

## El gobierno envía al Congreso el proyecto de ley de dinamización del alquiler

Organismos como el Consejo Económico y Social muestran sus reticencias



**E**l pasado 24 de agosto, el Consejo de Ministros daba luz verde al anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del

mercado de alquiler de viviendas y le daba traslado al Congreso para su tramitación parlamentaria. El texto ha incluido una serie de modificaciones con respecto al presentado al Consejo de Ministros el pasado 11 de mayo, de cuyo contenido ya se informó en el número anterior de la revista, tras pasar por los órganos consultivos y el periodo de información pública. Entre las novedades figura la posibilidad de que se aplique al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.

El texto contempla la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos

y la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre otras, para lograr una mayor flexibilización y dinamización del mercado de alquiler en España.

Se han levantado distintas voces expresando la rotura del equilibrio jurídico entre las partes contempladas en la actualidad, siendo el Consejo Económico y Social de las más importantes. Para el CES, ese desequilibrio se torna a favor del arrendador, que gana seguridad y garantías jurídicas, y en contra del arrendatario, que pierde estabilidad.

El CES también se muestra partidario de la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad el contrato de arrendamiento, y no meramente voluntario como contempla el proyecto de ley, y a favor de mantener el IPC como índice de actualización de renta, y no el acuerdo entre partes, como sugiere el nuevo texto. **(Más información en págs. 10 a 13)**

**Carlos Ruiz,**  
Gerente de Arrenta



**‘El desahucio en 10 días no es realista’**

(Págs. 18 y 19)

**Ingresos extras para las comunidades de propietarios**

**L**a situación de ahogo que viven muchas comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal por el elevado número de morosos que soportan está obligando a que éstas se replanteen la necesidad de encontrar ingresos extras que alivien sus arcas. Entre esos ingresos extras puede encontrarse la contratación de anuncios publicitarios en fachadas, antenas para telefonía móvil en la terraza o alquiler de elementos comunes. **(Págs 22 y 23)**

## DISEÑO DE PAGINAS WEB

DESARROLLO E IMPLANTACION DE SU NEGOCIO EN INTERNET

Somos especialistas en soluciones web, le garantizamos soluciones profesionales adaptadas a sus necesidades e imagen. Soluciones a su medida, llave en mano.

La Seguridad de Acertar



902 01 09 51



**FOROempresarial**  
soluciones de ingeniería y web

**www.foroempresarial.es**

Especialistas en Soluciones Tecnológicas para Empresas

Foro Empresarial le ofrece las mejores soluciones web para su negocio: Diseño de páginas web y portales sectoriales, registros de dominios, alojamientos web profesionales, alta buscadores, marketing on-line, comercio electrónico, E-Business, B2B, B2C, gestores de contenidos, intranets...

Confíe en una empresa líder para el diseño o readaptación de su presencia en Internet.



### www.suempresa.com

Diseño personalizado de su página web adaptado a sus necesidades e imagen. Páginas profesionales.



Desde  
**450 €**  
5 Páginas

### Comercio electrónico

Ponga su negocio en la red. Creación de Catálogos On-line, digitalización de productos, boletines, TPV...



Desde  
**15 €**/Mes  
Gestor Web

### Alta en buscadores

Alta automática y posicionamiento en los principales buscadores de internet



Garantice su presencia.



Desde  
**90 €**  
por dominio

Registre su dominio **com, es** desde 20 Euros

**Registro de Dominios**  
Su dominio de forma sencilla. Su presencia garantizada.

**Páginas Web**  
Páginas dinámicas y atractivas, adaptadas a su negocio.

**Alta Buscadores**  
Garantizamos su presencia en los principales Buscadores.

**Alojamiento Web**  
Planes profesionales, adaptados a tu negocio: Correos, Bases...

**Comercio Electrónico**  
Su negocio en internet. Catálogos dinámicos.

**Programa Inmobiliario**  
Gestión de inmuebles, clientes demandas, operaciones ...

**Soporte Técnico 24**  
Plataformas de internet, capaz una solución integral de todos

- Actualización
- Soporte Técnico
- Motores On line
- Cursos Formación

Creemos en tu negocio



Únete al futuro



Nuestros proyectos y gestores son multi idiomas.

Nuestras soluciones y servicios son independientes y se pueden contratar de forma individual o conjunta.

## JUNTA DIRECTIVA NACIONAL PRESIDENTE

Pedro E. López García

## VICEPTE. 1º ECONÓMICO

Pablo Espinosa-Arroquia

## VICEPTE. 2º FORMACIÓN

José A. Almoguera San Martín

## VICEPTE. 3º RELAC. EXTERNAS

Mª Dolores Pablos Tirado

## SECRETARIO

Francisco Serrano Rodríguez

## VOCALES

Joaquín Pérez Cervera  
Bautista Muñoz Gómez

## DELEGADOS NACIONALES

### ANDALUCÍA

Alfonso Pastor Toves  
Tel. 952 77 51 73

### LA RIOJA

José Avellaneda Cañas  
Tel. 941 20 68 88

### ASESORÍA JURÍDICA

Bufete Espinosa-Arroquia  
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405  
asesoeti@apeti.com

## DIRECTOR

Joaquín Pérez Cervera

## DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Salvia Comunicación, S. L.

## IMPRIME

Villena Artes Gráficas

## EDITA

APETI

Vía de las Dos Castillas  
nº 9 A Posterior

28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)  
Tel. 91-5590209 - Fax 91-7581405  
eti@apeti.com - www.apeti.com

Depósito Legal : M-10.166-2000

# SUMARIO

6

## ASESORÍA

Las obligaciones de un propietario en régimen de propiedad horizontal.

8

## FISCAL

Acta notarial, asiento y anotación preventiva: definición, clases y tipos.

10

## VIVIENDA

El Gobierno aprueba un proyecto de ley del alquiler para flexibilizar el mercado.

12

## VIVIENDA

El CES se muestra crítico con los cambios anunciados por Pastor en el proyecto de Ley.

14

## VIVIENDA

El precio medio del suelo aumenta un 10% respecto al trimestre anterior.

16

## VIVIENDA

EUFides: Mayor facilidad para las transacciones inmobiliarias transnacionales.

18

## ENTREVISTA

"Resulta irreal plantear que en 10 días se pueda gestionar un proceso de desahucio".

20

## VIVIENDA

Revisar las instalaciones eléctricas de los hogares reduciría 7.000 accidentes anuales.

22

## LPH

Fórmulas para lograr ingresos adicionales para las comunidades de propietarios.

24

## INFORME

El valor de las viviendas en España ha caído cerca de 360.000 M€ desde su máximo en 2008.

27

## INFORME

La obra civil provoca el quinto año consecutivo de caídas para el sector de la construcción.

28

## INFORME

España tiene las rentas prime más bajas en el mercado de locales comerciales en calle.

31

## JORNADAS

Árbitros especializados, clave para que las constructoras acudan al arbitraje.

# A V I S O

**S**e informa a los asociados de que todas las comunicaciones que se realicen a Secretaría (bajas, altas, cambio de domicilio, de domiciliación bancaria, solicitud de información, etcétera) deberán hacerse por escrito (correo ordinario, correo electrónico o mediante fax) para que de esta manera quede constancia de todas las actuaciones que este departamento debe llevar a cabo. ✉

# CARTA DEL PRESIDENTE



Madrid, septiembre de 2012

*El Consejo de Ministros del pasado 24 de agosto aprobaba el anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, dándole traslado al Congreso para su tramitación parlamentaria. Con algunas matizaciones sobre su propuesta inicial, presentada en anterior consejo del mes de mayo, el gobierno insiste en la necesidad y conveniencia de reformar la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil para conseguir revertir la tendencia que muestra nuestro mercado del alquiler desde hace décadas: el estancamiento del número de arrendamientos de viviendas.*

*El ejecutivo quiere romper con las trabas que tradicionalmente se han argüido como provocadoras de esa parálisis: el miedo al impago y la lentitud del desahucio, fundamentalmente. Para ello quiere dotar de mayores garantías jurídicas, así como una mayor seguridad de recuperación de su vivienda en un menor plazo, al propietario para que se anime a sacar su vivienda vacía al mercado. Lo que ocurre es que si bien el propietario estaba demandando esa seguridad, el arrendatario reclama estabilidad, y es justo en ese equilibrio donde a juicio de muchos analistas (el Consejo Económico y Social, entre ellos) este texto puede romper el equilibrio y girar la balanza hacia el lado del arrendador.*

*Como en todas las cosas, el tiempo nos irá diciendo si esta tercera intentona de dinamizar el mercado del alquiler (las anteriores fueron en 2009 y 2011, sin grandes resultados por el momento) será la buena.*

*En cuestiones internas, anunciaros que la Junta Directiva está trabajando en llevar adelante las sugerencias de la Asamblea en cuanto a renovación de la página web y procurarle a la asociación una mayor presencia en la red. Efectivamente, en breve estará activo un nuevo formato web para nuestra asociación, en donde primará la funcionalidad y tendrán cabida un mayor número de contenidos actualizados, así como de colaboraciones de los asociados.*

*También aprovecho la ocasión para deciros que vamos a potenciar un proyecto acariciado desde hace años pero que permanecía en la recámara: la escuela superior de estudios universitarios. Queremos que también la propia asociación, a través de su escuela de formación, imparta los cursos relativos a nuestra actividad profesional y vele por el nivel de conocimiento de sus alumnos y asociados.*

*Solo deseamos que tras las vacaciones os hayáis reincorporado a vuestra actividad con las ganas e ilusiones que se necesitan en estos tiempos para afrontar la crisis que nos atenaza.*

Un cordial saludo

Fdo. Pedro E. López García

publicidad



Pablo Espinosa,  
Asesor Jurídico de APETI

## Asesoría

# Las obligaciones de un propietario en régimen de propiedad horizontal

Respetar las instalaciones comunes, de las más importantes

La obligaciones que un propietario tiene con su comunidad vienen reflejadas claramente en la LPH y fundamentalmente son, además de estar al corriente de pago de las cuotas y derramas establecidas, las de respetar las ins-

talaciones comunes; consentir las reparaciones necesarias a través de su propiedad; la diligencia debida en el uso de su inmueble; comunicar su domicilio a efectos de citaciones y el cambio de titularidad en caso de venta.

**L**a obligación de respetar las instalaciones comunes no es sino una consecuencia de la cotitularidad. Los elementos comunes son propiedad de todos y por tanto están al servicio de todos. Respetar los elementos comunes supone un respeto al derecho ajeno, en este caso, un respeto al derecho del resto de los cotitulares.

El respeto se manifestará principalmente en un uso correcto de los elementos comunes utilizándolos conforme a su destino y evitando que se causen daños en ellos.

Esta obligación persiste aun cuando las instalaciones comunes se encuentren situadas dentro del piso o local y tanto si su uso es común como si es privativo.

Como hemos indicado, el respeto a las instalaciones comunes es consecuencia de la titularidad, y por tanto todos y cada uno de los copropietarios han de hacer un uso correcto de las mismas. Por tanto y en el supuesto de arrendamiento de piso o local, si ha existido un mal uso de los elementos comunes o se han realizado en ellos obras in consentidas, será responsable el propietario, a pesar de que hayan sido llevadas a cabo por otra persona, siempre claro está que se trate de alguna de las personas por las que deba responder. En definitiva, el propietario no puede eludir la responsabilidad frente a la comunidad alegando que es el arrendatario el que habita en la vivienda o local.

Como un ejemplo de instalaciones comunes destinadas a un uso común se puede hablar de la red de distribución de agua o de las bajantes de aguas residuales. El respeto a estas instalaciones no sólo consistirá en no causar su deterioro, sino también en no realizar modificaciones dentro del elemento privativo que impidan el acceso a su vigilancia y reparación.

### Consentir reparaciones y servidumbres en su propiedad

Se contemplan dos actividades que la comunidad de propietarios puede realizar dentro de la vivienda de cada uno de los propietarios y que por consiguiente, cada propietario debe consentir (artículo 9.1.c LPH):

- ▶ Realizar las reparaciones necesarias
- ▶ Establecer las servidumbres necesarias para la creación de servicios de interés general

El artículo 9.1.d LPH establece la obligación de permitir la entrada en su piso o local para realizar las labores de mantenimiento, reposición y reparación precisas en los elementos comunes, sin que sea preciso constituir para ello una verdadera servidumbre, sino cumplir con una obligación, como es la derivada del referido artículo.

En la mayoría de los supuestos se trata de la reparación de un elemento común que es necesario llevar a cabo, para lo cual al menos una parte de las

obras han de realizarse en el piso o local de uno de los propietarios.

En otros casos la realización de la reparaciones necesarias a las que se alude, van unidas al incumplimiento de la obligación de respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes que están incluidos en el piso o local, o al incumplimiento de la obligación de conservación de su propio elemento privativo. Son precisamente los deterioros causados por el incumplimiento de estas obligaciones los que se trata de reparar.



También es posible que aún tratándose de un elemento común, interese su reparación a un concreto propietario, como puede ser el caso del propietario de un piso que demanda la

entrada en el local situado debajo para realizar las obras necesarias para desatascar el desagüe de su vivienda.

Para que el propietario quede obligado a soportar el establecimiento de la servidumbre es preciso, que el servicio que se crea sea de interés general. No es suficiente la existencia de un interés particular. Es necesario también que el acuerdo para establecimiento del servicio sea válidamente adoptado por la Junta.

A tenor del artículo 9.1.c LPH, tanto en los supuestos de reparaciones necesarias como de establecimiento de servidumbres, deberá indemnizarse al propietario los daños y perjuicios ocasionados. En ambos casos puede darse la circunstancia de que quien no permite la reparación o establecimiento de la servidumbre, al no permitir la entrada en el piso o local, no sea el propietario, sino el arrendatario.

## Diligencia debida en el uso del inmueble

En el régimen de la propiedad horizontal, los deberes legales de diligencia, vigilancia, cuidado, conservación, y, en fin, control sobre los elementos privativos, en evitación de daños y molestias a los demás propietarios y a la comunidad, y en aras a preservar las relaciones de vecindad, presentan una intensidad tal que, al traducirse en una diligencia superior a la común del buen padre de familia, comporta en la práctica una presunción de culpabilidad, con los consustanciales elementos de previsibilidad y evitabilidad, y el consiguiente desplazamiento hacia el propietario o poseedor en cuya vivienda o local se originó el siniestro de la carga de acreditar que el mismo tuvo un origen externo y ajeno a su ámbito de control, siempre, claro está, atendidas las peculiaridades del caso, y teniendo a la vista el criterio de facilidad o disponibilidad probatoria.

Lo cual, por ende, se acomoda al sistema de responsabilidad establecido en los artículos 1905 al 1910 del Código Civil, y, de forma más precisa, en los artículos 1907 y 1910 CC, que contemplan supuestos de responsabilidad objetivada, ya por virtud del riesgo creado, ya por razón de la titularidad del agente y la esfera de vigilancia o control que desarrolla, en cuyo ámbito se produce el evento dañoso.

Se establece en el artículo 9.1.g LPH la obligación de observar para el propietario la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

## Comunicar el domicilio a efectos de citaciones y notificaciones

Para llevar a cabo las citaciones para las reuniones de la Junta de Propietarios y para las demás comunicaciones que deban hacerse llegar a los propietarios, es preciso que se tenga conocimiento de un domicilio de cada uno de ellos.

Para que posteriormente no surjan problemas en relación con las citaciones y comunicaciones, la LPH establece que cada uno de los propietarios comunicará, a quien ejerza las funciones de Secretario, el domicilio en España al que quiere que se le hagan llegar, artículo 9.1.h LPH. Aunque la Ley establece que la comunicación se haga al Secretario, lo fundamental es que la comunidad tenga conocimiento del domicilio, por lo que debe prescindirse de formalismos y considerar que la comunicación hecha al Presidente, al Administrador (en ambos casos cuando no realicen las funciones de Secretario), o a cualquier miembro de la Junta de Gobierno de la Comunidad debe darse por realizada la comunicación.

El artículo 9.1.h LPH afirma que debe hacerse por cualquier medio que

permita tener constancia de su recepción, lo que no impone una forma concreta, si bien pueden ser aconsejables medios como la comunicación notarial o el buro fax, aunque puede ser suficiente con la firma por parte del secretario, u otra persona de la junta directiva, atestiguando haber recibido la comunicación.

Si esta obligación no fuera cumplida por el propietario se entenderá, a estos efectos, que el domicilio es el del piso o local de su propiedad. No obstante, si no se consiguiese hacer llegar la comunicación, bastará con la exhibición durante tres días en el tablón de anuncios de la comunidad que se colocará en lugar visible.

## Comunicar el cambio de titularidad

La obligación de comunicar a quien ejerce las funciones de secretario de la comunidad, que se ha producido una transmisión del piso o local de su propiedad, es una obligación introducida por la reforma de la LPH operada por Ley 8/1999.

Realmente, la jurisprudencia ya venía reflejando de alguna manera la necesidad de hacer pública la transmisión realizada.

Esta comunicación ha de hacerse de forma que permita tener constancia de su recepción.

De esta forma, se agiliza la administración de la propia comunidad que, concedora de la transmisión, podrá de forma inmediata emitir las comunicaciones y girará los recibos de gastos a nombre del adquirente.

La sanción que acarrea el incumplimiento de esta obligación es verdaderamente importante, ya que el transmitente, aunque al dejar de ser propietario deja de ser deudor de los gastos comunes devengados tras la transmisión, se sitúa como responsable solidario para el caso de que el adquirente no satisfaga dichos gastos. 🏠



José Antonio Almoguera,  
Vpt. de Formación

## Fiscal

# Acta notarial, asiento y anotación preventiva: definición, clases y tipos

Acciones habituales contempladas por el notario y el registrador

Con este artículo, continuamos con una larga serie en la que se han condensado de forma sistemática todos aquellos conceptos jurídicos, fiscales y financieros vinculados con el sector inmobiliario. En éste en concreto, abordamos los

concernientes al acta notarial como una manifestación formal adecuada de determinados hechos jurídicos; el asiento, como anotación en un libro y sus clases; y la anotación preventiva, como asiento de vigencia temporal limitada.

**U**n acta notarial afecta a hechos jurídicos que por su índole peculiar no pueden calificarse de actos o contratos, aparte otros casos en que la legislación notarial establece el acta como manifestación formal adecuada.

### Tipos de actas notariales:

▸ **Actas de exhibición de cosas o documentos:** en las Actas de exhibición de cosas, el notario describirá o relacionará las circunstancias que las identifiquen, diferenciando lo que resulte de su percepción de lo que manifiesten peritos u otras personas presentes en el acto, y podrá completar la descripción mediante planos, diseños, certificaciones, fotografías o fotocopias que incorporará la matriz. Entre otros supuestos, este tipo de Actas sirve para dejar constancia en el protocolo de la existencia de cosas o documentos en poder de una persona o en un determinado lugar.

▸ **Actas de notificación:** tiene por objeto dar a conocer a la persona notificada una información o decisión de la que se solicita la intervención notarial.

▸ **Actas de notoriedad:** las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios o por todos conocidos sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legítimas situaciones personales o patrimoniales con trascen-

dencia jurídica. Por medio de este Acta podrán legitimarse hechos y situaciones de todo orden, cuya justificación, sin oposición de parte interesada, pueda realizarse por medio de cualquier otro procedimiento no litigioso. La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior (por ejemplo en el Registro de la Propiedad para inscribir un asiento reanudando el tracto sucesivo o cadena de transmisiones cuando la misma hubiese sido interrumpida).

▸ **Actas de presencia:** son actas notariales de presencia las que acreditan la realidad o verdad del hecho que motiva su autorización. Ej. el hecho de la existencia de una persona identificada previamente por el notario.

▸ **Actas de protocolización:** en este tipo de actas el texto hará relación al hecho de haber sido examinado por el Notario el documento que deba ser protocolizado.

▸ **Actas de referencia:** son similares a las Actas de presencia, el texto será redactado por el Notario de la manera más apropiada a las declaraciones de los que en ella intervengan, usando las mismas palabras en cuanto fuere posible, una vez advertido el declarante por el Notario del valor jurídico de las mismas en los casos en que fuese necesario.

▸ **Actas de remisión de documentos por correo:** cuando consta en acta

el envío de cartas u otros documentos por correo. Sólo acredita el contenido de la carta o documento.

### ASIENTO

Un asiento es una anotación en un libro. Puede tratarse de un asiento contable o un asiento de presentación, anotación, inscripción, cancelación... según el contenido del derecho que se transcribe en el asiento.

El asiento dentro del Registro de la Propiedad es la constatación escrita de un título, hecho, acto o circunstancia en los libros del Registro. Los asientos pueden ser:

- Principales o accesorios, según tengan subsistencia propia o estén al servicio de otros asientos.
- Definitivos o provisionales.
- Positivos o negativos, en función de que declaren o extingan un derecho.
- Del Libro de inscripciones o del Libro Diario, según donde se practiquen.

En ellos se deben hacer constar una serie de circunstancias como son la fecha, la firma del registrador, los honorarios. No se pueden utilizar abreviaturas, tachaduras, raspaduras, ni guarismos, enmiendas o interlineados.

Existen diversas clases de inscripciones o asientos, de los que destacamos:

• **Asiento de presentación:** tiene por objeto hacer constar el momento de ingreso de cada título en el Registro. Es la base del principio de prioridad, pues los efectos de la inscripción, teniendo en

cuenta la hora de su presentación, se retrotraen a la fecha del asiento de presentación y extendido el mismo, no puede inscribirse o anotarse ningún otro título de igual o anterior fecha.

● **Asiento de inscripción:** es un asiento principal y de duración indefinida que se practica en los libros de inscripciones, señalándose con un número y en el que se hace constar o publicar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, algunos derechos como el arrendamiento y la opción o situaciones jurídicas de incapacidad o capacidad limitada para disponer, realizándose por el Registrador una constatación formal y solemne de los títulos inscribibles.

Los asientos del Diario, en el Registro de la Propiedad, se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente:

- El nombre y apellidos del que presente el título.
- La hora de su presentación.
- La especie de título presentado, su fecha y Autoridad o Notario que lo suscriba.
- El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.
- La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere.
- El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate.
- La firma del Registrador en todo caso y la de la persona que presente el título, si lo solicitare.

## ANOTACIÓN PREVENTIVA

Son asientos de vigencia temporal limitada, pues están sujetos a plazos de

caducidad con efectos menos amplios que los de las inscripciones, y tendentes a enervar o dejar sin efecto la fe pública registral que en otro caso se produciría en favor de terceros adquirentes.

Con respecto a la preferencia de créditos, los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial por embargo, secuestro o ejecución de sentencia, gozan de preferencia sobre los bienes anotados y sólo en cuanto a créditos posteriores, no en relación con los créditos anotados que tengan fecha anterior.

Las anotaciones preventivas se extinguen por caducidad o por cancelación:

- Las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años desde su fecha. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que esta prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.
- La cancelación se deberá solicitar por el dueño o titular de la finca o derecho afectado (se entiende solicitada cuando se solicite certificación de cargas o se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado). También cabe que ciertas anotaciones preventivas se extingan por “conversión en inscripción”, cuando la persona a cuyo favor estuviese constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado.

## Clases de anotaciones preventivas:

▶ **Anotación preventiva de demanda:** puede obtener esta anotación quien demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Es una medida cautelar, se pretende asegurar

que si recae una sentencia condenatoria, ésta pueda ejecutarse en iguales circunstancias a las que existían al tiempo de presentar la demanda, retro trayendo sus efectos.

▶ **Anotación preventiva de embargo:** puede practicar esta anotación el que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes del deudor. El anotante adquiere un derecho preferente para el cobro.

▶ **Anotación preventiva por ejecución de sentencia:** la podrá solicitar quien en juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado.

▶ **Anotación preventiva de secuestro o prohibición de enajenar:** la podrá pedir el que, pidiendo en juicio el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere providencia judicial ordenando el secuestro o prohibiendo la venta de bienes inmuebles.

▶ **Anotación preventiva de demanda de incapacidad:** advierte sobre la situación litigiosa que afecta a la capacidad del disponente (incapacidad, concurso de acreedores) y que puede verse afectada por la resolución judicial que se dicte.

▶ **Anotación preventiva del derecho hereditario en abstracto:** la anotación puede pedirla cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trata de anotar cuando no se haga especial adjudicación entre los herederos de bienes concretos.

▶ **Anotación preventiva de legados:** se concede al legatario que no tenga derecho, según la ley, a promover juicio de testamentaría.

▶ **Anotación preventiva de créditos refaccionarios** (derivados de préstamos de dinero que se destinan a la construcción, conservación o reparación de un inmueble): se le autoriza al acreedor a pedir anotación preventiva de su derecho mientras duren las obras que sean objeto de la refacción. 

## El Gobierno aprueba un proyecto de ley del alquiler para flexibilizar el mercado

Reduce plazos de duración y quiere agilizar el procedimiento de desahucio

El Consejo de Ministros ha aprobado un Proyecto de Ley para dinamizar el Mercado de Alquiler de Viviendas en España mediante su flexibilización, con una reducción de los plazos de duración del

contrato, la mejora de la seguridad jurídica, un acortamiento en los plazos para el desahucio y una serie de medidas de carácter fiscal. Ahora inicia su tramitación parlamentaria.

**E**l texto ha incluido una serie de modificaciones con respecto al presentado al Consejo de Ministros el pasado 11 de mayo, de cuyo contenido ya se dio buena cuenta en el número anterior de la revista, tras pasar por los órganos consultivos y el periodo de información pública.

El análisis de la situación actual revela que el mercado del alquiler en España no constituye hoy una alternativa eficaz al mercado de la propiedad.

Según datos de Eurostat, el 17% de la población reside en una casa en alquiler frente al 83% que lo hace en una vivienda en propiedad, lo que nos sitúa como el país con el menor parque de viviendas en alquiler de toda la Unión Europea, mientras que existe un parque de más de 3 millones de viviendas vacías que podrían dedicarse al alquiler.

Por este motivo, resulta necesario reformar aquellos elementos del marco jurídico y fiscal actual que impiden un funcionamiento dinámico del mercado de vivienda de alquiler.

### Flexibilización del mercado del alquiler

Para conseguir este objetivo, la reforma incide sobre los siguientes aspectos:

✿ Se refuerza la libertad de pactos y se da prioridad a la voluntad de las partes. Así, se podrá renunciar al derecho de adquisición preferente, se podrá pactar la actuali-

zación de la renta o que las mejoras que realice el inquilino se apliquen al pago de la renta.

## Se requerirá al demandado para que en diez días proceda al pago o alegue razones

✿ La duración del arrendamiento será la expresamente pactada por las partes sin perjuicio de que, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, se reduce de 5 años a 3 la prórroga obligatoria y de 3 a 1 la duración de la prórroga tácita, de forma que propietarios e inquilinos puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.

✿ La posibilidad de que el arrendador pueda recuperar su inmueble en cualquier momento: siempre que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, pero sólo cuando se den las condiciones legalmente requeridas para ello, sin necesidad de que esta opción haya tenido que estar expresamente prevista a la firma del contrato.



Entre las novedades figura la posibilidad de que se aplique al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.



✳ El inquilino podrá desistir del contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento deba el arrendatario indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

## Introduce varias mejoras

Por otro lado, con objeto de dotar a los arrendamientos de la seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad, se prevé que el arrendamiento de viviendas pueda ser inscrito en el registro y eso garantice la posición del inquilino, cuyo contrato deberá ser respetado en todo caso si se produce la venta de la vivienda. La inscripción en el registro será voluntaria.

El actual procedimiento de desahucio por impago de la renta es lento y complejo. Además constituye una de las causas por las que los propietarios no destinan al alquiler buena parte de las viviendas vacías.

Para agilizar este procedimiento se reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil de manera que cuando se presente una demanda de desahucio por falta de pago se requerirá al demandado para que en diez días proceda al pago o ale-

gue las razones que justifiquen el impago. Si el demandado no comparece, no paga o no justifica el impago, el juez dictará auto terminando el juicio y procederá al desahucio para lo que será suficiente con la presencia de un funcionario del juzgado.

En todo caso, el inquilino podrá justificar las causas que han provocado el impago y el juez las tomará en consideración para adoptar la decisión más adecuada a los intereses de ambas partes.

## Medidas de carácter fiscal

Se adoptan una serie de medidas en el ámbito fiscal que incentivan el mercado del alquiler:

✳ En el Impuesto de Sociedades se flexibilizan los criterios que permiten aplicar una deducción del 85 por ciento sobre las rentas de los alquileres: las sociedades deberán tener un mínimo de 8 viviendas (antes 10) y deberán permanecer arrendadas durante 3 años (antes 7).

## Las partes podrán acordar la actualización de la renta sin acogerse al IPC

Se mejora el régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI):

✳ Los inmuebles en arrendamiento deberán mantenerse durante 3 años (antes 7)

✳ No será necesario un número mínimo de viviendas (antes 3)

## Los cambios que vienen

**1.** Se refuerza la libertad de pactos. Se podrá pactar la actualización de la renta.

**2.** Se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria, y de tres a uno, la tácita.

**3.** El arrendador podrá recuperar su inmueble en cualquier momento, siempre que haya transcurrido el primer año de arrendamiento.

**4.** El inquilino podrá desistir del alquiler avisando al arrendador con un mes de antelación y sin penalizaciones.

**5.** El contrato podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad de forma voluntaria.

**6.** Se reforma la LEC para que se requiera al demandado que en un plazo de 10 días proceda al pago o realice alegaciones. ➤

✳ El capital social mínimo será de 5 millones de euros (antes 15)

✳ Los beneficios distribuibles serán el 80% de los obtenidos (antes el 90%)

✳ Se suprimen los requisitos del número mínimo de accionistas (antes 100), capital mínimo en circulación (antes 25%) y financiación ajena (antes inferior al 70% del activo)

✳ Se podrá cotizar en mercados regulados o sistemas multilaterales de cotización

✳ Las SOCIMI no tendrán fiscalidad, sino que el pago de impuestos lo efectuarán los accionistas por la percepción de los dividendos (19%)

✳ Por último, se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal. ➤

## El CES se muestra crítico con los cambios anunciados por Pastor en el proyecto de Ley

Si bien comparte el fin último de la necesaria dinamización del alquiler

**En su informe preceptivo sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, el Consejo Económico y Social señala que a pesar de compar-**

**tir el objetivo de agilizar el mercado del alquiler en España existen serias discrepancias en cuanto a su contenido, indicando que incluso puede restar incentivos a la demanda.**

**E**l CES comparte el fin último del Anteproyecto de lograr la necesaria dinamización y flexibilización del mercado del alquiler. Resulta fundamental la actuación de los poderes públicos para facilitar un mayor y mejor acceso a la vivienda, lo que debe implicar instrumentos que actúen no sólo desde el lado de la oferta sino también medidas de diverso tipo que impulsen y fortalezcan la capacidad de acceso de los demandantes potenciales de vivienda en alquiler. Todo ello con el fin de lograr que el mayor número posible de viviendas actualmente vacías y sin uso que, por sus características y situación, sean susceptibles de conformar un mayor parque de viviendas en alquiler, salgan al mercado y encuentren una demanda efectiva.

política en materia de vivienda más amplia y coordinada por las distintas Administraciones públicas competentes y consensuada con los interlocutores sociales, que estableciera claramente los objetivos y las prioridades de la misma y que articulara de manera coherente e integrada las diferentes medidas e instrumentos. En particular, el CES considera que sería conveniente valorar la coherencia o contradicción entre las medidas de fomento del alquiler contenidas en el Anteproyecto y otras de reciente articulación en materia fiscal dirigidas a fomentar la compra de vivienda, y asimismo, considera que sería oportuno valorar las recomendaciones recientemente formuladas por la Unión Europea a este respecto sobre el Programa Nacional de Reformas de España.

la baja proporción de hogares en régimen de alquiler (11,8 por 100) a la que habría que añadir la oferta no cubierta.

Por ello, el CES echa en falta asimismo la implementación de medidas que incentiven la demanda de viviendas en alquiler con carácter general. Por otra parte, dado que en España el alquiler está sobre todo asociado a los colectivos de menor solvencia económica, que son precisamente los que están siendo más afectados por la crisis, considera que sería necesario establecer medidas en concreto dirigidas a satisfacer las necesidades de alojamiento en régimen de alquiler de la población o segmentos de población más desfavorecida, sin que ello se traduzca en aumentos en el precio de los alquileres ni en una menor seguridad jurídica para los arrendatarios.

### Al CES le preocupa el posible desequilibrio que provoca en el arrendatario

Compartiendo pues el objetivo de incentivar el mercado de vivienda en alquiler, el CES considera que la norma debería insertarse en una estrategia

#### Incentivos a la demanda

Tal y como se manifiesta en la exposición de motivos del Anteproyecto, incentivar la tenencia en régimen de alquiler de la vivienda habitual e impulsar el mercado de alquiler suponen, entre otras, indudables ventajas en términos de movilidad profesional geográfica en el actual momento de crisis económica y elevado desempleo. El CES considera que las medidas planteadas en el Anteproyecto para alcanzar dichos objetivos van en exclusiva en la línea de intentar estimular una oferta de vivienda de alquiler que se encuentra en niveles muy bajos, tal y como refleja

#### Inscripción obligatoria

El CES considera que los objetivos de impulsar la constancia registral de los arrendamientos, y con ello la transparencia del mercado del alquiler y la mayor seguridad del tráfico jurídico, y al mismo tiempo proporcionar una protección suficiente a las partes, deben llevar a establecer en la norma una previsión de que los arrendamientos se inscriban obligatoriamente en el Registro de la Propiedad, sin que este deseable fin quede al albur de las partes del contrato.

En relación con lo anterior, además, el CES considera necesario que se tengan en cuenta, a la hora de regular tales

aspectos, los gastos inherentes a la inscripción en el Registro, tanto los derivados de la propia inscripción registral como aquellos necesarios para la elevación a escritura pública, y asimismo, que se haga un esfuerzo para reducir las cargas administrativas para su aplicación y puesta en práctica.

## Garantías de estabilidad

En opinión del CES, el carácter de la vivienda como bien esencial para el desarrollo de la vida personal y familiar lleva implícita la necesidad de que quien acceda a la misma en régimen de alquiler pueda hacerlo con suficientes garantías de estabilidad y de previsibilidad.

Por otra parte, considerando la situación y expectativas de los arrendatarios, la menor duración de los arrendamientos en el sentido que prevé el Anteproyecto no parece que garantice eficazmente los fines de dinamización del mercado del alquiler, mientras que, por el contrario, podría restar incentivos a la demanda.

En cualquier caso, a juicio del CES, los plazos mínimos de duración no son un factor que determine necesariamente la dinámica del mercado del alquiler en España, cuya expansión probablemente dependerá más, considerando el aspecto de las garantías jurídicas del lado de la oferta, de aspectos como el adecuado funcionamiento de los juzgados, y, en particular, del desarrollo ágil y con celeridad de los procedimientos de desahucio por las causas establecidas, procurando una mejora sustancial en los plazos medios de duración de dichos procedimientos.

Otra de las modificaciones que prevé el Anteproyecto en el artículo 9 de la LAU guarda relación con las excepciones a la prórroga obligatoria del arrendamiento (artículo 9.3), cuando el arrendador comunique en plazo al arrendatario determinadas cir-

cunstancias que le dan derecho a recuperar el uso la vivienda. En relación con ello, el CES considera que sería conveniente establecer que el arrendador acredite, por los medios que se estimen adecuados, la concurrencia de dichas circunstancias, reforzando la seguridad jurídica en estos supuestos.

En otro apartado se establece que si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por producirse determinadas vicisitudes, entre ellas la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, quedará extinguido el arrendamiento.

De ello se exceptúa el supuesto de que el contrato de arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

## *El CES cree que la inscripción en el Registro del contrato de alquiler debería ser obligatoria*

Actualmente, la norma vigente (artículo 13 LAU) prevé este régimen únicamente para los contratos de duración pactada superior a cinco años y una vez transcurridos los cinco primeros años del contrato.

Al respecto, el CES plantea la necesidad de que la futura Ley prevea la obligación de inscribir los arrendamientos con carácter general, pues sólo de esta manera se puede garantizar efectivamente la transparencia del mercado del alquiler y sólo así se puede

evitar la desprotección en que puede quedar el arrendatario al suprimirse la previsión de continuidad del arrendamiento durante un periodo mínimo de tiempo (los actuales cinco años) por la resolución del derecho del arrendador en determinados supuestos.

## Sí a la revisión del IPC

La modificación relativa a la modificación de renta que prevé el Anteproyecto, en el artículo 18 de la LAU incorpora el principio de libertad de pactos, uno de sus ejes, en la regulación de la actualización de la renta. De esta manera establece que serán las partes, por pacto expreso, las que estipulen los criterios a aplicar en la revisión de la renta al término de cada una de las anualidades, dejando la actualización conforme al IPC para los casos de ausencia de pacto.

El CES considera que una medida como la contemplada puede profundizar en el desequilibrio en el tratamiento a las dos partes del arrendamiento, acentuando la asimetría de poder contractual en dicha relación jurídica.

Estas razones aconsejan, a juicio del CES, mantener el mecanismo definido en la Ley vigente, dejando como referencia el IPC, que aporta certeza y seguridad, durante, al menos, la duración mínima obligatoria de los contratos, favoreciendo su estabilidad.

El Anteproyecto prevé determinados cambios en materia de demandas de desahucio, entre otros, en ciertos aspectos relativos al contenido del requerimiento al demandado, distinguiendo los supuestos de oposición del mismo de aquellos en los que no hubiera oposición. El CES considera, en relación con este aspecto, que la futura norma debería asegurar la agilización en la realización del lanzamiento en el supuesto de falta de oposición del demandado, garantizando en todo caso la seguridad jurídica de las partes. 🏠

## El precio medio del suelo aumenta un 10% respecto al trimestre anterior

Y desciende un 8,6% en tasa interanual, situándose en 195 € el metro cuadrado

El precio medio del metro cuadrado de suelo se situó en el segundo trimestre de 2012 en 195,5 euros, lo que representa un aumento del 10,0% respecto al trimestre anterior. En tasa interanual

(segundo trimestre de 2012/ segundo trimestre de 2011), el precio medio del metro cuadrado de suelo descendió un 8,6%, según datos hechos públicos por el Ministerio de Fomento.

**E**n los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del m<sup>2</sup> ha disminuido en tasa interanual un 5,2% tras situarse en 441,3 euros por metro cuadrado.

Los precios más elevados se registran en los municipios de más de 50.000 habitantes de las provincias de Barcelona con 1.005,3 euros, Girona con 820,2 euros, Madrid con una media de 740,0 euros el m<sup>2</sup> y Granada con 483,7 euros. Los precios medios más bajos, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en



Según el tamaño de municipio, las transacciones se distribuyen de la siguiente manera: En los municipios menores de 1.000 habitantes se realizaron 380 transacciones, un 18,6% menos que en el mismo trimestre del año anterior; en los municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes se vendieron 925 solares, lo que representa una disminución del 13,1% en tasa interanual; en los municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, el número de transacciones fue de 674, un 12,4% menos; en aquellos municipios cuya población está comprendida entre 10.000 y 50.000 habitantes, las transacciones ascendieron a 1.039, un 22,1% menos. En los municipios con más de 50.000 habitantes el número de solares vendidos fue de 623, un 16,0% menos que el segundo trimestre del año anterior.

La superficie transmitida en el segundo trimestre de 2012 asciende a 5,8 millones de metros cuadrados, por un valor de 638,9 millones de euros. Respecto al segundo trimestre de 2011, las variaciones interanuales representan un 18,2% menos de superficie transmitida y un 40,0% menos del valor de las mismas. 🏠

**El valor de las transacciones en el segundo trimestre bajaron un 40% con respecto al año anterior**

las provincias de León con 32,2 euros el m<sup>2</sup>, La Rioja con 69,2 euros y Pontevedra con 142,6 euros.

### Superficie y valor transmitidos

El número de transacciones realizadas en el segundo trimestre de 2012 fue de 3.641, un 1,2% más que las que se realizaron en el primer trimestre de 2012, que fue de 3.598 y un 16,8% menos que las realizadas en el segundo trimestre de 2011, donde se transmitieron 4.377 solares.

## Alfa Inmobiliaria señala un aumento de españoles que apuestan por el alquiler

Anuncia un incremento en el alquiler de viviendas con respecto a 2011

La actual crisis económica que vive España ha dado lugar a un drástico cambio en el sector inmobiliario. Tradicionalmente, la sociedad española siempre se ha caracterizado por la compra de pisos frente a

otros países de Europa en los que desde hace años prima el alquiler. En España arrendar era sinónimo de "tirar el dinero". Sin embargo este concepto ha evolucionado, indican desde la franquicia.

La tendencia inmobiliaria está cambiando a pasos agigantados: la inestabilidad económica y laboral da lugar a que cada vez sean más los españoles que apuesten por alquilar una vivienda en lugar de comprarla" asegura Jesús Duque, vicepresidente de la compañía Alfa Inmobiliaria.

¿Ventajas? Son muchas las posibilidades que ofrece el arrendamiento frente a la compra de inmuebles, Alfa Inmobiliaria señala algunas de ellas:

— **Movilidad laboral:** la actual crisis económica no asegura la permanencia en un trabajo, ni siquiera en una misma ciudad, de por vida. Por ello, el tener inmuebles alquilados ofrece una mayor facilidad a la hora de cambiar de ciudad. Los trámites serán mucho más sencillos para dejar la vivienda y no habrá que preocuparse más por el piso.

— **Desperfectos y trámites:** Normalmente los desperfectos normales por el uso producidos en el inmueble corren a cargo del propietario, así como derramas o reformas de la comunidad. Estos son gastos a los que el arrendatario no tendrá que hacer frente. También hay que mencionar la facilidad en la realización del contrato de arrendamiento frente a los contratos de compra-venta de pisos.

— **Características del inmueble:** El alquiler permite al usuario afincarse en un barrio o en un piso con unas dimen-

siones que de otra manera no podría adquirir. Es decir, podrá vivir de alquiler en un piso que no podría comprar.

— **Hipotecas:** El alquiler no requiere de ningún tipo de hipoteca, es necesario un pago mensual pero no se trata



de un gran desembolso de dinero inicial como ocurre en el caso de la compra de pisos. Por ello con el arrendamiento se evitarán todos los trámites para la solicitud y posterior pago de la hipoteca, no te atas.

— **IPC:** Durante la vigencia del contrato, el propietario no podrá subir la mensualidad por encima del IPC, por lo que el inquilino se asegura un precio del inmueble relativamente "estable" durante la permanencia del contrato.

— **Flexibilidad:** Ante dificultades económicas que puedan presentarse siempre se podrá cambiar de inmueble a otro con una cuota de alquiler menor.

Los alquileres con opción a compra cada vez gozan de una mayor importancia y se presentan como una nueva posibilidad en el sector. Los especialistas de Alfa Inmobiliaria, apuestan por este tipo de arrendamiento y destacan como ventajas el bloqueo del precio de la vivienda desde el comienzo del contrato de arrendamiento además de ofrecer al inquilino la posibilidad de disfrutar de la propiedad antes de adquirirla y comprobar de esta manera si cumple con sus expectativas y necesidades. El inquilino sabrá de antemano si esa vivienda se adapta o no a sus necesidades.

El panorama social y económico se encuentra en continuo cambio, por ello cada individuo deberá adaptarse a las nuevas situaciones teniendo en cuenta sus circunstancias personales y económicas para poder determinar lo que más le convenga en cada momento.

Aunque no hay que olvidar que las crisis son cíclicas y si cuando te jubiles tienes una casa en propiedad y pagada podrás vivir de forma más holgada. ¿Qué ocurriría ahora si la mayoría de los jubilados estuviesen de alquiler...?, se preguntan. 🏠

## EUFides: Mayor facilidad para las transacciones inmobiliarias transnacionales

El proyecto pretende reforzar la cooperación entre los notarios europeos

Con el proyecto EUFides, los notarios de Europa ponen en marcha una herramienta suplementaria para facilitar la compra transfronteriza de bienes inmobiliarios. De este modo, los ciudadanos

podrán beneficiarse de la cooperación entre varios notarios establecidos en países diferentes que trabajarán juntos para tramitar el mismo expediente de compraventa.

**E**n el seno de la Unión Europea cada vez más ciudadanos intervienen en relaciones jurídicas transfronterizas. La creciente movilidad de los europeos va a la par de la compra de bienes inmuebles en el extranjero, ya sea en el lugar de trabajo o en el lugar de vacaciones.

Para adquirir un bien inmueble, el vendedor y el comprador deberán recurrir a un profesional del Derecho que les asesorará en profundidad sobre los aspectos jurídicos asociados a la compra y a la posesión de un bien inmueble, como puede ser:

- ¿Dónde debo inscribir mi propiedad?
- ¿A qué impuestos estoy sujeto cuando vendo o compro una propiedad?
- ¿Debo ponerme yo en contacto con la administración tributaria?
- Además de la administración tributaria, ¿debo ponerme en contacto con otras administraciones?
- El bien inmueble que me interesa podría estar sujeto a un crédito hipotecario. ¿Cómo puedo asegurarme de ello y cómo puedo verificar que no está ya hipotecado?
- ¿Cuáles son mis derechos en caso de que haya defectos de construcción?
- Estoy casado. ¿Cuáles serán las consecuencias en el patrimonio de mi pareja y en mi patrimonio personal? ¿Quién heredará dicho bien inmueble cuando yo fallezca?

### Más fácil gracias a los notarios europeos

Los notarios europeos tienen una larga experiencia en relación con todas estas preguntas, y muchas más. Habida cuenta de que la mayoría de las cuestiones se refieren a la propiedad y se rigen, por tanto, por la ley aplicable del Estado miembro de la Unión Europea donde se encuentra el bien, muchos Estados miembros, para garantizar la seguridad jurídica, han preferido confiar la exclusividad de esta misión al notario.

los 21 Estados miembros de la Unión Europea que siguen el sistema notarial, los notarios pueden utilizar la Red Notarial Europea (RNE), que les ofrece el asesoramiento de un notario local cuando tiene que intervenir en un acto o negocio afectado por el Derecho extranjero.

### Una nueva herramienta

Con EUFides, los notarios de Europa ponen en marcha una herramienta suplementaria para facilitar la compra transfronteriza de bienes



Gracias al anuario de los notarios de Europa, los ciudadanos pueden localizar a un notario que hable su lengua en cualquier país de Europa. Este notario le prestará asesoramiento jurídico.

Además, para responder a las preguntas y dudas de los ciudadanos, en

inmobiliarios. De este modo, en lugar de que los ciudadanos tengan que ponerse en contacto personalmente con un notario que ejerza en el Estado miembro en el que esté situado el bien inmueble en el que estén interesados, podrán beneficiarse de la cooperación entre varios notarios

establecidos en países diferentes que trabajarán juntos para tramitar el mismo expediente.

Según Tilman Götte, presidente del Consejo de los Notariados de la Unión Europea (CNUE), "el proyecto EUFides es fruto de la puesta en marcha de una cooperación reforzada en el ámbito inmobiliario entre los Notarios de Europa, gracias a tecnologías punteras para compartir documentos entre notarios de diferentes países. EUFides responde a la necesidad de seguridad jurídica de los ciudadanos europeos en el momento de una compra inmobiliaria transfronteriza".

Con EUFides, los ciudadanos europeos podrán elegir un notario en su país de origen o residencia cuando compren un bien inmueble en el extranjero. Las ventajas son las siguientes:

- El ciudadano puede mantener una relación directa con un notario de su lugar de residencia o de origen: el notario de proximidad. Las relaciones notario-cliente se basan en la confianza del segundo en los servicios del primero. En todos los casos, el notario tiene la obligación legal de cumplir su deber con total independencia e imparcialidad.
- Las partes pueden solicitar consejos a su notario de proximidad sobre las repercusiones de las transacciones transfronterizas en su país de residencia. Las transacciones inmobiliarias transfronterizas pueden tener efectos tributarios o depender de cuestiones previas en materia de sucesión o de Derecho matrimonial que depende del Derecho del país de residencia de las partes (restricciones al Derecho de disposición, etc.).
- La consulta con un notario de proximidad interesa a ambas partes, comprador y vendedor, ya que evitarán gastos de desplazamiento. Por otra parte, el hecho de que las partes puedan consultar con un notario que habla

su lengua constituye una ventaja importante para comprender el expediente en el que se aplica un Derecho que, en ocasiones, es muy diferente del de su país de residencia.

## ¿Cómo funciona EUFides?

El vendedor y/o el comprador se pondrán en contacto con el notario de proximidad que hayan elegido.

El notario de proximidad responderá a las preguntas que correspondan a su competencia y tomará nota de aquellas que deberá plantear al nota-

rio del lugar donde se ubique el inmueble. A continuación, facilitará a al notario donde esté el inmueble toda la información que este necesite para redactar los términos del contrato. Además, le remitirá un "documento de notificación" en el que señalará las dudas jurídicas que susciten la aplicación del Derecho del lugar del inmueble que regirá el contrato, y facilitará las informaciones necesarias a los clientes.

Una vez recibido el borrador del contrato y el documento de notificación del notario del país del inmueble, volverá a ponerse en contacto con el vendedor y/o con el comprador para hablar sobre el proyecto y la situación jurídica en profundidad. Dichos consejos se referirán no solo a las cuestiones jurídicas, sino también a las consecuencias potenciales que la compra o la venta de un bien inmueble pueden tener en la legislación de origen, como pueden ser los efectos fiscales en materia de régimen matrimonial. De este modo, tanto el vendedor como el comprador se beneficiarán de los consejos combinados de los dos expertos en el ámbito de la transacción transfronteriza.

En virtud de la cooperación entre notarios, la venta transfronteriza se formalizará mediante una única escritura pública. El notario de proximidad y el notario del Estado donde radique el inmueble se asegurarán de que todos los documentos necesarios se trasladen al registro de la propiedad del lugar en el que se encuentre el bien. Ambos se encargarán de todos los trámites administrativos que impongan los Estados miembros para proteger los intereses de los ciudadanos. Dicho trámite pueden incluir la notificación a las autoridades fiscales; la solicitud de derechos preferentes ante los municipios y –en algunos Estados miembros– la recaudación de tasas por la compra de un terreno. 🏡

## Contexto técnico

**E**UFides explotará tecnologías punteras para conciliar la eficacia práctica, la seguridad y la protección de los datos. Para permitir una transferencia rápida de los datos, la cooperación entre el notario de proximidad y el notario donde radique el inmueble se realizará casi exclusivamente por medios telemáticos.

La transmisión electrónica de los datos requiere de una total protección de estos. Los notarios de Europa adoptarán las disposiciones necesarias para garantizar un nivel extremadamente elevado de protección de datos y de confidencialidad. De hecho, las reglas profesionales restringen considerablemente el acceso a los datos sobre clientes conservados por el notario.

Los notarios europeos se apoyarán en su dilatada experiencia y en realizaciones concretas que han permitido el desarrollo de tecnologías de verificación de firmas electrónicas, que garantizan el control de la identidad de los firmantes y que no se modifique el documento entre su firma y su recepción. 📄

Carlos Ruiz, Director General de Arrenta

## “Resulta irreal plantear que en 10 días se pueda gestionar un proceso de desahucio”

Si bien Carlos Ruiz, responsable de Arrenta (asociación para el fomento del alquiler y acceso a la vivienda), valora positivamente algunos aspectos contemplados en el texto presentado por el ejecutivo para la dinamización del alquiler, también duda de una aplicación

real del mismo. Pone en tela de juicio que la pretendida agilización del procedimiento de desahucio se lleve a efecto sin “más medios materiales y humanos que ayuden en el proceso; es decir, inyección económica que no llegará por la situación de crisis en la que vivimos”.



**C**ree que en términos generales el anteproyecto de ley que ha aprobado el Gobierno agilizará el mercado del alquiler en España?

Creemos que sí: Pese a que desde Arrenta dudamos de la aplicación real del anteproyecto, el ciudadano, a través de los medios de comunicación, conoce las posibles mejoras y confiará en que se hagan efectivas, por lo que muchos propietarios se animarán a poner sus viviendas vacías en alquiler. El principal motivo que retrae a los propietarios a la hora de alquilar sus viviendas es el

coste y tiempo necesario para desahuciar a un inquilino moroso y, aunque las nuevas medidas propuestas por el gobierno tienen el noble objetivo de otorgar seguridad jurídica al arrendador, la realidad se muestra muy distinta.

**¿Qué aspectos valora positivamente de la propuesta del ejecutivo?**

Arrenta valora positivamente la medida de reducir a la mitad la Comisión Judicial, que se encarga de llevar a cabo los procedimientos de desahucio. Esta medida permitiría aliviar la carga de este servicio y adelantar la fecha del lanzamiento, algo que también favorecerá la fase de ejecución. También puede ser positiva para el fomento del alquiler la reducción del plazo de prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento de cinco a tres años –así como la reducción de tres años a uno del plazo de prórroga tácita–, aunque sería deseable que las partes puedan fijar libremente la duración del alquiler, tal y como ocurre en los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Para agilizar el procedimiento de desahucio se reforma la Ley de Enjui-

**Para agilizar el procedimiento de desahucio se reforma la Ley de Enjui-**

**ciamiento Civil de manera que cuando se presente una demanda por falta de pago se requerirá al demandado para que en diez días proceda al pago o haga alegaciones. ¿Cree que esta pretensión es realista?**

Para que sea realista, el requerimiento al demandado deberá ser rápido y efectivo, por lo que se necesitarán más medios materiales y humanos que ayuden en el proceso, es decir, inyección económica que no llegará por la situación de crisis en la que vivimos.

Conviene subrayar la falsa convicción de la leyenda urbana que se ha extendido en la sociedad, dando por hecho que el inquilino vaya a abandonar la vivienda en 10 días tras presentar el propietario la demanda. La realidad es muy distinta puesto que, transcurrido dicho plazo, y nunca de forma inmediata, el juez habrá de emitir un auto judicial decretando la fecha de lanzamiento –ejecución del desahucio– que, en el mejor de los casos, se llevaría a cabo en un periodo no inferior a tres o cuatro meses, siendo la media habitual de seis meses.

Entendemos que lo importante no es tanto acortar los plazos como que se cumplan los mismos desde el punto de vista procesal. Al acortarse tanto dichos plazos los juzgados no tendrán margen de maniobra, como ya ocurre en la práctica, consiguiendo únicamente agravar la situación actual. Por eso, resulta irreal plantear que en 10 días

pueda gestionarse un desahucio como ahora se plantea.

**Por otro lado, se prevé que el arrendamiento de viviendas pueda ser inscrito en el registro y eso garantice la posición del inquilino, cuyo contrato deberá ser respetado en todo caso si se produce la venta de la vivienda. Sin embargo, la inscripción en el registro será voluntaria. ¿Estamos realmente ante un aumento de la seguridad jurídica del inquilino?**

Arrenta pone en duda esta medida: hemos de recordar que la inscripción en el registro conlleva unos costes importantes (escritura pública, AJD y honorarios del registrador). Adicionalmente, para cancelar la inscripción y formalizar un nuevo arrendamiento es necesario otorgar otra escritura con intervención del arrendatario, lo que, además de complicar el negocio jurídico, podría ser utilizado por el arrendatario como mecanismo de presión a la hora de negociar la resolución y liquidación del arrendamiento. Desde esa perspectiva, consideramos que la mayoría de los arrendamientos de vivienda seguirán sin inscribirse y esta medida, cuyo fin es reforzar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, previsiblemente logre el efecto contrario al quedar los arrendatarios expuestos a que se resuelva el arrendamiento en caso de venta de la vivienda.

**El Consejo Económico y Social ha mostrado diversas discrepancias con el anteproyecto, entendiéndose que se merman las garantías del inquilino rompiéndose el equilibrio en el tratamiento a las dos partes. Siendo esto así, ¿favorecerá a que los propietarios pierdan el miedo y saquen sus viviendas vacías en alquiler?**

Este es el tercer intento serio, de los últimos gobiernos, por resolver el problema de los alquileres en España. Entendemos que tantos cambios legislativos, y tan rápidos, no son buenos para la implantación de cualquier normativa de importancia. No podemos olvidar que un propietario busca rentabilidad y un inquilino estabilidad y cualquier normativa legal debe tender a eso. Hemos de recordar que las dos últimas reformas, de 2009 y 2011, no han cuajado para dinamizar este mercado, ya que el marco jurídico y fiscal, que ambas introdujeron, era insuficiente para fomentar el mercado de alquiler de viviendas en España.

**¿Qué previsiones realizan sobre el impacto que tendrá el nuevo texto en número de litigios? De alguna manera, ¿potenciará el sistema arbitral?**

Los litigios no dependerán del nuevo texto o marco legislativo puesto que el arrendador que sufre un impago siempre reclamará para recuperar el inmueble y, en menor medida, las rentas no cobradas. El anteproyecto de ley

lo que realmente mejora es la fase de ejecución de sentencias y, por añadidura, la ejecución de los laudos arbitrales gracias a la reducción, a la mitad, de la Comisión Judicial.

Y tenemos que advertir a los propietarios sobre la Ley de Tasas que se viene encima, que penaliza con 150-200 euros (dependiendo de la renta) por instar una demanda judicial. Estos hechos harán que el arbitraje entre con mas fuerza si cabe y será mas valorado por la sociedad.

**¿En qué situación se encuentra hoy día el sistema arbitral?**

A día de hoy, Arrenta sigue apostando por el procedimiento arbitral como la mejor opción, y verdadero 'desahucio expreso'. La obtención del laudo arbitral, con valor de sentencia jurídica, en el plazo de un mes hace del arbitraje una herramienta eficaz y capaz de desahogar el trabajo de los juzgados. Como valor añadido, la solución arbitral para alquileres que ofrece Arrenta cuenta con un servicio de mediación previa con el inquilino, antes de iniciar el procedimiento judicial, alcanzando una solución amistosa en menos de una semana, consiguiendo así evitar el 30% de los procesos de desahucio. Este trabajo de mediación supone un ahorro no sólo económico para arrendadores e inquilinos sino también emocional, dado el desgaste tan importante que conlleva demandar a tu inquilino. ✍

## CURRÍCULO VITAE

Carlos Ruiz Pérez, madrileño, lleva más de 14 años desarrollando su carrera profesional en el sector inmobiliario y asegurador. Comienza su andadura en el mundo de los seguros en DEPSA, perteneciente a Catalana Occidente, donde desempeña la función de Responsable de Tramitación de Siniestros. Posteriormente, durante 3 años trabaja en el sector de Administración de Fincas, como responsable contable de comunidades de propietarios. Fue Director Gerente del Gabinete de Gestión y Mediación - GGM, Empresa dedicada a la mediación para la solución de conflictos, con cobertura jurídica nacional. En 2001 entra a formar parte de AEADE como Responsable de Expansión y Relaciones Institucionales. En 2007 se incorpora a Arrenta, en la que desempeña el puesto de Gerente. ✍



## Revisar las instalaciones eléctricas de los hogares reduciría 7.000 accidentes anuales

Las pérdidas económicas se cifran en más de 100 millones de euros anuales

**En España se producen 7.300 incendios anuales de origen eléctrico, siendo principalmente provocados por sobrecargas en los cables y por una degradación del aislamiento de éstos. Estos**

**incendios causan 150 muertos y 1600 heridos anuales. Las pérdidas materiales, daños y perjuicios se cifran en más de 100 millones de euros cada año.**

Según el informe DADO (Detección de Accidentes Domésticos y de Ocio) del 2007, el número de accidentados por contacto con la corriente eléctrica en España ascendió a más de 7.000 personas por año. Por otra parte, según la Asociación internacional de Incendios (CTIF) y la de Seguridad de Usuarios de Electricidad (FISUEL), en España se producen 7.300 incendios anuales de origen eléctrico, siendo principalmente provocados por sobrecargas en los

cables y por una degradación del aislamiento de éstos. Estos incendios causan 150 muertos y 1600 heridos anuales. Las pérdidas materiales, daños y perjuicios se cifran en más de 100 millones de euros cada año. Según el informe DADO (Detección de Accidentes Domésticos y de Ocio) del 2007, el número de accidentados por contacto con la corriente eléctrica en España ascendió a más de 7.000 personas por año. Por otra parte, según la Asociación internacional de Incendios (CTIF) y la de Seguridad de Usuarios de Electricidad (FISUEL), en España se producen 7.300 incendios anuales de origen eléctrico, siendo principalmente provocados por sobrecargas en los

del inmueble. Un ejemplo de ello es el caso francés, el cual establece un sistema de certificados de inspección válidos para un periodo de 10 años, un tipo de práctica que ha conseguido resultados positivos desde su fecha de implantación.

### El estudio en Reino Unido

Un estudio realizado recientemente en Reino Unido por el Consejo de Seguridad Eléctrica (ESC en sus siglas en inglés), puso de relieve las diferencias entre propietarios y arrendatarios con respecto a la preocupación por la seguridad de las instalaciones eléctricas del hogar. De acuerdo con el estudio, únicamente el 21% de los arrendatarios informó sobre su preocupación por la seguridad eléctrica de la vivienda al propietario y el 75% no recordaba haber hablado al respecto.

De acuerdo con Anneke Rousseau, directora de comunicación del ECS, "estos datos son debidos a la confusión que puede surgir del hecho de que los propietarios son los responsables legales de la revisión anual de gas, pero la revisión eléctrica no es un requisito para los propietarios de las viviendas. Es por ello que es necesario alentar a ambas partes a mantener un diálogo constante acerca del estado de las instalaciones eléctricas del hogar, debido a su vital importancia para la seguridad".

## El Centro Español de Información del Cobre

El Centro Español de Información del Cobre (CEDIC) es parte de una red internacional de asociaciones –patrocinada por la industria del cobre– cuya misión común es ayudar a desarrollar y defender los mercados del cobre, en base a sus excelentes propiedades técnicas y a su contribución a una mejor calidad de vida. Esta red se agrupa bajo una misma marca e identidad visual: Copper Alliance.

Bajo el liderazgo estratégico de la International Copper Association (ICA), Copper Alliance cuenta con oficinas regionales en Bruselas, Nueva York, Santiago de Chile y Shanghai. El European Copper Institute respalda a diez asociaciones nacionales y a sus empresas asociadas. En España, Copper Alliance está representada por CEDIC.

cables y por una degradación del aislamiento de éstos. Estos incendios causan 150 muertos y 1600 heridos anuales. Las pérdidas materiales, daños y perjuicios se cifran en más de 100 millones de euros cada año.

El Libro Azul de la Electricidad confirma la mala situación de las instala-

ciones eléctricas en España, al haber 14 millones de viviendas con instalaciones eléctricas inseguras o muy inseguras, habiendo una clara correlación con la antigüedad de la vivienda (9 millones de esas viviendas fueron construidas antes de 1975). Dicho informe apunta varias deficiencias recurrentes, como secciones de cable insuficientes, número insuficiente de circuitos, ausencia de elementos de protección y ausencia de red de tierras, principalmente.

## La banca pasará sus activos tóxicos al 'banco malo' antes de febrero

Solo las entidades que hayan recibido ayudas públicas tendrán que hacerlo

**Las entidades con ayudas públicas traspasarán sus activos tóxicos a la sociedad de gestión de activos ('banco malo') de forma inmediata. En concreto, las entidades ya nacionalizadas lo harán en diciembre**

**y las que deban ser recapitalizadas entre enero y febrero de 2013. El FROB abrirá en breve un concurso para nombrar a los head hunters que seleccionen a su personal directivo.**

**E**l almacén del banco malo comienza a vislumbrarse, según relata el diario económico Cinco Días. El vehículo que deberá absorber los activos tóxicos que deprimen la actividad financiera de las entidades de crédito estará en funcionamiento en cuestión de meses.

La sociedad de gestión de activos que constituirá el Gobierno para sanear de forma definitiva el sistema bancario recibirá, principalmente, inmuebles adjudicados y préstamos en situación de dudosos. Solo las entidades que hayan recibido ayudas públicas tendrán obligación de traspasar activos tóxicos a este instrumento.

Las primeras en hacer este movimiento serán las denominadas entidades del Grupo 1. Es decir, aquellos grupos bancarios que ya se encuentran bajo la órbita del Estado tras haber sido rescatados. Son Bankia, Catalunya Caixa, Novagalicia Banco y Banco de Valencia. Estas firmas realizarán el volcado de activos el próximo diciembre, después de que la Comisión Europea (CE) haya dado su plácet a la inyección de capital con dinero público en noviembre.

Acto seguido, entre enero y febrero, harán lo propio las entidades que sean ubicadas en el Grupo 2 por parte Oliver Wyman el próximo 28 de septiembre. La consultora está realizando un análisis pormenorizado e individual de las necesidades de capital de los 14 mayores grupos bancarios del país. En este grupo 2 se encuentran aquellas entida-

des que necesitan dinero público para quedar apuntaladas pero que tienen pendiente definir un plan de reestructuración que determine en qué medida se puede reducir la factura para el erario público. Así, son firmas que deben aclarar qué parte del saneamiento se cubre con venta de activos o sacrificios impuestos a instrumentos híbridos de capital, como las preferentes.

### Dispondrá de 15 años para desprenderse de esos activos

El Memorando de Entendimiento (Memorandum of Understanding o MoU, en inglés) pactado por el Gobierno español y las autoridades comunitarias el pasado verano establecía que los activos deberán ser traspasados al banco malo a su valor económico real. Dicho valor, estará estrechamente ligado a los análisis que realiza Oliver Wyman con ayuda de tasadoras independientes.

Fuentes sectoriales descartan que se apliquen fortísimos descuentos a los activos porque esto podría perjudicar la salud de las entidades sanas, al devaluar por efecto réplica sus activos en balance. Asimismo, explican que a la hora de fijar el precio del inmueble

adjudicado o del préstamo en situación de impago se tomará como referencia el escenario macroeconómico base contemplado por Oliver Wyman, no el adverso.

La sociedad gestora de activos dispondrá de un plazo de 15 años para desprenderse de los activos que se le adjudiquen ahora. Y a pesar de que ha sido bautizada como "banco malo", esta sociedad no dispondrá de licencia bancaria.

A cambio de sus activos tóxicos, las entidades bajo la órbita del Estado recibirán bonos con aval del Estado descontables ante el Banco Central Europeo (BCE). La intención del Gobierno es que inversores institucionales privados con vocación de largo plazo (bancos sanos, aseguradoras, fondos soberanos, etc.) entren como accionistas en el capital de la sociedad de gestión de activos.

### En búsqueda de gestores

Los expertos consultados por Cinco Días explican que el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), instrumento encargado de articular todo el proceso de saneamiento de la banca, abrirá en breve un concurso para nombrar a los head hunters que seleccionen a su personal directivo. En concreto, el FROB planea encomendar a un head hunter la tarea de seleccionar a los directivos de primer nivel de la sociedad de gestión de activos, y a una empresa de selección de personal para elegir a los responsables de segundo nivel. 📌

# Fórmulas para lograr ingresos adicionales para las comunidades de propietarios

Alquiler de fachadas, azoteas y elementos comunes, las más rentables

LDC empresa líder en administración de fincas y comunidades de propietarios, con 130 establecimientos repartidos por Europa, ha desarrollado un informe sobre posibles fuentes de ingresos adicio-

nales para las comunidades de vecinos. Es preciso acuerdo mayoritario en todos los casos. Una alternativa cada vez más empleada para generar ingresos extra en tiempos difíciles.

Cada vez es más común ver en nuestras ciudades enormes fachadas con anuncios. Los mejores emplazamientos no son fáciles de localizar, se buscan fachadas en avenidas principales, esquinas o localizaciones con gran tránsito de vehículos y/o personas.

Una vez seguro de que nuestro edificio cumple las condiciones, comienza el proceso de gestión de la publicidad para obtener los ingresos. Los pasos a seguir serían:

■ **Acuerdo por mayoría cualificada.** El acuerdo lo deben tomar las 3/5 partes de los propietarios que sumen las 3/5 partes de las cuotas de participación. La doble mayoría es un requisito imprescindible que exige la Ley de Propiedad Horizontal, ya que estamos alquilando un elemento común.

■ **Licencia de Instalación.** El Ayuntamiento correspondiente, después de comprobar que el soporte cumple con todas las necesidades y exigencias de seguridad, evacuación y estética, concederá la correspondiente licencia que será revisada anualmente. Así mismo es recomendable contratar un seguro de responsabilidad civil para garantizar cualquier daño que pueda ocasionar el soporte.

■ **Duración del contrato.** Dependiendo si se trata de una lona que cubra la fachada durante una obra, o bien, un anuncio más estable en el tiempo, el plazo variará de lo que dure

la obra a la cantidad de años que pacten empresa y comunidad.

■ **Ingresos.** Dependiendo del emplazamiento y la situación del edificio y anuncio, las cantidades variarán pudiendo llegar a los 30.000 euros mensuales en las grandes capitales con lonas enormes que cubren cientos de metros cuadrados.

## Un anuncio en la fachada podría suponer unos ingresos mensuales de 30.000 euros

Después de la TV, según los anunciantes, la publicidad exterior es la más impactante, de ahí el interés en buenos emplazamientos. Los soportes más habituales son las lonas publicitarias, las medianeras y los carteles en azoteas.

### Alquiler de azoteas para telefonía móvil

Son cada vez más las comunidades que optan por la instalación de antenas de telefonía móvil en sus azoteas. La colocación de una antena de telefonía móvil en la azotea de un edificio necesita también una licencia munici-

pal otorgada por el Ayuntamiento, así como pasar también una inspección anual de mantenimiento.

Igual que para el arrendamiento para publicidad, la instalación precisará la aprobación por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios.

¿Qué cantidad de dinero puede obtener con ello una comunidad? La cifra es muy variable, aunque con facilidad se pueden llegar a obtener más de 10.000 euros anuales.

Entre las principales objeciones con las que los vecinos interesados en esta opción se pueden encontrar, destacan las siguientes:

■ Propietarios colindantes con la cubierta. Pueden objetar que el suelo de la azotea no está preparado para soportar la construcción, así como la exposición a las ondas y campos magnéticos que emiten las antenas.

■ Propietarios por cuyas propiedades transcurre el cableado. Habitualmente, los cables se colocan entre los huecos de los lavaderos y tendido de ropas interiores hasta llegar al cuarto de máquinas. Estos son de considerable grosor y en ocasiones llegan a impedir el uso acostumbrado del espacio.

■ Propietarios colindantes con el habitáculo donde se encuentran ubicados los aparatos de recepción de señal. La emisión de energía calorífica de estas estaciones es insoportable y perturba, en gran medida, la habitabilidad de esos hogares.

## Alquiler de elementos comunes

No son ni mucho menos tan rentables como otras situaciones, pero también otorgan ingresos extra a la Comunidad. En este caso las tarifas no están tan preestablecidas y la cantidad puede variar en función del acuerdo que se lleve a cabo entre las partes.

Las instalaciones comunitarias es frecuente cederlas para actividades deportivas como torneos de tenis, pádel, alquiler de la piscina para clases particulares de natación...

Igualmente es necesaria la aprobación de 3/5 partes de los propietarios que sumen 3/5 partes de los coeficientes.

## Instalación de placas voltaicas

Cada vez es más creciente el interés de las comunidades en vender a la red la energía que consiguen en sus azoteas mediante la instalación de placas fotovoltaicas.

En este sentido, indicar que en algunos casos los paneles solares no sólo proporcionan energía suficiente como para cubrir únicamente las necesidades de una comunidad de propietarios, sino que también se produce un exceso de energía susceptible de venta.

La producción de energía eléctrica constituye una actividad económica para la comunidad, y por tanto supone el nacimiento de una serie de obligaciones fiscales y administrativas que a continuación se señalan:

1.-Trámites ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad Autónoma: hay que solicitar la inscripción en el registro de productores de energía de la provincia, que deberá ir acompañado del alta censal (modelo 036) de Hacienda, en el epígrafe de producción de energía eléctrica 151.4, así como un plano de las instalaciones y las autorizaciones pertinentes.

2.-Trimestralmente se ha de presentar el modelo D560 referidos a Impuestos Especiales, (el impuesto especial sobre producción de energía), que normalmente será un modelo cuota 0 dado que las entregas de energía se producen por el productor a la red en régimen suspensivo.

## La producción de energía eléctrica constituye una actividad económica para la comunidad

3.-También es obligatorio, como actividad económica que es, y dado que el producto no es almacenable (artículo 129 del Reglamento de Impuestos Especiales), la llevanza de una contabilidad.

Dentro de las obligaciones fiscales estarían:

1.- Al convertirse la comunidad de propietarios en empresaria a efectos de Hacienda, surgen una serie de obligaciones como:

- Declaración trimestral de IVA, modelo 300.

- Declaración trimestral de renta, modelo 130, ya que en esta actividad económica no existe la obligación de retención, por lo que surge la obligación de pago fraccionado de renta (o, en su caso, sociedades).

- Declaraciones anuales correspondientes (modelos 390 y 100) y en su caso las informativas pertinentes (347).

2.- La comunidad de propietarios es un ente sin personalidad jurídica de los contemplados en el artículo 35.4

de la Ley General Tributaria, por tanto en régimen de atribución de rentas en IRPF (artículo 8.3 LIRPF). En cuanto a IVA, la comunidad podrá presentar un modelo 300 trimestral pero en cuanto a IRPF, los propietarios tendrán que presentar un modelo declarando la cantidad que le corresponda según el sistema de distribución de ingresos y gastos que esté estipulado en la comunidad de propietarios.

3.- Los ingresos obtenidos por la comunidad han de ser distribuidos entre todos los comuneros de forma trimestral para la confección periódica del modelo 130. Anualmente, los propietarios habrán de declarar los ingresos (y, en su caso, los gastos consignados trimestralmente) en sus declaraciones de renta en el apartado de "Rendimientos de actividades económicas". Las personas jurídicas harán lo propio incluyendo los ingresos (y los gastos, en su caso) en su contabilidad y por tanto en sus declaraciones del Impuesto sobre Sociedades.

4.- Normalmente, las comunidades de propietarios no tendrán muchos gastos directamente relacionados con esta actividad, pero sí podemos relacionar la amortización del equipo generador de energía según las tablas publicadas por Hacienda (10% anual). Por otro lado, los propietarios tendrán derecho a la deducción del 10% de la inversión realizada en estos activos nuevos (equipo solar de producción eléctrica), según establece el artículo 39.3 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Sociedades. Esta ley establece el requisito de que esta deducción sólo es aplicable si la inversión se ha realizado sin subvenciones.

5.- En el caso de que el equipo productor de energía (paneles solares) sea subvencionado o forme parte de un premio otorgado por una institución pública, éste habrá de ser declarado en Renta (o Sociedades) como ganancia patrimonial por cada uno de los propietarios según la cuota que les corresponda, y tributar por ello. 

## El valor de las viviendas en España ha caído casi 360.000 M€ desde su máximo en 2008

Entre 2008 y 2010 ha bajado tanto el valor de la edificación como el del suelo

La Fundación BBVA y el Instituto de la Vivienda (Ivие) han publicado el estudio *El stock de capital en viviendas y en otras construcciones en España y su distribución territorial*, un trabajo dirigido

por el catedrático de la Universidad de Valencia e investigador del Ivие Ezequiel Uriel, y realizado en colaboración con Carlos Albert, técnico de investigación del Ivие.

**E**l estudio actualiza los datos del valor del parque de viviendas existente actualmente en España, además de estimar por primera vez el valor de otras construcciones. En la valoración se considera tanto la edificación como el suelo sobre el que se asientan las construcciones. Este trabajo amplía la información de las bases de datos de stock de capital Fundación BBVA-Ivие, referidas a todo tipo de activos.

El valor de las viviendas existentes en España alcanzó un máximo en 2008 estimado en 5,3 billones de euros. Entre 2008 y 2010 ha caído un 6,8%, alrededor de 360.000 millones de euros, situándose el valor del parque de viviendas en 4,9 billones de euros en 2010. Esta disminución se debe a una reducción en los precios (-9,2%), puesto que la superficie construida ha aumentado un 2,4% en ese periodo. Esa caída en los precios se ha producido tanto en el valor de la edificación (que representa un 50,2% de la reducción) como en el del suelo (que representa el 49,8% restante).

Como muestra el gráfico 1, la evolución del valor de las viviendas en España hasta la llegada de la crisis se caracteriza por un fuerte crecimiento del valor total del parque y un peso creciente en el mismo del valor del suelo. En 2000 el valor total de las viviendas era de 1,8 billones de euros y el suelo suponía un 27% del mismo, pero el peso del suelo llega a alcanzar el 46% en 2008 y el 44% en 2010.

En el gráfico 2 se observa la intensidad con la que se ha producido la caída de los precios de la vivienda, que han pasado de aumentar un 12,8% anual en promedio durante el boom inmobiliario, a decrecer desde 2008, acumulándose desde entonces hasta la actualidad un 9,2% de caída.

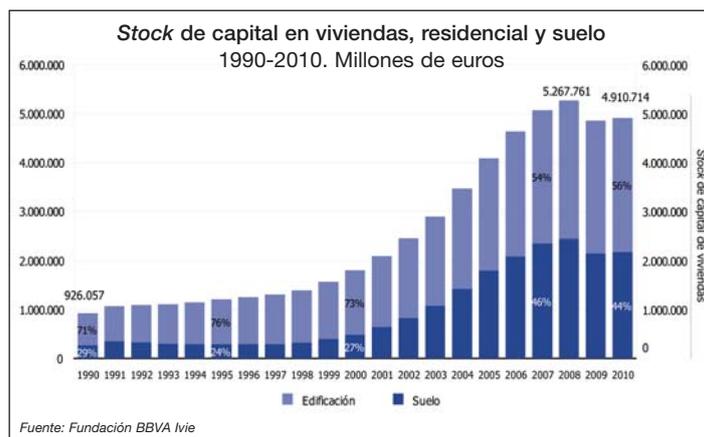
Para evaluar el alcance del fuerte crecimiento que tuvo lugar durante el boom en el valor del stock de las viviendas se puede comparar su montante con la masa salarial. Así, mientras en 2000 se necesitaba sumar la remuneración de los asalariados correspondiente a 5,8 años de trabajo para comprar todo el parque de viviendas de España, en 2008 se requería la remuneración de 9,9 años. La crisis de la vivienda ha comenzado a reducir el esfuerzo necesario para su adquisición, y en 2010 se requerían 9,7 años de masa salarial para adquirir el total del parque.

Entre 1990 y 2010 el valor de la vivienda ha crecido un 430,3%, o, lo que es lo mismo, se ha multiplicado por 5,3 en ese periodo. Este aumento de su valor ha sido especialmente notable desde 1998 debido, sobre todo, al crecimiento de los precios, que se han incrementado a una tasa media anual del 8,6% entre esa fecha y 2010, siguiendo una tenden-

cia fuertemente alcista que se interrumpe en 2008. La superficie total ocupada ha crecido a un ritmo mucho menor que los precios, pero también significativamente, elevándose un 43,1% en el conjunto del periodo. Mientras que el crecimiento de la superficie ha seguido siendo positivo, los precios –y el valor– han caído después de 2008.

### Diferencias territoriales

Cataluña y la Comunidad de Madrid son las regiones con los mayores porcentajes del stock de capital en viviendas, tanto al principio como al final del periodo analizado. Sin embargo, estas comunidades han experimentado a lo largo de los años una ligera pérdida de peso relativo, en el caso de Madrid, y un estancamiento, en Cataluña. En cambio, Andalucía, situada en el tercer lugar tanto en 1990 como en el 2010, ha ganado mucho peso en el periodo, como consecuencia de su intenso ritmo de incremento anual, situado en el 12,5%.



El crecimiento del valor de la vivienda se ha distribuido de forma desigual desde el punto de vista territorial. Así, en las comunidades del sureste de España el valor de las viviendas ha crecido, en general, a un mayor ritmo que en las situadas al noroeste.

Si tomamos como referencia el Arco Mediterráneo Español, que incluye Cataluña, la Comunitat Valenciana, Illes Balears, la Región de Murcia y Andalucía, el precio de las viviendas ha crecido entre 1990 y 2007 a una tasa media anual del 9,0%, frente un 8,1% del resto de España. La superficie ha crecido un 1,9% en las regiones mediterráneas y un 1,7% en el resto y, finalmente, como resultado de ambos factores, el valor de las viviendas ha crecido un 11,2% en el Arco Mediterráneo y un 9,9% en el resto.

En los primeros años de crisis (2007-2010) en el Mediterráneo se registran caídas menos fuertes en los precios (-2% frente al -3,4% en el resto de España). El incremento de la superficie en ese periodo ha sido igual en los dos territorios (1,7%), mientras que el valor de las viviendas ha disminuido un 0,5% en el Arco Mediterráneo y en las otras comunidades autónomas el descenso ha sido de un 1,7%.

## Stock de capital en otras construcciones

El sector de la construcción realiza, además de las viviendas, otras construcciones privadas como locales comerciales, naves industriales y oficinas, utilizadas por la economía española para producir bienes y servicios. El trabajo presentado por la Fundación BBVA y el Ivie estima también por primera vez el valor del stock de capital privado, incluyendo el suelo, de las edificaciones no residenciales existentes en España.

A partir de la información disponible se ha calculado el stock de capital

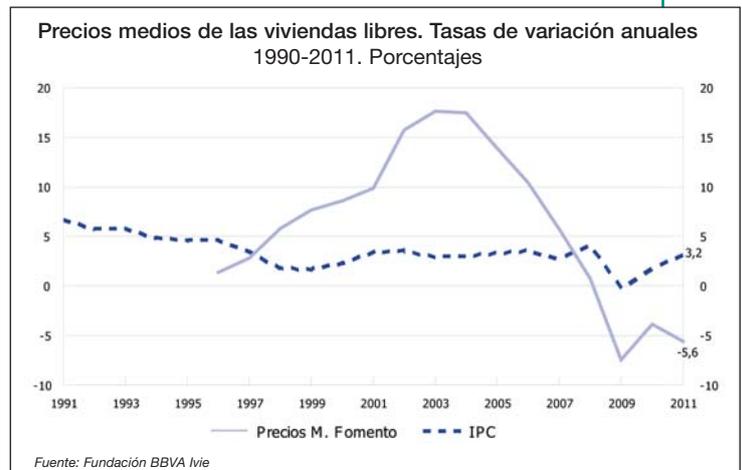
en otras construcciones según su actividad productiva para el periodo 1990-2009. Su valor ha pasado de 342 miles de millones de euros en 1990 a 1.608 miles de millones en 2009. Así pues, se ha multiplicado por 4,7, mientras en ese mismo periodo el factor multiplicador del valor del stock de las viviendas ha sido de 5,2, debido al mayor incremento de los precios en este último caso. Si comparamos los valores absolutos de ambos tipos de capital, en 2009 el valor del stock de viviendas supera en tres veces el de otras construcciones.

Cataluña, Andalucía y Madrid son las comunidades cuyo peso es más elevado en el valor del stock de otras construcciones, tanto al principio como al final del periodo. Estas regiones acumulan respectivamente el 20,6%, el 14,7% y el 14,5% del valor del stock de otras construcciones al final del periodo. En general, la ordenación de 1990 es muy similar a la del 2009, con excepciones como Galicia, que pierde posiciones dado que pasa de representar un 9,3% del stock nacional en 1990 a un 5,1% en 2009.

Respecto a las tasas de crecimiento medio, se puede observar que en todas las regiones es sustancial, pero algunas de ellas doblan a otras. Illes Balears, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y la Región de Murcia presentan un porcentaje de variación anual acumulativa superior al 10%. Las menores variaciones corresponden a Galicia y Asturias, y se sitúan en torno al 5%.

Para valorar el stock de otras construcciones, en el estudio Fundación BBVA-Ivie se han considerado precios de tres tipos de construcción: industria, comercio y oficinas. Los niveles más

bajos de precios por metro cuadrado corresponden a edificaciones para industria y los más elevados, a edificios para oficinas. Sin embargo, en el periodo 1990-2009 los ritmos de crecimiento han seguido un orden inverso: los precios de los edificios industriales han crecido a una tasa anual media del 4,2%; los locales destinados a comercio al 3,6%; y los locales destinados a oficinas al 3,5%. Todas



ellas se sitúan muy por debajo del crecimiento de los precios de las viviendas en este mismo periodo, que alcanza el 6,9%.

En 2009, los sectores del comercio, la industria y otros servicios tienen un peso de aproximadamente un 15% cada uno. En general, los servicios concentran buena parte de la ganancia de peso entre 1990 y 2009 de todas las ramas, y la industria, la energía y las actividades financieras, las pérdidas.

Si observamos las tasas de crecimiento del valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad para España entre 1990 y 2009, constatamos que el mayor crecimiento medio anual (por encima del 10%) ha sido el de otros servicios (15,8%), servicios empresariales (14,8%) y hostelería (10,9%). En cambio, intermediación financiera (2,5%), transportes (6,4%) e industria (6,2%) son las ramas que han crecido a un menor ritmo.

- Consultoría LOPD y LSSI, Protección de Datos y Derecho de Nuevas Tecnologías.**
  - Auditoría y Consultoría Informática e Internet.**
  - Seguridad Sistemas.**
  - Análisis Redes Locales y Comunicaciones.**
- 

**Adaptación TOTAL a  
la LOPD**

**Adaptación Jurídica  
+ Adaptación Tecnológica  
+ Formación a Usuarios**

---



**Seguridad de  
Sistemas y Ficheros**

**Implantación de Procedimientos  
+ Medidas de Seguridad  
+ Prevención de pérdida de datos**

# La obra civil provoca el quinto año consecutivo de bajadas para el sector de la construcción

En 2012, la producción disminuirá otro 10%, arrastrada por la obra civil

**El valor de la producción del sector de la construcción registrará una disminución nominal del 10% en 2012, hasta situarse en torno a 123.000 millones de euros. De este modo, desde el máximo alcan-**

**zado en 2007 el tamaño del sector se habrá reducido un cuarenta por ciento, según pone de manifiesto el último informe dado a conocer por la consultora DBK.**

**E**l ajuste se concentrará especialmente en los trabajos de obra civil, mientras que el descenso de la edificación será de nuevo inferior al 5%. Estas son algunas conclusiones del estudio Sectores publicado recientemente por DBK, primera empresa española especializada en la elaboración de estudios de análisis sectorial y de la competencia participada por Informa D&B, compañía del Grupo CESCE líder en el suministro de información comercial, financiera y de marketing en España y Portugal.

Según la consultora, el valor de los trabajos de construcción en España mantuvo en 2011 la tendencia a la baja observada en los tres ejercicios anteriores, registrando un retroceso del 8%, hasta los 136.000 millones de euros.

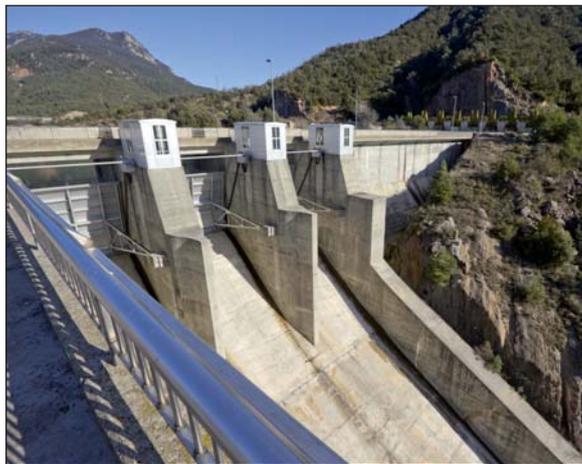
Todos los segmentos de actividad contabilizaron tasas de variación negativas, si bien destacó la caída registrada en el de obra civil, como consecuencia de las restricciones presupuestarias en las diferentes Administraciones públicas. Así, el valor de la producción disminuyó un 16% en 2011, situándose en 41.500 millones de euros.

La edificación residencial también experimentó un notable deterioro, al registrar una caída del 6,6% en 2011, hasta situarse en 35.000 millones de euros. El número de viviendas iniciadas disminuyó un 29,8%, situándose

en 86.957 unidades, lo que contrasta con las más de 760.000 viviendas iniciadas en 2006; mientras que las viviendas terminadas cayeron hasta las 179.351, lo que supuso un descenso del 34,9% respecto a 2010.

Tanto el subsegmento de edificación no residencial como el de rehabilitación y mantenimiento registraron disminuciones en 2011, del 4,9% en el primer caso, y del 1,4% en el segundo.

El deterioro del mercado español ha hecho que en los dos últimos años continuara el proceso de internacionalización de las empresas. Así, en términos



comparables, el valor de los trabajos de construcción en el exterior volvió a registrar un incremento de dos dígitos en 2011, hasta situarse en 29.800 millones de euros.

En los próximos años la actividad constructora seguirá viéndose penalizada por la disminución de la inversión pública en infraestructuras y la desfavorable situación económica, previen-

dose descensos de la producción tanto en el segmento de obra civil como en el de edificación. Para 2012 se prevé un descenso nominal de la producción sectorial cercano al 10%, con retrocesos en todos los segmentos de actividad. La caída más significativa corresponderá al segmento de obra civil, el cual disminuirá alrededor de un 20%.

## Estructura de la oferta

En enero de 2011 se identificaban en el sector 94.210 compañías, excluyendo las empresas sin asalariados, un 9% menos que a principios de 2010. El número de ocupados se situó en el primer trimestre de 2012 en 1,19 millones, registrando una caída superior a 300.000 trabajadores respecto al mismo período de 2011 y de cerca de medio millón respecto a 2010.

En los últimos años se ha venido registrando una progresiva concentración del volumen de negocio sectorial en los grupos de mayor dimensión, al mismo tiempo que se ha registrado la salida del mercado de empresas pequeñas y medianas, sobre todo de compañías orientadas al segmento de edificación.

Los seis principales grupos reunieron de forma conjunta en 2011 el 8,2% del valor de la producción en España y el 94,4% del valor de la producción de las empresas españolas en el extranjero. 🏗️

## España tiene las rentas prime más bajas en el mercado de locales comerciales en calle

Madrid y Barcelona siguen despertando el interés de operadores internacionales

**La bajada de la demanda interior, del PIB interanual, el continuo crecimiento de la tasa de desempleo y la caída del gasto del sector privado afectan directamente a los niveles de consumo y por tanto influyen**

**de manera significativa en el comportamiento del mercado de locales comerciales en calle. Jones Lang LaSalle ha analizado en detalle la evolución de las principales calles de Madrid y Barcelona.**

**D**esde septiembre de 2011, la calle Serrano puede beneficiarse de la nueva normativa que permite abrir a los comercios los siete días de la semana, aspecto que beneficia positivamente la rentabilidad de los negocios de esta calle.

En el tramo de Serrano comprendido entre la calle José Ortega y Gasset y la Plaza de la Independencia existen un total de 147 locales comerciales, de los cuales el 26% cuentan con una superficie de entre 50 y 200 m<sup>2</sup>, el 33% dispone de entre 200 y 400 m<sup>2</sup> y el resto se reparte entre los 400 y los 1000 m<sup>2</sup>. Solo el 4% de los locales dispone de más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Los sectores más destacados que conforman el mix comercial de la calle Serrano son los Accesorios (categoría en la que incluimos complementos y accesorios, perfumerías, mercerías, zapaterías...), Moda y Servicios (que abarca bancos, estancos, librerías, telefonía y nuevas tecnologías...), con una presencia del 34%, 33% y 21%, respectivamente.

Por su parte, la Gran Vía, con su céntrica ubicación y el hecho de ser una de las calles más transitadas de la ciudad, sigue despertando el interés de muchos y variados negocios que desean instalarse allí.

En el tramo comprendido entre las calles Montera y Fuencarral y la Plaza de Callao existen un total de 46 locales comerciales de los cuales el 32% cuenta con una superficie entre 50 y 200 m<sup>2</sup>, el 25% tiene entre 200 y 400 m<sup>2</sup> y el

20% entre 600 y 1.000 m<sup>2</sup>. El 18% de los establecimientos de este tramo poseen una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup>.

Con respecto al mix comercial, las actividades más destacadas se reparten entre Moda (27%), Accesorios (26%) y Servicios (21%). Dentro del sector moda, la actividad que tiene más presencia en la calle son las tiendas dedicadas a zapatos y complementos, seguidas de las dedicadas a moda de mujer y hombre.

Los niveles de rentas en el mercado de alquiler de locales en calle en Madrid iniciaron su descenso durante 2008. En 2009 se alcanzaron rentas más bajas, llegando hasta los 185 €/m<sup>2</sup>. En 2010 y 2011, los niveles de renta permanecieron estables, alcanzando prácticamente los niveles de renta que tenemos hoy situados en 187 €/m<sup>2</sup>.

### Situación en Barcelona

Son numerosas las transacciones que se han llevado a cabo desde el segundo semestre de 2010 en el Paseo de Gracia.

El tramo comprendido entre la Plaza de Cataluña y la Avenida Diagonal cuenta con un total de 174 locales comerciales de los cuales el sector de Moda ocupa el 42%, Accesorios el 30% y Servicios el 23%.

Si analizamos la procedencia de los últimos movimientos del Paseo de Gracia, el 100% de las nuevas entradas son de procedencia internacional y la ten-

dencia prevista es que se mantenga incluso por encima de las nacionales. Las empresas internacionales ven un mercado potencial en Barcelona, impulsado entre otras cosas, por el gran número de turistas que recorren las calles de la ciudad durante todo el año.

Por su parte el Portal del Ángel es por excelencia la calle más demandada en la Ciudad Condal para las empresas cuyo perfil de consumidor es masivo, un perfil de consumidor muy similar al de la Gran Vía de Madrid. Se trata de un tramo corto, en el que el elevado y continuo paso de gente la convierten en una calle única.

En 54 locales comerciales analizados, los sectores más destacados que componen el mix comercial son: Moda, Accesorios y con un porcentaje mucho más bajo, Servicios, con una presencia del 43%, 41% y 9% respectivamente.

Se trata de una calle comercialmente muy consolidada por lo que, al igual que en el caso de la Gran Vía en Madrid, el número de transacciones que se producen al año son muy pocas. A diferencia del Paseo de Gracia, las tiendas que engloban la oferta de Portal del Ángel son de nacionalidad española.

A lo largo de estos últimos cuatro años, la caída de las rentas en la Gran Vía y Portal del Ángel es insignificante. Sin embargo, Serrano y el Paseo de Gracia han sufrido en estos últimos cuatro años una bajada de rentas. La tendencia para los próximos meses de 2012 es que los precios se mantengan en los mismos niveles que hasta la fecha. 

# La crisis arrastra al mercado de oficinas: baja precio y disminuye contratación

Informe del Mercado de Oficinas de Madrid y Barcelona 1<sup>er</sup> semestre de 2012

**La situación de la disponibilidad y la debilidad de la demanda hacen que Aguirre Newmann prevea en su informe Mercado de Oficinas de Madrid y Barcelona relativo al primer semestre una continuidad**

**en los ajustes de los precios de alquiler durante los próximos meses en ambas ciudades. La clave de la evolución a medio plazo dependerá de una mejora en la confianza empresarial**

**E**l estudio del Mercado de Oficinas, realizado por la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, indica que la situación económica sigue marcando el comportamiento del Mercado de Oficinas en Madrid. Como principal consecuencia, se ha registrado un ajuste generalizado en los precios de alquiler, mostrando un descenso general en las todas zonas, tanto en sus niveles medios como en los máximos. En el primer semestre de 2012, los precios de alquiler se han ajustado en un 4,2% de media en el mercado, mientras que en el "Centro del Distrito del Negocio" han caído hasta los 24,5 €/m<sup>2</sup>/mes; lo que significa un descenso de, prácticamente, el 10% en los últimos 12 meses.

El informe también precisa que, durante el primer semestre de 2012, se ha registrado una contratación bruta en el mercado de Madrid de 154.584 m<sup>2</sup>, una cifra superior a las expectativas de distintos analistas del mercado; dato que, sin embargo, supone un descenso del 15% respecto al mismo periodo del año anterior y del 11% respecto a la absorción del último trimestre de 2011. Si se le compara con la contratación registrada en el primer semestre de 2009, año donde la crisis mostró sus datos más duros, se observa un incremento de la contratación del 12,5%.

Con respecto a la tasa de desocupación, el indicador ha seguido aumentando hasta situarse en el 12,2%, provocado, fundamentalmente, por el ajuste en la superficie requerida

por parte de las empresas, unido a los primeros desalojos efectivos de las distintas Administraciones Públicas.

La situación de la disponibilidad y la debilidad de la demanda hacen que la consultora inmobiliaria prevea una continuidad en los ajustes de los precios de alquiler durante los próximos meses. La clave de la evolución a medio plazo del mercado dependerá, fundamentalmente, de una mejora en la confianza empresarial que se traduzca en incrementos consolidados de la contratación de espacios de oficinas.

## Barcelona, igual que Madrid

La crisis económica está afectando de forma destacada al mercado de oficinas de Barcelona, de modo similar al mercado de Madrid. Según los datos del Informe del Mercado de Oficinas del primer semestre de 2012 de la consultora, se mantiene un ajuste generalizado de los niveles de renta en todas las zonas de la capital catalana, con un descenso medio del 4,1% respecto al semestre anterior.

La contratación bruta en la primera mitad del año ha sido de 98.326 m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso del 21% respecto al semestre anterior (31% respecto al primer semestre de 2011). La ausencia de nuevos proyectos en la capital catalana ha ayudado a mantener la tasa de desocupación en niveles similares a 2011. Así, en julio de 2012, la tasa de disponibilidad se ha estabilizado entorno al 13,9% para el

conjunto del mercado, mientras que se mantiene por debajo del 7% en el Centro del Distrito de Negocios.

En cuanto a las previsiones para los próximos meses, se estima que la demanda se comporte de forma similar al primer semestre del año, y los datos actuales de desocupación apuntan a la continuidad en el ajuste de precios de alquiler en la mayoría de las zonas.

## Mercado de inversión

La consultora afirma que el elevado riesgo país que se ha observado en España, unido a las dificultades de acceso a financiación, sigue condicionando la actividad en el mercado de inversión. La entrada en escena del inversor institucional, con necesidad de apalancamiento, sigue mostrando importantes limitaciones en el actual contexto macroeconómico. Hasta julio del presente año, el inversor extranjero no ha realizado ninguna operación, por lo que en las cinco operaciones registradas han contado con un comprador y vendedor de origen nacional.

Las expectativas de rentabilidad de los inversores continúan manteniendo la tendencia alcista que se observó en el primer semestre del año, debido a las condiciones de financiación exigidas por los bancos y el riesgo país. De esta manera, una rentabilidad razonable para la zona Prime en el mercado de oficinas sería en el entorno del 6%. 

## La cartera de edificios certificados LEED sube a 185 millones de m<sup>2</sup> en el mundo

Numerosos edificios saludables y eficientes continúan surgiendo en España

**El Spain Green Building Council ha anunciado que la huella total mundial de edificios de residencial en altura, oficinas, industriales, institucionales y centros comerciales certificados LEED ha sobrepasado**

**los 185 millones de m<sup>2</sup> (más de 11.250 edificios). Hay más de 650 millones de m<sup>2</sup> (más de 25.215 edificios) en proceso de obtener la certificación, o edificios registrados LEED, en todo el mundo.**

**E**n conjunto, más de 835 millones de m<sup>2</sup> (más de 36.500 edificios) de promotores inmobiliarios de todo tipo y condición en el mundo han confiado en el Programa de Certificación Internacional LEED, de la asociación privada sin ánimo de lucro U.S. Green Building Council, para ayudarles a diseñar, construir, operar y mantener edificios sostenibles reconociéndoles la excelencia conseguida. En España hay actualmente más de 125 edificios en este programa: 25 edificios certificados y 100 edificios en proceso de certificación o registrados. Con estos números, España es el tercer país de Europa y se encuentra entre los 13 primeros del mundo.

“En muchas comunidades en todo el mundo, líderes de todos los sectores de la industria de la construcción, inmobiliario y edificación están reinventando sus paisajes urbanos locales con edificios y urbanizaciones que avivan y refuerzan la salud de nuestros habitantes, de las comunidades en las que viven, del medioambiente, y de las economías locales”, ha dicho Aurelio Ramirez Zarzosa, presidente y fundador de SpainGBC, y socio-director de la consultora pionera en sostenibilidad y LEED, Z3. “Este largo viaje, desde 1998 hasta el punto en el que nos encontramos en España, ha ayudado a aportar una nueva forma de pensar, una visión holística (hacia adentro y hacia afuera), a nuestra industria del mundo de la construcción que está transformando los servicios, materiales,

productos, equipos, sistemas, edificios y urbanizaciones hacia la sostenibilidad, diferenciándolos en el mercado, haciéndoles más competitivos-rentables y ayudándoles en su expansión internacional, al mismo tiempo que reducen su impacto en el medioambiente y son más saludables para las personas que los usan.”

### Presente en más de 130 países

El programa LEED está certificando al día más de 186.000 m<sup>2</sup> de superficie construida de edificios de oficinas, residencial en altura, industriales, comerciales e institucionales en más de 130 países. Además el programa para viviendas unifamiliares LEE-Homes ha certificado más de 23.000 unidades con más de 86.000 unidades en proceso o registradas. En total hay más de 146.000 edificios en el mundo que han confiado en su excelencia.

En el pasado mes de julio, se han certificado más de 300 edificios LEED en más de 20 países. Entre los más notables se encuentran las certificaciones LEED-PLATINO de implantación de interiores de oficinas (fit-out) de Iberdrola en Bilbao y de Google en Mumbai; LEED-PLATINO de operación y mantenimiento en edificios existentes del Centro Tecnológico de Vestas en Lem, Dinamarca y de Enst & Young en el edificio Plaza de Los Angeles; y LEED-ORO de escuelas y colegios de nueva planta en la Escuela Elemental de Warrensburg.

En España han confiado en este programa de certificación de edificios sostenibles muchas empresas y organizaciones, la gran mayoría son nacional que van desde nuestras grandes multinacionales hasta nuestras pequeñas y medianas empresas y algunos organismos de los gobiernos; central, regionales y locales. Los menos son empresas multinacionales extranjeras:

## Los espacios certificados gastan menos agua, menos energía y suponen un ahorro considerable

Los espacios certificados gastan menos agua, menos energía, y utilizan de forma más eficiente sus materiales, sistemas y equipos, ahorrando dinero e impuestos a las empresas, a las organizaciones y a las familias al mismo tiempo que reducen las emisiones de GEI y contribuyen a unos ambientes más saludables para los residentes, los lugares de trabajo y las comunidades, reduciendo el gasto sanitario e incrementando el bienestar de las personas y la productividad de las empresas y organizaciones en las que trabajan. 

## Árbitros especializados, clave para que las constructoras acudan al arbitraje

Presentado con éxito en Madrid el Comité de Arbitraje de la Construcción

La Asociación Europea de Arbitraje (Aeade) presentó el Comité de Arbitraje de la Construcción en el Consejo General de la Abogacía Española (CGAE). Javier Íscar, secretario general de Aeade,

hizo referencia a la confianza que genera el que detrás del Comité haya una relación de expertos de prestigio, entre los que se encuentran abogados de empresas constructoras.



**E**n el evento intervinieron Francisco Real Cuenca, consejero del Consejo General de la Abogacía Española, Javier Íscar de Hoyos, secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade), José Fernando Merino Merchán, presidente del Comité de Garantías y Designaciones de Aeade, Ernesto García-Trevijano Garnica, presidente del Comité de Arbitraje de la Construcción, y Juan Francisco Lazcano Acedo, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC).

Francisco Real comenzó agradeciendo a Aeade la elección de la sede del CGAE para presentar una iniciativa como ésta para promocionar y fomentar el arbitraje. Y reconoció las características de especialización y transparencia que destacan en el Comité de Arbitraje de la Construcción de Aeade como vitales, así como el reconocido prestigio de los árbitros que componen el panel de construcción: "El arbitraje es una alternativa real a través de la que

se pueden resolver muchos conflictos que, especialmente en el sector de la construcción, son largos y penosos."

### Expertos de prestigio

Javier Íscar intervino en segundo lugar haciendo referencia a la confianza que genera el que detrás del Comité haya una relación de expertos de prestigio, entre los que se encuentran abogados de empresas constructoras. El secretario general de Aeade no olvidó recordar que "para que la administración de arbitrajes sea posible la estructura de la Asociación la forman 27 personas que trabajan día a día para el arbitraje".

Por otro lado, Íscar de Hoyos explicó que "si hay un sector que históricamente ha acudido al arbitraje ése ha sido la construcción, tanto por la complejidad de los conflictos, como por la especialización requerida. Los abogados debemos trabajar codo con codo con los expertos técnicos y el

arbitraje debe adaptarse a toda esa complejidad." Tampoco olvidó el secretario general hacer referencia a las empresas, "para las que la situación actual de la economía española no es fácil, por lo que Aeade ha adecuado los costes del procedimiento."

José Fernando Merino habló del retomado pulso al arbitraje e hizo alusión a la importancia de la figura del árbitro, "el arbitraje es lo que valga el árbitro", y debe ser una institución imparcial y transparente, ya que tiene las mismas garantías en una mayor brevedad de tiempo. Finalizó su discurso, haciendo hincapié en la importancia de la "honorabilidad y alta cualificación moral de los árbitros".

Ernesto García-Trevijano comenzó hablando de la autoridad del arbitraje y de su eficacia y subrayó "la independencia y honorabilidad" que debe caracterizar a los árbitros, así como el importante papel que adquiere el Comité de Garantías y Designaciones de Aeade y la capacidad de la institución de sustitución del árbitro por iniciativa propia si el árbitro no cumple con su responsabilidad.

Juan Lazcano inició su ponencia hablando de la rapidez y eficacia del arbitraje, como herramienta, "a la postre, más económica que otras vías de solución. Subrayó el importante papel que la institución juega en relación con la designación de árbitros en este sector, dadas la especialización y la movilidad de los profesionales en el entorno de la construcción. 📌

## Elitia y Multigestión se unen para gestionar carteras de deuda inmobiliaria

Elitia Real Estate Advisors, empresa de servicios inmobiliarios que constituye una plataforma integral para el asesoramiento estratégico, la gestión de carteras y la comercialización de activos, ha llegado a un acuerdo con Multigestión, empresa líder en adquisición y gestión integral de deuda. Esta unión permite ofrecer una plataforma integral de Asset Management para carteras de deuda inmobiliaria –principalmente residencial– dirigida mayoritariamente a fondos de inversión extranjeros.

La unión de Elitia RE Advisors y Multigestión permite aportar al mercado el adecuado conocimiento y cobertura local en el ámbito inmobiliario, financiero y jurídico con el fin de optimizar los servicios de gestión de carteras de deuda. El conocimiento inmobiliario local y el contacto directo con el deudor son claves para el éxito del negocio.

Según Jorge Sena, Director General de Elitia Real Estate Advisors, “la unión entre las dos compañías dota de mayor valor al mercado y aporta a los clientes un servicio que puede llegar hasta niveles de activos individuales que hasta ahora no existía en España”.

Este servicio integral para carteras de deuda inmobiliaria va dirigido principalmente a fondos de inversión. ↗

## La caída del consumo de cemento pone en riesgo la supervivencia del sector

La caída libre en el consumo de cemento continúa amenazando seriamente a la industria cementera. Las permanentes medidas de ajuste que paralizan la obra pública y civil se están convirtiendo en el verdugo del sector. Tanto es así que en agosto solo se vendieron 1.128.866 toneladas de cemento en nuestro país, un 34% menos que durante el mismo mes del año anterior.

El departamento de Estudios Económicos de Oficemen ha revisado a la baja las previsiones para el cierre del año y estima que el consumo total de cemento en España en todo 2012 apenas alcanzará los 14 millones de toneladas, unos niveles que no se veían en nuestro país desde la década de los años 60 del pasado siglo. “Nos estamos viendo superados por países de nuestro entorno como Marruecos, con un consumo de cemento tradicionalmente muy inferior al de España. Nuestro vecino del sur prevé un consumo de 18 millones de toneladas en 2012, lo que supone un consumo por habitante en torno a 460 kg, frente a escasamente 325 kg en España”, explica Aniceto Zaragoza, director general de Oficemen. ↗

## UN LIBRO

### Análisis del blanqueo de capitales: procesos, métodos y prevención

En esta monografía el lector podrá conocer cuáles son los problemas actuales del blanqueo de capitales y cómo afecta la aplicación de la normativa preventiva a los sujetos obligados, tales como abogados, asesores fiscales, notarios o entidades financieras.

En ella se realiza un análisis exhaustivo de este delito, de sus procesos, de su prevención y de los métodos utilizados por la delincuencia económica para llevar a cabo sus fines delictivos, desde una perspectiva eco-

nómica-financiera, que examina las consecuencias jurídico-financieras de esta figura delictual sobre la Hacienda Pública.

A lo largo de cinco capítulos, la autora aborda los antecedentes históricos y evolución legislativa del delito; los instrumentos internacionales de lucha contra el blanqueo de capitales y su prevención; un análisis tributario con especial referencia al IRPF; cuáles son los métodos y termina con unas conclusiones. ↗



#### FICHA TÉCNICA

AUTOR: **Covadonga Mallada Fernández**

EDITORIAL: **Lex Nova**

EDICIÓN: **1.ª, septiembre de 2012**

ENCUADERNACIÓN: **Rústica con solapas**

Nº DE PGNAS: **242**

FORMATO: **17 x 24 cm**

PRECIO: **32,89 € + 4% IVA**



## ¿Qué es el Experto Técnico Inmobiliario?

Es el Título Profesional expedido por la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, a través de su Escuela Superior de Estudios Inmobiliarios, o de los centros concertados.

Mediante el Acta de Adhesión de España y Portugal a la C.E.E. y establecer el gobierno español las denominaciones habituales de los profesionales que actúan en el campo inmobiliario, se incluyen entre otros a los Expertos Inmobiliarios, dando así reconocimiento oficial a nuestra profesión.

El título profesional está admitido por la Federación Politécnica Española de Diplomados FEDINE, en la agrupación de Técnicas Inmobiliarias.

## ¿Qué actividades puede desarrollar el ETI?

Nuestro Título Profesional capacita y permite ejercer en todas aquellas actividades relacionadas con el sector inmobiliario como: Intermediar en la compra, venta y arrendamiento de viviendas, locales de negocio, terrenos, etc.. Administración de fincas y comunidades, así como patrimonios inmobiliarios. Realizar peritaciones, tasaciones y valoraciones inmobiliarias. Así como cuantos otros servicios que giran en su entorno como mantenimientos, etc. Inclusive la realización de gestiones y/o tramitaciones de cualquier clase por cuenta de terceros ante particulares, Organismos o entidades públicas o privadas.

El Experto Técnico Inmobiliario puede ejercer su actividad siempre que sea miembro de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios y presente su alta en el IAE en el epígrafe 834 "Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria" (cuando dicha actividad tenga carácter empresarial) o en el epígrafe 799 "Otros profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres, n.c.o.p." (cuando tenga carácter profesional).

## ¿Qué es la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios?

Con el nombre de Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI se constituye en 1993 una entidad asociativa en Avilés (Asturias) con plena personalidad jurídica y por tiempo indefinido, al amparo del artículo 22 de la Constitución de 1978, la Ley de Asociaciones 19/77 de 1 de abril, el Real Decreto 873/77 de 22 de abril y demás disposiciones concordantes, así como las disposiciones estatutarias.

En 1995, y a partir de los acuerdos tomados en Asamblea General Extraordinaria, se aprueba el ámbito nacional.

La asociación se encuentra registrada en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social con el número de expediente nacional 6.528, así como en el Ministerio de Hacienda con el CIF número G-33.409.491.

La Oficina Española de Patentes y Marcas del Ministerio de Ciencia y Tecnología tiene concedidas a esta asociación entre otras marcas la de ETI EXPERTOS TÉCNICOS INMOBILIARIOS. Por lo que nadie más puede expedir este título.

## ¿Cuáles son los fines de la asociación?

El objetivo de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios ETI es agrupar y coordinar a los diferentes profesionales de Técnicas Inmobiliarias que existen en el territorio español.

La asociación ETI está formada por esos profesionales que están en posesión del diploma y carnet correspondiente que les acredita como Experto Técnico Inmobiliario.

Son fines propios los siguientes:

- Amparar y defender los intereses y el ejercicio de la profesión de nuestros miembros.
- Atender en la forma más eficaz que sea posible la elevación del nivel profesional, técnico y cultural de sus miembros mediante la creación y organización de cuantos servicios y actividades sean precisas.



- Velar porque todos los miembros cumplan las normas legales que les sean de aplicación, a través del código deontológico.

- Colaborar con otras entidades similares, intercambiando ideas y proyectos e incluso firmando acuerdos en beneficio del desarrollo de la asociación y de todos sus miembros.

- Dignificar la profesión al máximo, mejorando nuestro propio plan de estudios y fomentar y tutelar las actividades docentes como congresos, conferencias, etc.

- Emitir un boletín informativo de divulgación.
- Divulgar el contenido de la asociación ETI por los medios normales como prensa, radio, televisión, etc.
- Mantener un departamento jurídico suficiente a fin de defender los intereses profesionales de los ETI asociados.
- Ostentar la representación de los miembros frente a los organismos oficiales y dar el cauce que corresponde a nuestras actividades y aspiraciones.

## ¿Cómo pertenecer a la asociación?

Pueden ser miembros, mediante afiliación voluntaria, cuantas personas así lo soliciten con estudios mínimos de E.S.O. y Bachillerato, que hayan superado con aprovechamiento el plan de estudios que le cualifique como ETI.

Es necesario dirigirse a la secretaría de la asociación en solicitud de la documentación pertinente, la cual una vez cumplimentada será devuelta nuevamente para su ulterior aprobación y salvo que se acredite estar en posesión del Diploma de Experto Técnico Inmobiliario u otro convalidable, deberá superar el curso de ETI al objeto de adquirir los conocimientos profesionales necesarios.

Abonar los derechos de ingreso y emisión de credenciales así como las correspondientes cuotas sociales de mantenimiento.

## ¿Qué ventajas tiene pertenecer a la asociación?

Además de estar integrado en un colectivo profesional, encargado y preocupado de defender sus intereses y conseguir el máximo reconocimiento oficial y social a su labor profesional, tiene otras ventajas tales como:

- Recibir información periódica de la marcha de la asociación y de los temas de interés profesional.
- Recibir la revista-boletín de la asociación con los temas profesionales más sobresalientes.
- Disponer de los servicios de Asesoría Jurídica y Fiscal totalmente gratuitos (sólo consultas).
- Poder asistir a los seminarios y conferencias y otros actos promovidos por la asociación para completar y/o actualizar sus conocimientos profesionales.
- Disponer de una sala de juntas o conferencias en la sede de la asociación.
- Estar sujeto a un código deontológico que regula permanentemente el control de calidad de sus miembros, lo que implica una garantía para los consumidores de nuestra honradez y buen hacer profesional.

## ¿Qué se ofrece al consumidor?

- La garantía absoluta de estar ante un profesional altamente cualificado. No en vano nuestro título propio tiene un crédito lectivo de 1.800 horas y cuyo equivalente sería el de una diplomatura universitaria.
- Todos los asociados ETIs están obligados a cumplir el código deontológico establecido por la asociación y sus normas de conducta.
- Nuestra actividad profesional está amparada por una póliza de responsabilidad civil de 1.202.024 Euros que cubriría de sobra cualquier posible error.
- Para mayor garantía del consumidor, además la asociación está adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

Cada día se realizan en España más de 4.000 tasaciones...

Conviértase en **Tasador Inmobiliario**  
en sólo 6 meses con el

## Curso Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias

**A**demás, podrá ejercer como **Perito Judicial Inmobiliario**, gracias al Convenio de Colaboración entre ESINE y APETI (Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios). En menos de 6 meses podrá conseguir su carnet y placa profesional, y estar preparado para trabajar en un **sector en alza**, en inmobiliarias, aseguradoras, despachos de abogados, etc. o **ejerciendo por cuenta propia**.

**En menos de 6 meses, dedicando sólo 1 hora al día, usted podrá:**

- Realizar informes, dictámenes y peritaciones inmobiliarias en el ámbito privado.
- Asesorar en procedimientos judiciales y administrativos en los que se requiera la intervención de un perito judicial: subastas, litigios por herencias o divorcios, pruebas periciales, procedimientos ejecutivos, etc.
- Asesorar en materia de valoraciones inmobiliarias en empresas de intermediación y compra-venta, en todo tipo de bienes inmuebles: terrenos rústicos, vivienda libre y de protección oficial, locales, etc.
- Valorar inmuebles para todo tipo de finalidades: seguros, transmisiones patrimoniales, compraventa de empresas, inventarios, herencias, particiones, préstamos personales, etc.



**Y para que pueda empezar a trabajar desde el primer día...**

El Curso incluye un **Software Profesional de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias**, que le permitirá realizar valoraciones de todo tipo de inmuebles cómodamente desde su ordenador, y emitir los correspondientes Informes de Tasación.

**Así podrá aprender una profesión de futuro, en poco tiempo y casi sin esfuerzo:**

- Desde su propio hogar, a su ritmo, **sin horarios ni desplazamientos**.
- Sin necesidad de conocimientos previos.
- Con la ayuda de los mejores profesores y especialistas.
- Dispondrá de todo el material de estudio desde el primer día.
- Un **profesor-tutor particular** resolverá todas sus dudas y le ayudará a progresar adecuadamente.



Centro de Estudios Técnicos Empresariales  
Avda. de Manoteras, 50-52 • 28050 Madrid  
Miembro de la Asociación Nacional de Centros de Enseñanza a Distancia (ANCED)

Curso avalado por:

**A P E T I**

Asociación Profesional de  
Expertos Técnicos Inmobiliarios



Recibirá un **Diploma**  
al finalizar el Curso,  
de gran valor para su  
futuro profesional.

**Infórmese sin  
compromiso llamando  
hoy mismo al**

**902 11 02 11**

BX50

BX50

# ¿Por qué el Experto Técnico Inmobiliario es un profesional con futuro?

## **1** Porque tiene una excelente **FORMACIÓN y CUALIFICACIÓN**

El Plan de Estudios de ETI es uno de los más completos (hasta rango universitario) y de mayor calidad de contenidos que se puede encontrar en el sector.

## **2** Porque ofrece **SEGURIDAD y GARANTÍAS** al consumidor

El ETI aporta tranquilidad al consumidor mediante:

- Un seguro de responsabilidad civil por 1.202.024 €
- Su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo
- Un Código Deontológico que cumplir.

## **3** Porque pertenece a una **Asociación ÁGIL y MODERNA** que le ampara

La obtención del título de ETI faculta para la pertenencia a la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios, que tiene como uno de sus objetivos conseguir su máximo reconocimiento oficial y social.

