

BREVES

● 1.200 ALQUILERES DE ENTRE 85 Y 150 EUROS

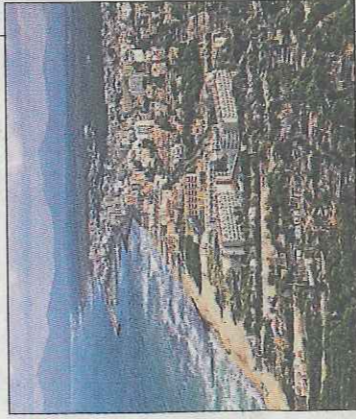
Podrán optar a 1.193 pisos en alquiler los mayores de edad de unidades familiares con rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM —unos 18.600 euros anuales— y con ingresos de 5.000 euros como mínimo. La renta va de 170 a 300 euros, incluido IBI y gastos de comunidad, y la Obra Social subvencionada la mitad. Los arrendatarios pagarán entre 85 y 150 euros. Los contratos tendrán una duración de cinco años. Se solicitan a través de la web.

● AUMENTA UN 10% LA ESTANCIA MEDIA

El otoño gana peso como época vacacional para los españoles, según Holiday.es. Aumenta la estancia media de los nacionales en los destinos españoles hasta los siete días y medio, un 10% respecto al año pasado y hasta siete días en destinos extranjeros. Estos datos confirman la desestacionalización del periodo vacacional que ya adelantó la plataforma de alquileres.

● BAJAN LAS VENTAS UN 28% EN AGOSTO

Según la estadística notarial, las ventas de viviendas realizadas ante notario cayeron más de un 28% en agosto, especialmente en el caso de los pisos nuevos de precio libre: un 56% interanual. También se redujeron los préstamos hipotecarios para compra de vivienda un 35,6%. En cuanto a las sociedades constituidas en agosto, se redujo el capital social un 10%, hasta los 17.766 euros.



● LAS VENTAS DE LUJO SUBEN CON EL VISADO

Mallorca, Ibiza y Barcelona son las que más atraen a inversores en inmuebles de más de 500.000 euros que obtendrán la residencia española, según Knight Frank. La consultora apunta un aumento del interés por Madrid en inversores mexicanos, colombianos y venezolanos. Barcelona registró más ventas en el primer semestre de 2013 que en todo 2012 y Mallorca se recuperó para los activos de más de dos millones de euros y de menos de 600.000. Holandeses y belgas se decantan por el mercado *prime* de Ibiza, las ventas en Marbella crecieron un 21% interanual y Sotogrande sigue siendo el destino favorito para acaudalados de Madrid y empresarios gibraltareños.

● AYUDAS PARA REPARTIDORES

El IDAE ha lanzado un programa de ayudas para la instalación de repartidores de costes de calefacción y válvulas termostáticas en edificios existentes. Presta el dinero, a devolver en 12 meses y con un interés del euríbor +0% hasta el 90% de la inversión. La empresa lista se encarga de toda la gestión y garantiza la ayuda con las mismas condiciones en caso de instalación de repartidores y válvulas termostáticas.

PEDRO SÁNCHEZ

Francisco Gafforio, socio-fundador de Communitas, respira aliviado. En una de las fincas que administra en Madrid se acaba de producir una ejecución hipotecaria a principios de este mes y sabe que, hoy, no lo tiene todo perdido. Gracias a la reciente modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que entró en vigor este verano, el banco que se ha quedado con el piso tendrá que responder de las deudas pendientes a la comunidad no solo del año en curso, sino de los tres anteriores. En total: 15.304 euros. Si el autojudicial hubiera sido anterior al 28 de junio, Gafforio se tendría que haber conformado con que el nuevo casero se hubiese hecho cargo solo de las cuotas impagadas del año actual y del anterior. O sea: unos 6.951 euros.

La ampliación de la acción real —plazo para que el nuevo propietario, sea por compraventa o por procedimiento judicial, responda de las deudas— es la mayor conquista de los cambios introducidos este verano por el Gobierno para que las comunidades de vecinos hagan frente a una lacra creciente: la morosidad. Porque algunas están ya en la ruina. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas estima en 1.824 millones la morosidad acumulada por las comunidades de vecinos para este año, un 14% más que a cierre de 2012 [en un mes presentará los datos finales]. Aunque el moroso particular adeuda más que los bancos, estos generan mucho conflicto a las comunidades”, reconoce Salvador Díez, presidente del Consejo. Un desahucio, además, puede llevar un par de años, y en este tiempo las deudas se acumulan. En 2012, la morosidad bancaria alcanzó los 256 millones de euros —un 16% del total— y Díez estima que este año aumente un 13,7%, hasta los 291 millones.

La ampliación de la acción real ha sido una reclamación histórica de este colectivo —llevaron una propuesta a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso—, aunque los administradores de fincas no han visto satisfechas todas sus peticiones. “Antes de la crisis, pedíamos elevarla a tres años, pero al ver la magnitud de la situación, lo aumentamos a cinco”, recuerda Díez. Otro demanda que se ha quedado en el tintero la preferencia de crédito en caso de concurso de acreedores.

La otra gran novedad que ha traído la modificación legislativa es el fin de la dictadura de la unanimidad. “Salvo casos excepcionales, bastará con la aprobación de 3/5 de los propietarios y cuotas, lo que hará



Fachada de edificio en rehabilitación. / SANTOS CIRILO

Cuestión de interpretación

El modificado artículo 10 es el que más quebraderos de cabeza está trayendo. La

nueva redacción dice que “las obras de mantenimiento, conservación y las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, así como las condiciones de ornato”, no requerirán de acuerdo en junta. “¿Quién decide qué es necesario o no? La ley no lo determina, como tampoco establece un límite entre conservación, mejora y ornato”, señala la abogada Briones, para quien será la jurisprudencia la que

vaya señalando el camino. “Este artículo es un despropósito y muy genérico. No tiene sentido privar al propietario de opinar sobre la comunidad e impugnar. Aboca a un juicio declarativo”, asegura Díez. Por si el lio no fuera suficiente, el artículo 14 mantiene la necesidad de junta para fijar la correspondiente derrama. “Es contradictorio en sí mismo”, añade Loscertales. Pero si hubiera fondos para ello, no es necesario junta aunque el riesgo, según advierten fuentes

consultadas, es otorgar demasiado margen de maniobra a los presidentes.

Otra cuestión siempre espínosa en una comunidad es la supresión de barreras arquitectónicas. Ahora, la ley dice que “podrán ser requeridas por propietarios con discapacidad o mayores de 70 años”. Las obras tienen carácter obligatorio y tampoco necesitan junta siempre que el coste no supere las doce mensualidades. ¿Pero qué pasa si no hay fondos suficientes? El propietario tendrá que ir a juicio.

Desde el verano, el banco tendrá que responder de las deudas pendientes

la vida de la comunidad algo más ágil”, explica Daniel Loscertales Fuertes, abogado, presidente de la editorial jurídica SEPÍN y miembro de la comisión de la Dirección General de la Vivienda que redactó la propuesta para elevar la acción real. Sin embargo, los cambios introducidos a hurtadillas en el paquete de la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana dejan “un sabor agri dulce y manifiesta que el legislador desconoce el funcionamiento de las comunidades de propietarios”, se lamenta este experto jurista. “Se produce una intervención absoluta de la Administración en la vida de la comunidad. Resulta que ahora para segregar un piso ya no hace falta la unanimidad, pero sí un permiso de la Administración”, añade Loscertales. Y, claro está, esto también se traduce en más gastos.

“Aunque la reforma tiene sus cosas positivas, sigue siendo necesario regular una LPH completa. De los 24 artículos, solo tienen carácter práctico

cinco o seis, el resto son descryptivos”, se lamenta Patricia Briones, abogada del Colegio de Administradores de Madrid. Ahora toca esperar un par de años para evaluar los cambios introducidos —se han modificado los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional— antes de volver a la carga con más demandas. “Es una ley bastante chapuceada desde hace bastantes años. Se aprobó en 1960 y la realidad de entonces nada se parece a la de hoy. Se ha legislado en caliente para dar una salida al parón del mercado inmobiliario, pero no para solucionar el problema de la LPH”, reflexiona Díez.