicial ha de hacer valer sus derechos -accesibilidad universal- reclamando la protección del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, adjuntando la petición enviada en forma y justificando que no se convocó la Junta pedida.

Convocada la Junta y pese a que la Ley adelanta ya que puede acometerse la instalación solo con la petición justificada del beneficiario, es importante que el acuerdo sea sometido a estudio y votación, pues del resultado de la misma depende en gran parte el régimen de pago de los gastos que conlleva la instalación.

Para su aprobación en Junta, el artículo 17.2. de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que es suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, esto es, habitualmente, la mitad más uno.

En este punto es importante reiterar, como habitualmente hacemos los Abogados cuando tenemos como clientes a Comunidades de Propietarios, las previsiones del artículo 17.8º Ley de Propiedad Horizontal, que establece que 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, ... no manifiesten su discrepancia mediante 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”.

Es decir, que para la formación de mayorías resulta a veces trascendente el cómputo de las ausencias. Por ello, el administrador de la Comunidad y/o el presidente, deberán actuar con la mayor diligencia en la realización de las comunicaciones a los comuneros -tanto de la convocatoria como del acta-, para evitar



en lo posible impugnaciones de la misma por defectos de forma.

¿Quiénes pueden ser beneficiarios de la petición de eliminar barreras arquitectónicas en las Comunidades?

Al margen del ámbito subjetivo de aplicación, es evidente, a tenor de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, que el único legitimado para solicitar las instalaciones mencionadas es el propietario del inmueble al que pertenezca el edificio, quien lo requerirá para sí o para un tercero, en la forma estudiada previamente.

Por ello, tanto el propietario titular del inmueble, como las personas que con él convivan, personas que trabajan en el edificio, voluntarios, arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios, etc. pueden, a través del primero, formular la solicitud concreta de accesibilidad.

A este requisito, obviamente, debeadirse el de ser mayor de 70 años -lo cual se demuestra con una simple copia del DNI-, y la de ser discapacitado. En este caso, ha de tratarse de una discapacidad reconocida administrativamente igual o superior al 33%, así como los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

¿Quién y cómo se tienen que abonar las obras de adaptación?

El pago de estas obras de reforma y acondicionamiento depende en gran medida de cómo se haya tratado el asunto en Junta y si realmente ha sido aprobada su realización o no.

El régimen que establece la Ley, a primera vista no es claro, toda vez que primero (en su artículo 10) indica que es obligatorio el pago de dichas obras de eliminación de las barreras arquitectónicas siempre que costasen, después de descontar las ayudas y subvenciones

públicas que se recibieran, menos de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, pero si superase más de doce mensualidades, la diferencia será soportada por aquel propietario que las hubiese solicitado.

Pero, a continuación, en su artículo 17.2 viene a aclarar que ello solo es así si las obras no son aprobadas por mayoría en la Junta, pues si son aprobadas: "la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes."

En este punto es importante recordar que los locales comerciales están obligados a sufragar estos gastos, salvo que los estatutos o el título constitutivo les exoneren de los mismos.

En definitiva, si se aprueba la realización de las obras en Junta, la Comunidad entera se obliga al pago íntegro, por cuota, de estas obras. Si por el contrario, no es aprobado el acuerdo, solo están obligados los comuneros al pago de las obras hasta el límite de doce mensualidades de sus cuotas comunes.

Obras de accesibilidad amparadas por la Ley de Propiedad Horizontal

La dicción literal de la Ley habla de "obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios.... con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior"

Bien, pues pese a que parece un texto completo y claro, lo cierto es que es muy abierto y provoca dificultades en su interpretación en el seno de las comunidades que están generando diversos pronunciamientos judiciales al respecto. Estos son algunos ejemplos de obras y actuaciones amparadas por el derecho de accesibilidad y que ya han sido confirmados por diversos tribunales:

- Obras de reparación de elementos comunes, que de una forma sencilla permitan reparar desperfectos o deterioros. Ejemplo de ello es la reparación de un solado inestable que impida la movilidad de una silla de ruedas.
 - Rampas que salven tramos de escaleras.
 - Ascensor o ampliación de su destino a una planta no accesible.
 - Silla salva escaleras
 - Obras de rehabilitación integral de un portal y de su escalera.
 - Portero automático
 - Instalación de una silla especial en una piscina para permitir el acceso a un discapacitado.
- En definitiva, son obras de accesibilidad todas aquellas que cumplan el propósito de asegurar un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes (silla en piscina, portero automático...) y fundamentalmente las que permitan la comunicación del beneficiario con el exterior (rampas, ascensor, etc), y debe ser el interesado a su vez quien justifique su necesidad. ●





UNA HERRAMIENTA HECHA POR Y PARA ABOGADOS

Más de 14.000 casos judiciales reales ganados por otros abogados, con toda su documentación original.

CONOZCA CASOS COMO EL SUYO

Y vea cómo lo hicieron otros abogados para ganar el caso

ANÁLISIS Y RESÚMENES DE SENTENCIAS

Toda la Jurisprudencia de los principales tribunales analizada y resumida

UN POTENTE MOTOR DE BÚSQUEDA

Evolucionado y optimizado, con más criterios de acotación e interrelación de documentos

CALCULADORAS



PLAZOS PROCESALES Y ADMINISTRATIVOS



EMBARGOS



PENSIONES DE ALIMENTOS



DESPIDO



CLÁUSULA SUELO



INDEMNIZACIONES POR ACCIDENTES DE TRÁFICO



INTERESES



HONORARIOS



MINUTAS

INTERNET INMOBILIARIO

Las chimeneas han evolucionado enormemente en estos últimos años, de grandes chimeneas que generan montones de residuos y ocupan mucho espacio, a chimeneas portátiles que podemos controlar desde nuestro móvil.

Las chimeneas de bioetanol y las chimeneas eléctricas son una extraordinaria alternativa a las chimeneas tradicionales y a las de gas, ya que obtenemos llamas reales (para el efecto decorativo) y al mismo tiempo tienen un rendimiento energético del 100%, ya que, al no tener tiro, todo el calor generado se queda en la estancia en la que esté la chimenea. Además de esto, no requieren de instalación, es como comprar cualquier otro mueble, lo sacamos de la caja y lo colocamos donde queramos.



CHIMENEAS LOBLA

www.chimeneaslobla.es

Somos una empresa instaladora y mantenedora homologada según el RITE (Reglamento de instalaciones térmicas de edificios) por la Dirección General de Industria.

Disponemos de equipo propio de instaladores de chimeneas certificado por Industria para este tipo de instalaciones. Le recomendamos que encargue la instalación de sus chimeneas sólo a profesionales.

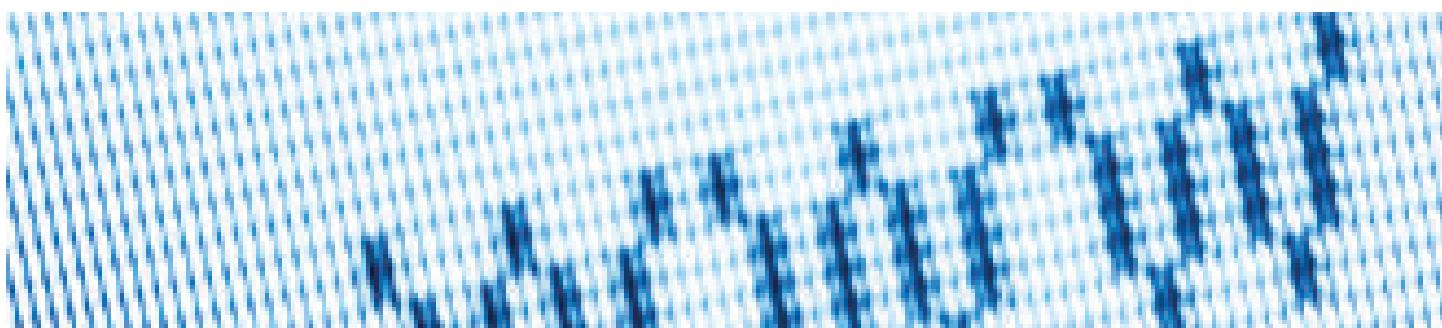


A FUEGO CHIMENEAS

www.afuegochimeneas.com

Somos una empresa con más de 30 años de experiencia en la venta e instalación de chimeneas y estufas.

Le asesoramos a la hora de escoger entre cualquiera de nuestras chimeneas. Somos especialistas en todo tipo de chimeneas. Trabajamos con las mejores marcas del mercado, garantizando la mejor calidad y funcionamiento en la instalación de su chimenea.



ARREVOL

www.arrevol.com

Da igual dónde viva, nuestras chimeneas de biotanol se pueden instalar en cualquier lugar, incluso en exterior. Son muebles y, por lo tanto, no necesitan conectarse a nada, así que la libertad para su colocación es total. Solo debemos tener cuidado de evitar colocarlas cerca de elementos inflamables, aunque son chimeneas muy seguras al no generar chispas ni humos, la llama que generan es real.

La evolución de nuestras chimeneas eléctricas son las chimeneas de vapor de agua, que para lograr un efecto de fuego aún más realista utilizan unos evaporadores de agua combinados con luces LED y ventiladores. Al igual que en las chimeneas de bioetanol, estas chimeneas incluyen un depósito que, en este caso, solo necesitaremos llenar de agua, y conectarlas a un enchufe.



ARTESANOS DEL FUEGO

www.artesanosdelfuego.es

Aportamos por lo tanto una experiencia de más de 36 años, motivo por el cual los más importantes fabricantes nos confían la instalación de sus aparatos. Por ello le podemos garantizar las más altas normas de calidad y seguridad para su hogar.

Nos dedicamos a la instalación de todo tipo de chimeneas. Los productos que ofrecemos son: chimeneas, estufas y cassettes. La fabricación de todas nuestras chimeneas respeta la normativa vigente de seguridad.





AHORA PREOCUPA



Se plantean algunos cambios con la creación de una Ley Hipotecaria que incluya la subrogación a los hipotecados y un mecanismo de compensación entre entidades bancarias, junto con una reducción de las comisiones de amortización anticipada con hipotecas de tipo fijo



Según los últimos datos de la OCDE, España se encuentra en uno de los países con los impuestos sobre la vivienda más altos (el IBI, la plusvalía municipal y el de transmisiones patrimoniales)



Los últimos datos sobre los precios de alquiler indican que la Comunidad Autónoma de Baleares encabeza una subida de más del 19% debido a la prohibición de las viviendas turísticas en el archipiélago