

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES*

INTERFICO

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -



Sumario

Informe de Presidencia	pags.3-20
■ Carta//Informe Sr.Presidente <i>D.Francisco Sanfrancisco Gil</i> desde el Órgano de Presidencia.	
- Los Titulados Profesionales Diplomados - « Actitud y Honorabilidad Profesional».	
Coleccionable	pags.21-28
■ Calendario Fiscal 2016 para Comunidades de Propietarios.	
Actualidad Formativa	pags.29-34
■ La Agrupación Técnica Profesional-A.T.P.- en coordinación con la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades (ATP-INTERFICO).-INFORMA.-	
Nuevas Medidas Tributarias del Gobierno. Real Decreto-Ley 3/2016.....	pags.29-30
Reconocimiento Europeo de las Cualificaciones Profesionales. Directiva 2013/55/EU.	pags.31-32
Campaña de Inspección de Trabajo y Control de la Jornada. Real Decreto Ley 16/2013.	pags.33-34
Actualidad	pag.35-36
■ La autorización al Presidente de la Comunidad de Propietarios para ejercer acciones legales es válida pese que no estuviera expresamente prevista en el Orden del Día de la Junta.....	pag.35
■ Las Comunidades de Propietarios ya están obligadas a comunicarse electrónicamente con la Administración Pública.....	pag.36
■ El Índice de Precios de Vivienda aumenta un 4% en el tercer trimestre de 2016 según el INE.....	pag.36
Información de Actualidad	pags.37-40
■ Diciembre de 2017: fecha límite para que todos los edificios sean accesible...	pags.37-38
■ Áticos postizos para los tejados	pags.38-40
Formación	pags.41-45
■ Contabilidad de la Comunidad de Propietarios.....	pags.41-43
■ 2.452 municipios ajustan el valor catastral en 2017.....	pags.44-45
Consultorio	pags. 46-47
■ Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.	

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección de los datos personales exigidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus reglamentos de desarrollo. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Avda. Príncipe de Vergara, nº260-1º-G, CP 28016 de Madrid - o bien, dirigida a C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID

Tel. - 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93



Web: www.atp-interfco.com



Fco. Sanfrancisco Gil
- Presidente -

Informe Presidencia

LOS TITULADOS PROFESIONALES DIPLOMADOS

ADPI-ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
(Agentes Inmobiliarios)

TECPEVAL
TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS
(Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles)

INTERFICO-INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES
(Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones)

MEDFIN-MEDIADOR FINANCIERO
(Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores)

INGESA-INTERVENTOR DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
(Consultores e Interventores de la Gestión Administrativa)

MECIMER-BUSINESS MEDIATOR-MEDIADOR CIVIL Y MERCANTIL
(Mediadores Oficiales en Asuntos Civiles y Mercantiles)

GESTUR-GESTOR DE ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
-Manager Activities and Tourist Establishments-

Actitud y Honorabilidad Profesional

Un año más a estas alturas del calendario nos aproximamos al entorno Navideño, y con él nos envuelve la sabiduría que reporta de que solo el ser humano es capaz de tejer sueños con imposibles, para acabar haciendo tapices de realidades con el bastidor del tiempo. Es por ello que en estas entrañables Fiestas se fija como denominador común, el poder disfrutar mercedamente de ellas, tanto en el entorno familiar como junto con las demás personas que nos son de especial cariño y afecto.

En esta época del año, es de mi condición propia hacer un paréntesis que permita repasar, con racionalidad, cuanto se ha podido llevar a cabo de toda la extensa agenda que al iniciar el año, que ahora concluye, habíamos perfilado, al mismo tiempo que retomar con tenacidad lo no finalizado y emprender con fuerza tanto los nuevos proyectos como los objetivos que marcan una nueva etapa.

Como prólogo al seguido informe, permítanme insertar unos renglones para trasladar nuestra solidaridad y pesar para todos los que de alguna forma, directa o indirecta, se han visto inmersos en las catástrofes habidas a lo largo del presente año 2016 que, entre otras de diferente magnitud, siempre es de primera página noticia sacudida en nuestro País, tanto por devastadoras inundaciones, como por arrasadores incendios que año tras año asolan gran parte de nuestra geografía. Todo ello sin dejar de reprobar y condenar, la lacra que nos asesta por los casos de violencia de género y de cualquier horrible otro tipo. Vaya en primer término nuestro respaldo y apoyo incondicional, por cuanto han podido ser afectados, en sentido determinado alguno, cualquiera de los Miembros de nuestro Colectivo Profesional.

Hablábamos a finales del pasado año que de marcado calado en España, había sido el abultado calendario que se llevó a cabo con elecciones de todo tipo, iniciando comicios con las elecciones andaluzas y terminando con las elecciones generales celebradas el 20-12-2015, con tremendas dificultades para llegar a acuerdos, (en cada uno de los casos), locales, autonómicos, etc. y con el agravante resultado del no entendimiento para conseguir formar ninguna clase de gobierno central.

Haciendo un repaso, iniciaremos indicando que el domingo 20-10-2015 se celebraron elecciones generales. Fueron las duodécimas desde la transición a la democracia y las primeras con Felipe VI como rey. El resultado arrojó que la fuerza más votada fue el Partido Popular de Mariano Rajoy, que obtuvo en el Congreso de los Diputados una de 123 escaños y un 28,71 % de los sufragios. El segundo lugar lo ocupó el Partido Socialista Obrero Español, de Pedro Sánchez, que obtuvo el 22,01 % de los votos, lo que se tradujo en 90 diputados, obteniendo el peor resultado del PSOE en la actual democracia. El partido liderado por Pablo Iglesias, Podemos, se presentó por primera vez a unas generales y obtuvo 42 diputados (un 12,69 % de los votos), que sumado a las coaliciones electorales autonómicas, En Comú Podem (12 parlamentarios, 3,69 % de los votos), Compromís-Podemos-És el moment (9, 2,67 %) y En Marea (6, 1,63 %), todas ellas vinculadas a Podemos y otras formaciones de izquierda, dieron un total de 69 diputados y el 20,68 % de los votos. El otro partido emergente, Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía, con Albert Rivera al frente, obtuvo 40 diputados (un 13,94 % de los votos). El resto del arco parlamentario quedó configurado por Esquerra Republicana de Catalunya-Catalunya Sí (9, 2,39 %), Democràcia i Llibertat (8, 2,25 %), el Partido Nacionalista Vasco (6, 1,20 %), Unidad Popular: Izquierda Unida, Unidad Popular en Común (2, 3,68 %), Euskal Herria Bildu (2, 0,87 %) y Coalición Canaria-Partido Nacionalista Canario (1, 0,32 %). Por otra parte, Unión Progreso y Democracia, Unión Democrática de Cataluña, el Bloque Nacionalista Galego, que se presentaba en la candidatura Nós, no obtuvieron ningún escaño.

En el Senado, el Partido Popular mantuvo la mayoría absoluta, con 124 escaños de los 208 de designación libre en juego. El Partido Socialista Obrero Español perdió uno, obteniendo 47, seguido de Podemos (9), Esquerra Republicana de Catalunya-Catalunya Sí (6), Democràcia i Llibertat (6), el Partido Nacionalista Vasco (6), En Comú Podem (4), En Marea (2) y Compromís-Podemos-És el moment, Cambio-Aldaketa, Coalición Canaria-Partido Nacionalista Canario y la Agrupación Socialista Gomera (todos ellos con un representante).

Con estos resultados, el candidato propuesto por el Rey para formar gobierno fue Mariano Rajoy, quien desistió de someterse a su investidura comunicando al Rey la imposibilidad de ella puesto que matemáticamente no contaba con suficientes apoyos parlamentarios, debido a que el PSOE encabezado por Pedro Sánchez, se negó rotundamente a establecer ningún tipo de diálogo con Rajoy, pronunciando Sánchez la frase que se ha hecho célebre de : «No, es No, y ¿qué parte del No, no se entiende?». A consecuencia de ello Felipe VI propuso a Pedro Sánchez, (o a la inversa), para someterse a la investidura. Pedro Sánchez se presentó a la investidura contando con sus 90 del PSOE, el apoyo de los 40 de Ciudadanos y 1 de C. Canaria. El resultado fue el fracaso a esta investidura, porque el candidato Sánchez se quedó tan solo con esos apoyos y nadie más.

Con este desenlace fallido, se convocaron nuevas elecciones generales, esta vez a celebrar el 26 de Junio de 2016. Llegada esta fecha se llevaron a cabo estas generales, en las cuales los

españoles nuevamente dieron al PP como la fuerza política más votada, y con resultado bastante superior en votos y escaños a los conseguidos en diciembre pasado, siendo de todas las fuerzas políticas que concurrieron a las elecciones del 26-J, el único el PP que aumentó su resultado favorable con respecto a las del 20-D. Estas elecciones generales del 26-06-2016, arrojaron el siguiente resultado: PP 137 escaños (33,03%), PSOE 85 escaños (22,67%, nuevo peor resultado de su historia), Unidos Podemos 71 (21,10%), Ciudadanos 32 (13,05%), ERC 9 (2,63%), CDC 8 (2,01%), EAJ-PNV 5 (1,20), EH Bildu 2 (0,77%) y Coalición Canaria 1 (0,32%). Además en el Senado, el Partido Popular sumó de nuevo mayoría absoluta con el total de 151 senadores, muy por encima de la mayoría absoluta que marca 134.

Habida cuenta del resultado de estas elecciones generales del 26-J, el Rey, tras completar la ronda de consultas, propone a Mariano Rajoy como candidato a la investidura. En esta ocasión Rajoy acepta el encargo. El debate de investidura de Rajoy se celebró a finales de Agosto-16. El candidato se presentó con sus 137 diputados, PP con las anexionaciones de UPN y Foro, y los apoyos de los 32 de Ciudadanos y 1 de Coalición Canaria, es decir con un total de 170, siendo la mayoría absoluta de 176. El intento de ser investido Presidente Mariano Rajoy, fracasó con el esperado resultado en segunda votación de 170 votos a favor y 180 en contra. Nuevamente el bloqueo del, No es No, del PSOE, fue la clave de esta fallida investidura.

A partir de aquí se abre una nueva etapa. Expliquemos lo que pasaría: El 31-08-16 fue la primera votación de investidura al candidato Rajoy; a partir de este día comienza la cuenta atrás hasta el 31-10-2016, fecha en la que, de permanecer en la misma situación, se disolverían las Cortes y se convocarían nuevas elecciones a celebrar el 25-12-2016 (si no existen cambios consensuados). Si en plazo de 2 meses a contar desde el 31-08-2016, el candidato (u otro), consiguiera mayoría parlamentaria suficiente, el Rey estaría obligado a proponerlo y si saliera adelante la investidura, no habrían terceras elecciones. A toda esta marabunta no ha habido necesidad de llegar como desarrollaremos mas adelante.

El domingo 25-09-2016, se llevaron a cabo en autonómicas, las elecciones al Parlamento de Galicia correspondientes a la X legislatura. El resultado arrojó un amplísimo triunfo del Partido Popular de Galicia-PP por mayoría absoluta con el 47,65% de los votos obteniendo 41 escaños. El segundo lugar fue para la coalición En Marea con el 19,06% y 14 escaños. El tercer puesto lo ocupó el Partido Socialista de Galicia-PSOE con el 17,88% y 14 escaños. En cuarto lugar quedó el Bloque Nacionalista Galego-BNG con el 8,36% y 6 escaños. El resto de formaciones que concurrieron, entre las que se encontraba Ciudadanos y demás, no alcanzaron ningún escaño de representación parlamentaria.

También el domingo 25-09-2016, se celebraron en autonómicas, las elecciones al Parlamento Vasco correspondientes a la XI legislatura. El resultado arrojó como primera fuerza política votada al Partido Nacionalista Vasco-PNV con el 37,36% de los votos obteniendo 28 escaños. El segundo lugar fue para EH Bildu con el 21,13% y 18 escaños. El tercer puesto lo ocupó Podemos con el 14,76% y 11 escaños. En cuarto lugar quedó el Partido Socialista de Euskadi // Euskadiko Ezkerra (PSE-EE) con el 11,86% y 9 escaños. Siendo el quinto lugar para el Partido Popular-PP con el 10,11% y 9 escaños. El resto de formaciones que concurrieron, entre las que se encontraba Ciudadanos y demás, no alcanzaron ningún escaño de representación parlamentaria.

Entre todos estos entresijos y varapalos, el 28-09-2016, el PSOE explota y dimiten 17 de los componentes de su Ejecutiva, que unidas a las 3 vacantes previas, suponen la mayoría de los miembros de la ejecutiva del PSOE, para forzar la salida del secretario general Pedro Sánchez. Este hecho lleva a la extinción de ese órgano para dar paso a su sustitución por una gestora. Sánchez se aferra al cargo y finalmente el 01-10-2016 no le queda más remedio que dimitir, dado que ya estaba anunciada su defenestración de la secretaría general. Se acuerda elegir una Gestora para el 08-10-2016. Pedro Sánchez desaparece y se va a los Ángeles, parece ser que de vacaciones. Elegida y constituida la Comisión Gestora, ésta es presidida por Javier Fernández, presidente de Asturias. Queda el PSOE quebrado, roto a bandos, hundido y posiblemente indisciplinado. La Comisión Gestora decide convocar con carácter extraordinario al Comité Federal para el domingo 23-10-2016. Se celebra la reunión del Comité Federal en la fecha señalada con un PSOE debilitado y dividido; su resolución es que se acuerda por una holgada mayoría, que el «Partido se abstendrá ante una investidura de Rajoy». Pronto se hicieron notar las voces críticas de los que no estaban de acuerdo anunciando posible indisciplina; fruto de ello Javier Fernández subrayó que: «el mandato es imperativo para todo el grupo parlamentario», no dijo poco. Tras la decisión del Comité Federal, Pedro Sánchez, dejó entrever su regreso colgado en su cuenta de Twitter, lanzando un chorro de recadito con el que mojaba «habrá un PSOE autónomo, alejado del PP».

El sábado 15-10-2016, se celebraron elecciones primarias en el Partit Socialista de Catalunya (PSC). Los dos candidatos eran Miquel Iceta y Núria Parlon. Los comicios, que fueron muy disputados, arrojaron el resultado de que Miquel Iceta continuara como primer secretario del PSC, tras imponerse por 4.889 (54%) de los votos a Núria Parlon con 4.142 (46%). Ambos candidatos reiteraban el «No» a Rajoy, apoyando hasta el final a Pedro Sánchez (PSOE), éste en esas fechas todavía en Los Ángeles, y su deseo de explorar un gobierno alternativo al que llamaban progresista.

Referente a los ríos de tinta del caudal del proceso soberanista catalán, más de lo mismo. Eso sí, que a nadie se le escape que la persistencia en el mismo está en sangre viva. El TSJC juzgará a Artur Mas por desobediencia y prevaricación, pero tiende descartar por malversación. En contexto similar Francesc Homs está en una posición muy delicada por desobediencia al Tribunal Constitucional, debido a su implicación en el envite de la archiconocida consulta del 9-N, por lo que será juzgado por el Tribunal Supremo, tras haber sido aprobado por el Congreso el 22-11-2016 el suplicatorio del TS. Una vez defenestrado por todos los conceptos el apellidado caudillo Mas, nuevos mesías entran en escena, hasta tal punto que el tal Puigdemont ya ha vaticinado por su cuenta y la de su séquito, (cada vez más mermado), que en septiembre de 2017, se efectuará la declaración de independencia de Cataluña, «se quiera o no», es decir nueva profecía mesiánica, que como mínimo habrá que tildarla de amenazante y por la fuerza. Puigdemont considera una decisión errónea el juicio contra Artur Mas, Joana Ortega e Irene Rigau por la consulta soberanista del 9-N de 2014, y ha advertido de que habrá respuesta (parece el intelectual de las amenazas). Además le parecería un despropósito colosal acabar él en el banco de los acusados por el referendum de 2017 al que se ha comprometido. Por otro lado la Fiscalía Superior de Cataluña se querelló en Octubre-16, (la cual fue admitida a trámite), contra la Presidenta del Parlament, Carme Forcadell, acusándola de desobediencia y prevaricación por haber permitido, en Julio-16, la votación sobre las conclusiones que apuestan por un proceso constituyente en Cataluña, pese a la advertencia del Tribunal Constitucional de que esta iniciativa vulneraba la Constitución. Carme Forcadell citada a prestar declaración en el TSJC como investigada (imputada) el 16-12-2016. El tiempo será testigo de todo ello.

El año judicial 2016-2017 acapara grandes juicios: Tarjetas Black, donde entre los acusados están miembros de casi todos los partidos y sindicatos, al igual que del ámbito empresarial; Trama Gürtel, Eres, donde tanto populares como socialistas verán a algunos de sus exdirigentes en aprietos considerables. Que sea la justicia quien se pronuncie en cada uno de ellos y demás que están en la palestra: Nóos, Púnica, Pujol, Taula, 9-N y proceso soberanista catalán, etc.

Enlazando con las vicisitudes de las elecciones generales y retomando el affaire de galimatías que en condena permitió su bloqueo desde Diciembre-15, y habiendo sido anunciado el desbloqueo del PSOE y tras la ronda de consultas de Felipe VI con los dirigentes de los partidos políticos, se inició el nuevo sometimiento de investidura de Mariano Rajoy con punto de partida el 26-10-2016. Por cierto Pedro Sánchez, (*missing in action*), reapareció en esa fecha en el Congreso. Con el resultado de la primera votación celebrada el 27-10-2016, no salió investido Mariano Rajoy por no conseguir la mayoría absoluta. Llevada a cabo la segunda votación la tarde del 29-10-2016, en esta ocasión fue investido Presidente del Gobierno Mariano Rajoy, por mayoría simple, con el siguiente resultado: votos a favor 170, votos en contra 111, (de los cuales 15 díscolos socialistas), y 68 abstenciones; todo ello al contabilizarse 349 escaños, dado que ese mismo mediodía Pedro Sánchez renunció y entregó su acta de diputado. Con este nuevo escenario, Mariano Rajoy, juró su cargo electo ante el Rey el lunes 31-10-2016 y dio a conocer la composición de su Gobierno el jueves 03-11-2016, poniendo fin a la paralización de una etapa en funciones cercana a un año.

En marco internacional de elecciones, es de primera plana las que se celebraron el 08-11-2016 relativas a las presidenciales de EEUU, las cuales se mantuvieron inciertas hasta el último momento con el aliento contenido del mundo entero. En contra de todos los pronósticos: de encuestas, expertos, periodistas, enterados planetarios, etc., el candidato del Partido Republicano, Donald John Trump, se impuso en las presidenciales estadounidenses a la candidata del Partido Demócrata, Hillary Clinton, quien acaparaba el cartel de favorita. Donald Trump será el 45º Presidente de los EEUU, el cual tomará posesión de su cargo el 20-01-2017, y como sucesor de Barak Obama será el nuevo inquilino de The White House. Por otro lado noticia de portada en el mundo fue la muerte de Fidel Castro ocurrida la noche en Cuba del viernes 25-11-2016; para sus partidarios y seguidores un líder libertador, mientras que para sus detractores y opositores un tirano dictador.

El 04-12-16 se celebraron en Austria elecciones presidenciales; los austriacos dieron la victoria al candidato progresista Alexandre Van der Bellen, saliendo derrotado el populismo del ultraderecha Norbert Hofer. También el 04-12-16 hubo referendum en Italia para votar la reforma constitucional propuesta por su primer ministro Matteo Renzi; al igual que la aventura del Brexit en UK, la de Renzi acabó con su fracaso del No. El naufragio de Matteo Renzi conllevó su dimisión.

Siguiendo en plano internacional cobra profundidad en el área económica la creada por el llamado «*Brexit*». Si el año pasado hablábamos de la desesperada situación habida en Grecia a consecuencia del llamado Grexit, este año copa todas las expectativas los resultados habidos en el Referendum celebrado en el Reino Unido en Junio-2016, por la pregunta de permanecer o salir de la Unión Europea, cuyo inesperado desenlace, (incluso hasta para quien tuvo la atrevida aventura de convocarlo, es decir el primer ministro entonces David Cameron), ha derivado en su pronta y gradual salida de la Unión Europea, en la cual UK permanecía ingresado desde su incorporación en 1973, hecho que por especializados analistas ha sido calificado de desastre histórico.

Es inevitable en el cuadro de los conflictos bélicos que nos acechan, no encabezarlo centrándolo con la tremenda guerra de Siria, la cual, desde su inicio a principios de 2011, como consecuencia de la insurrección al gobierno sirio de la llamada Primavera Árabe, es decir que estamos próximos a su sexto año, y cuenta con más de 480.000 muertos, con más de 11.000.000 de personas que han tenido que abandonar sus casas, con la angustia de que más de 5.000.000 se han visto obligados a huir de su tierra tratando de buscar asilo refugiándose en países del exterior. Para colmo se estima que son ya más de 8 millones y medio la población infantil afectada por este conflicto.

En esta guerra se acusan mutuamente todos los bandos de cometer genocidios, crímenes de guerra, (*dramática es la situación que se vive a diario en la ciudad de Alepo*), graves violaciones de los derechos humanos, así como también daños patrimoniales, (*saqueo y destrucción de lugares históricos masacrados, entre otros en Palmira, con antigüedad en algunos casos milenaria*). En esta guerra cruel, que ya se afirma que es una contienda de gran envergadura oculta entre los grandes bloques mundiales, Rusia y Estados Unidos, hasta tal punto que por algunos medios se empieza a hablar de una posible III Guerra Mundial encubierta, incluso como pronunció el Papa Francisco, se trata de Guerra Mundial por partes, o de Tercera Guerra Mundial con guerras zonales. Lo bien cierto es que como ya dijimos en anterior ocasión, este cúmulo de atrocidades están convirtiendo al conflicto, en la más brutal crisis de la Primavera Árabe y una de las peores guerras del siglo XXI, lo cual ha provocado un éxodo masivo de civiles sirios.

Uno de los grupos terroristas más sanguinarios que siembra el pánico, es el autodenominado Estado Islámico, que como ya es conocido es un grupo extremista yihadista suní, el cual en un principio era próximo al también grupo terrorista Al Qaeda, hasta que a mediados de 2014 se separó declarando su independencia. El autoproclamado califato del Estado Islámico, dio su verdadero golpe cuando tomaron en esas fechas el control de Mosul, segunda ciudad más importante de Irak, y continuaron hacia la capital Bagdad. Pues bien, en relación a ello, el 17-10-2016, se lanzó una ofensiva de gran calado por parte de los países aliados en contra del E.I., con el objetivo de reconquistar la ciudad de Mosul y expulsar al E.I. de esta ciudad que ha sido bastión de este grupo extremista yihadista. El asedio contra el E.I. está siendo de tal magnitud, que estos terroristas están asesinando a civiles a cientos, y secuestran a familias para utilizarlas como escudos humanos. Aún así las fuerzas del E.I. están siendo fuertemente castigadas y según se anuncia desde el gobierno iraquí, es cuestión de tiempo su rendición o muerte, afirmándose que el hundimiento del E.I. es inminente; *su máximo dirigente, Al Bagdadi, fleeing to the rabbit*. En trazo paralelo, las Fuerzas de Siria Democrática (FSD) al amparo y soporte de EEUU, iniciaron el 07-11-2016, una amplia campaña militar para la liberación de la ciudad siria de Al-Raqqah, principal bastión del Estado Islámico en Siria y capital de su autodenominado califato.

Se podría estar interminablemente hablando de conflictos bélicos presentes a lo largo de los cuatro continentes, pero quizás sería de tan largo contenido que se asemejaría al contexto de un misal o publicación de extensión prolija.

En idéntica dramática dimensión se postularía la gravísima crisis migratoria que se padece por doquier y que no parece tener ni freno ni solución acertada.

En el análisis de los «*economic drivers*», el informe emitido por el Fondo Monetario Internacional -FMI-, muestra que la zona Euro arrancó este año creciendo más de lo esperado. Este comportamiento podría haber supuesto una revisión al alza de las previsiones tanto para el 2016 como para el 2017, pero la situación creada a consecuencia del Brexit, ha supuesto un empeoramiento de las perspectivas. Este informe continúa indicando que a pesar de la rebaja,

España seguirá creciendo por encima del conjunto de la Zona Euro. También expone que el Brexit ha afectado al pronóstico de crecimiento mundial para 2016 y 2017, aunque no de forma considerable. Con referencia a la solvencia de los bancos españoles, la Autoridad Bancaria Europea publicó los resultados de estrés realizado en 2016; los 6 bancos españoles examinados lo superan con comodidad, siendo considerado su grado de solvencia de ratio favorable.

Tras estos apuntes de obligada mención por ser obvio de actualidad, debo referirme a lo que nos es propio. Por consiguiente, ya en su inicio, indicar que en contexto surgido de ejercicios recientes, el presente ha discurrido con sintonía gradualmente alcista y tendentes a continuada mejoría, todo ello sin dejar de combatir soslayando las situaciones adversas que nos puedan afectar.

A través de las reglamentarias ediciones de nuestro Boletín Oficial, hemos ido publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, opiniones, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la pag. Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible.

Según fuentes precisas, «el acceso a la vivienda está en el mejor nivel de los últimos 15 años». Los datos que se aportan con referencia a la «compraventa de viviendas» son de ascenso imparable. Según estudios de entidad financiera se prevé que al cierre del presente año las transacciones de viviendas aumenten un 10%, y definen que ésta crecerá el próximo año cerca de un 6,5% estimando hasta las 475.000 operaciones. Paradójicamente las compraventas de viviendas arrancaron este año con una caída del 2,9% en enero. Este ajuste cambió de signo en febrero cuando subieron un 15,8%, en marzo el aumento fue del 16,8%, en abril del 29%, en mayo del 23%, en junio del 20% y en julio se suavizaron hasta crecer un 1,1%, entre otros, a raíz de una sentencia del Supremo por el carácter abusivo de algunas cláusulas sobre el tipo de interés de demora al formalizar hipotecas. Nuevamente la evolución de las ventas en agosto volvieron a ser muy alcistas puesto que subieron un 20,3%, continuando en septiembre con un incremento del 13,2%, lo que forja cadena de meses consecutivos al alza interanuales. Estos datos muestran que la venta de viviendas sigue atravesando un momento dulce, ya que crece en 24 de los últimos 25 meses; ello refleja la sanidad del sector reafirmando los años precedentes al alza. Prueba evidente es el indicativo de que entre enero y agosto-2016, se acumuló un aumento del 14,8% respecto al mismo periodo de 2015, gracias al avance en un 19,8% de las operaciones sobre viviendas usadas, ya que las de sobre viviendas nuevas retrocedieron un 2,4%. «Existen datos de haber un promedio de venta de casi 1.100 casas al día». El segmento de segunda mano continúa siendo el gran motor del mercado, dando un porcentual a la compraventa de la vivienda usada superior al 80% frente al no llega 20% de las nuevas. La demanda extranjera sigue demostrando fortaleza, alcanzando porcentajes de compra llegados al 18% del total de compraventas. A pesar del factor Brexit, los británicos continúan siendo la nacionalidad más importante en la compra de viviendas en España, aunque existan procesos de gradual ajuste. En el resto de las nacionalidades extranjeras se percibe un mayor apetito de compra con respecto al 2015. Las compras realizadas por los extranjeros cobran su mayor peso en las Comunidades de Canarias, Baleares y Valenciana.

La «firma de hipotecas» para la compra de una vivienda en España sigue disparada. Importante reseñar que actualmente los españoles destinan el 30% de sus ingresos al pago de la hipoteca,

frente al 50% que desembolsaban en 2009. Según datos facilitados por el INE, en el mes de mayo se produjo un aumento del 34,1% con respecto al mismo mes del año anterior y una subida del 12,6% comparado con abril, dato que desde enero-2012 no registraba tasas tan altas, por el actual atractivo y barato de este tipo de producto. Las concesiones de los préstamos a tipo variable y a interés fijo caminan prácticamente a la par. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas, ronda los 104.480€. El tipo medio de interés se sitúa en el 3,19%, lo que representa un 6,1% menos que hace un año. El plazo medio de amortización viene estando en el orden de más de 21 años. Las entidades financieras continúan cancelando más hipotecas que las que conceden, por lo que la batalla para captar nuevos clientes sigue viva y provoca que se sigan reduciendo los tipos medios a los que se conceden las nuevas hipotecas. Se estima que las inversiones en construcción de vivienda seguirán en aumento en 2.017.

En cuanto al «**precio de la vivienda**», encabezaremos este apartado indicando que, ocho años después de la burbuja, el precio de la vivienda se ajusta a los salarios de los españoles. La recuperación de la renta disponible de las familias españolas, que comenzó en 2014, gracias al profundo descenso de los tipos de interés, al abaratamiento de la propia vivienda y otros productos de consumo habitual, han permitido a las economías domésticas rebajar el porcentaje de ingresos que destinan al pago de sus hipotecas, que como hemos referenciado en el apartado anterior está sobre el 30%, porcentual que las entidades financieras estiman conveniente. Es manifiesto el incremento que ha seguido el precio de la vivienda, y se prevé que en 2017 se encarecerá un 3,5% recuperando los niveles de 2004. De especial mención es indicar que el precio medio de la vivienda de segunda mano en España, subió un 7,99% interanual en el primer semestre-2016. Según los datos a los que hemos tenido acceso desde el INE con relación al Índice de Precios de Vivienda (IPV), con últimos datos al 2º trimestre-2016, la tasa de variación trimestral se situó en el 1,8%, la acumulada del 3,3%, y la tasa de variación anual en el 3,9%. Así mismo según datos facilitados por el INE el 07-12-2016, el precio de la vivienda ha subido un 4% en el tercer trimestre de 2016, encadenando 2 años y medio seguidos de incremento. Con todo lo especificado se aprecia que el precio de la vivienda sigue al alza. Así mismo es relevante indicar que el precio del suelo alcanza incrementos cercanos al 6%.

Centrándonos en el «**mercado de Alquiler de Viviendas**», éste continúa ganando puntos como inversión. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2016 situándose en el 5,9%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler con un 8,4%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 7,4% y los garajes están algo más estabilizados rentando entorno al 4,6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con récords considerados de históricos en el conjunto de los últimos años en España.

El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días. Esto unido a que, por un lado la rentabilidad en las inversiones financieras prácticamente es el 0,0% (ejmp. depósitos bancarios), y por otro lado, la realidad de que las casas vacías tienen un coste entre 1.800 y 2.300€ anuales, de los cuales la partida más cuantiosa es la de comunidad, gasto del que los propietarios no pueden renunciar, éstos optan por una consolidada apuesta por el arrendamiento.

Los inquilinos jóvenes menores de 34 años, destinan el 55,34% de su salario al pago del alquiler, de unos 661€ de media, lo que supone un aumento de 56€ con respecto al año pasado. Para hacer frente a esta situación cada vez más optan por compartir piso. En función del tipo de alquiler suscrito, puede ser de claro beneficio para el propietario.

Según se desprende de informes del CGPJ, los desahucios que se producen van descendiendo del orden del 2%, siendo la mayoría de ellos ocasionados por el impago de alquileres.

La actividad y la incidencia de los «Arrendamientos de carácter Vacacional y Turísticos», sigue acaparando cuota de mercado a pasos agigantados, de tal forma que se ha convertido en uno de los principales destinos de alojamiento extra-hoteler, que elige el turismo ya en cualquier temporada a lo largo de un año. La normativa que le es aplicable, es de competencia de cada una de las Comunidades Autónomas, por lo tanto nuestra propuesta a la Administración, se encamina a que deba tener un tratamiento de regulación concreta y acorde a su realidad, dado que «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía» y en lo que nos es de acción directa reporta pingües beneficios en todo su entorno, entre los que se encuentran el conjunto de nuestros profesionales.

Extensa y variada ha sido la continua información que hemos ido facilitando acerca del alquiler vacacional y turístico en múltiple contenido por nuestros diversos medios de comunicación, resaltando sobre todo a través de las distintas Ponencias de Formación Continuada y de Información, que de forma presencial hemos ido llevando a cabo.

El Sector del Alquiler Vacacional en España, debe proteger a consumidores y propietarios, es por ello que defendemos «que sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad». Recordemos la vigía constante de Hacienda respecto del alquiler de viviendas vacacionales por Internet u otras vías que pretendan sortear el pago de impuestos o tentar su ocultación.

La vivienda de uso turístico gana cada vez más adeptos: ocho millones y medio de viajeros residentes en España, eligieron este tipo de alojamiento en España en los últimos dos años, según el Barómetro del Alquiler Vacacional. El uso de la vivienda de alquiler ha crecido un 75% y está teniendo un papel cada vez más relevante en el turismo y la economía del País. El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es Internet, al igual que es también la herramienta líder a la hora de contratar el servicio; todo ello implica el constatar la veracidad de lo publicado por las posibles consecuencias negativas que se puedan derivar; por otro lado la alerta de la Hacienda Pública.

Las familias son los principales usuarios de las viviendas turísticas, seguido de las parejas y por los grupos de amigos. De los destinos más cotizados ocupa el podio Andalucía, seguida por Cataluña, Comunidad Valenciana, Canarias y Baleares. Por su parte, Madrid, es el principal sitio de emisión de viajeros residentes en España. Según revela un estudio, la demanda doméstica en España, se ha incrementado en un 45% respecto a 2015.

Con referencia a los extranjeros, España, es un destino líder en alquiler vacacional. El Reino Unido figura a la vanguardia de la demanda, ya que una de cada tres peticiones de reserva desde el extranjero proviene de UK. Le sigue, en Europa, Francia, Italia, Países Bajos, Escandinavos, Grecia, Croacia, etc. Por comunidades, Cataluña, Baleares, Andalucía, Comunidad Valenciana y Canarias son las que más han incrementado solicitudes. Los destinos que más crecen en pisos de este tipo de oferta son, Mallorca, La Costa del Sol y la Costa Blanca. Muy significativo es el comportamiento que está teniendo el residente en Italia, dado que con respecto a 2015, el crecimiento en la demanda italiana ha sido del 70%, siendo, España, su destino preferido.

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia al alza que se está experimentando en el sector inmobiliario, en el que bajo esa cúpula emergen atrayentes posturas de negocio para los profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, que cumpliendo en todo momento con los requisitos que las normativas legales exigen, tienen a su vez la plena garantía de respaldo del Colectivo Profesional, lo que les avala en seguridad, rectitud y honorabilidad en el cometido de sus funciones, por sí y frente a

terceros. De igual forma los datos aportados confieren privilegiada posición, por el estrecho nexo existente entre todos ellos y maximizado por sus beneficiosos factores colaterales, para la actuación de nuestros «Titulados Profesionales Diplomados»: **TECPEVAL-Peritos Tasadores de Bienes Inmuebles, INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, MEDFIN-Mediadores Financieros, INGESA-Interventores de Gestión Administrativa, MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil, GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos, etc.**

Con los datos escenificados en el capítulo anterior relativos al movimiento en el marco inmobiliario, sus correlativos y afines, es propio de continuar con la presente exposición. Para ello y por lo que seguidamente vamos a desarrollar, es condición indispensable retomar en estos momentos, lo que en múltiples ocasiones ya hemos recalcado, haciendo concisa mención al caso pionero ejemplar en España que se originó en el Territori de Catalunya con referencia a la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el cual se regulan los requisitos para ejercer de inmobiliario en la Comunitat de Catalunya.

Norma que decíamos entonces que, a nuestro entender, marcaría el prólogo por analogía de forma gradual en el territorio español. Pues bien, dicho esto: «De enorme relevancia, es la noticia que ha sido pronunciada, en esta ocasión, desde el Govern de les Illes Balears, en relación al ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria, a saber»: **En un acto público organizado el 07-07-2016 por ABAI, con participación presencial de altos cargos del Govern Balear, el Sr. Director General de Arquitectura y Vivienda, D. Casimir Gòdia Casablancas, nos anticipó, que ya está muy avanzado el proyecto que regulará el sector inmobiliario en les Illes Balears, de tal forma que, sólo podrán ejercer como Intermediarios Inmobiliarios, los que estén Titulados debidamente habilitados en su colectivo profesional, y aparezcan inscritos obligatoriamente en el Registro Público que se cree al respecto en esta Comunitat Autònoma y otras normas de obligado cumplimiento.** En sintonía similar les recordamos que la Junta de Gobierno de los Asesores de la Propiedad Inmobiliaria, mantuvieron conversaciones de este mismo referente con altos cargos de la Generalitat Valenciana. En la trayectoria de esta regulación se direccionan las gestiones con la Junta de Andalucía. Seguimos pensando que, paulatinamente, este tipo de normativas de ejercicio de actuación legal, irán perfilándose por analogía por el territorio español. Si a ello le añadimos los rangos de Ley de Impuesto sobre Estancias Turísticas, la llamada Ecotasa, y que ya está presente en determinadas Comunidades Autónomas, las cuales van directamente ligadas a la presencia de nuestra profesión, que duda cabe que se está cada vez más cerca de una regulación paso a paso a lo largo de todo el Estado.

Me temo que es preciso dedicar unas líneas para recordar a todos nuestros colegiados, lo que publicábamos en cronología informativa en Abril de este año, en la que dábamos a conocer que se nos solicitaba apoyo y soporte por parte de la Asociación de «Experts Immobiliaris de Catalunya», **cuya intención era emprender acciones legales contra los denominados APIS, por nuevo desleal comportamiento.** No nos extraña cualquier actuación de bajeza protagonizada por este tipo de colectivo (si es que lo es) y de su imagen más que deteriorada. Dijimos entonces y ahora, que nuestros servicios jurídicos recibieron instrucciones de actuar, en defensa de los intereses de nuestros Miembros Numerarios, en el supuesto de que cualquiera de los mismos, nos hagan llegar determinada incidencia protagonizada por algún innombrable. Aún así «estemos alerta» porque este tipo de personajes nunca se redimen de sus pecados capitales, por tanto «que nadie se confíe» con esta gente, que no se sabe de lo que son capaces de embaucar.

Obviamente, tanto ellos como nosotros, estamos perfectamente legitimados para ejercer la Profesión; **nuestra gran diferencia es la manera de llevarla a cabo.**

Aprendamos la lección teniendo siempre presente sus actuaciones de no hace demasiado tiempo.....
Decía el poeta británico Lord Byron:

«El mejor profeta del futuro es el pasado»

Con el global profesional expuesto, de máximo calado es tener vigía constante de que, tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo al que destinen su inversión, son inversores de máxima exigencia en que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales y que sea avalado en su intervención de que, éste, goce con el respaldo colegiado del Colectivo al que pertenece, circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros **Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios.**

Abarcando de forma directa la actividad de **Actuación Pericial Judicial**, lo aperturamos con un dato de especial relevancia que pone de manifiesto que: **«las tasaciones para compra de vivienda, sólo en el primer semestre del año, crecieron un 19%»**. También cobra especial importancia el informe elaborado este año por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), en la cual remarca que las Listas de Peritos Judiciales se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), y que no otorga esta función en exclusiva a pretendidos Colegios Profesionales, de tal forma que el acceso a las Listas están abiertas a los Técnicos Competentes, (como nuestros TECPEVAL), y que no se restrinja la competencia exigiendo requisitos de formación y de experiencia que no sean propias de la pericial a elevar, sino la formación y capacitación que son establecidas legalmente y no adicionales, dado que por este motivo se introducirían restricciones injustificadas al ejercicio de la actividad de peritaje judicial.

Por consiguiente, seguimos con la única realidad existente en el ejercicio de esta profesión, en cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010. En este sentido cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportan los listados de nuestros **Titulados Profesionales Diplomados Peritos Tecpeval**, para la designación de perito judicial, tal como viene recogido en los arts. 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo el propio estamento judicial el único que está facultado para la primera designación, la cual se efectúa por sorteo en presencia del Secretario Judicial y a partir de ella por orden correlativo. Como ya hemos indicado en ocasiones anteriores, reiteramos que lo primero que debe de hacer un perito tras haber sido designado por el ente judicial, **es, una vez aceptada la designación, solicitar provisión de fondos**, por importe de tanto y cuanto el perito lo considere conveniente, evaluando siempre la complejidad de la pericial y valorando algo tan importante como los tiempos y desplazamientos que debiera emplear si fuere requerido a Vista/s.

En trazo paralelo a lo expuesto, son facilitados listados de Peritos a los Registros Mercantiles, a los efectos propios de designación para las valoraciones que desde estos organismos son requeridos en aplicación procedente, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

En el amplio círculo del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones, está facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial.

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las Administraciones de Fincas y Comunidades, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, habida cuenta su constatada alta preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de Secretario-Administrador, cumpliendo con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

En referencia a esta actividad profesional, es de extrema importancia indicar que en el ámbito del ejercicio de la Administración de Comunidades de Propietarios, el pasado 02-10-2016, entró en vigor la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta Ley obliga, entre otros, a las Comunidades de Propietarios a los efectos de que la relación electrónica comprende tanto las notificaciones como la presentación de documentos y solicitudes a través de registro. **Las presentaciones de documentos y solicitudes dirigidas a la Agencia Tributaria, deben realizarse obligatoriamente a través del registro electrónico www.agenciatributaria.gob.es**

El incumplimiento de esta obligación puede ser constitutivo de infracción tributaria, que establece la imposición de una sanción consistente en multa pecuniaria fija de 250€.

A mediados del presente año y a instancias de unas consultas habidas en la pasada Asamblea General, se elevó un informe respecto a la «Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios». «También relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético». En el citado informe se ponía de manifiesto, entre otras cuestiones, una posible normativa al respecto para finales de 2016. A tenor de ello y después de fuentes consultadas por nuestros gabinetes competentes, debemos de indicar que hasta el cierre de este informe no disponemos de que nada nuevo sea haya pronunciado al respecto.

En la directriz de que algún «Interfico» haya sufrido alguna ingerencia referente a ser cuestionado su legítimo derecho de ejercicio de sus funciones de «Secretario-Administrador», durante el 2016, no hemos tenido ninguna noticia al respecto, por tanto cabe resaltar que también sería de aplicación lo plasmado anteriormente referente a los profesionales inmobiliarios, es decir **lo que nos diferencia con otros, es la manera de llevar a cabo el ejercicio de la profesión**.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones. De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que «se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética», que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013.

Acaparando la columna del Sector Financiero, continuadas son las veces que nos plantean a la hora de solicitarnos opinión con referencia a los activos de ahorradores; dicho sea en cuanto a: ¿Depósitos o Fondos? Por un lado la rentabilidad de las cuentas y depósitos es casi nula y por otro lado las oscilaciones de los mercados da vértigo y mucho respeto. Es bien claro que en su comportamiento habrá que valorar y cuantificar, el riesgo en asumir en la inversión y/o la disponibilidad de la liquidez de la misma que se requiere.

En cuanto al comportamiento de ciertos productos financieros, cabe apuntar la vuelta a la

parrilla de los *Fondos Garantizados* que fueron prácticamente desterrados el año anterior, dado que el entorno del mercado en este particular es volátil. Mención especial merece el dato de que en España la «*Jubilación es la principal preocupación financiera*» y la mitad de la población activa afirma estar ya ahorrando para su retiro. Otra referencia la encontramos en el llamado *Crowdfunding*, que viene a ser una plataforma de pequeña inversión colectiva inmobiliaria en España, por la que un ciudadano con 500€, se convierte en inversor con participaciones en vivienda para recibir ingresos mensuales por alquiler, más una plusvalía por la venta.

Continúan las *Socimis* (Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) siendo uno de los actores más activos en cuanto a la adquisición de inmuebles. De igual forma los *market players* (actores de mercado) han gozado en este año de una presencia notable en el mercado inversor.

En cuanto a los Planes a largo plazo más rentables en el año, y los Planes mixtos flexibles, hicimos una exposición en nuestros Boletines nº 30 y 31, en los que se fijaban algunos de ellos, indicando que quizás los inversores podrían estar acostumbrados a retornos más elevados de los que el mercado pudiera ser capaz de ofrecer en los próximos años, tanto en renta variable como en renta fija.

El Banco de España extrema la vigilancia sobre las hipotecas de «alto riesgo», es decir aquellas que implican una financiación superior al 80% del precio de compra de la vivienda, (*el promedio de media actual es del 63,2%*). Para ello los bancos deberán hacer un análisis acertado sobre la capacidad de pago del prestatario, debiendo resultar un plan de pagos realista. Lo que al parecer se pretende evitar es la gestación de una posible nueva burbuja de crédito inmobiliario. Por la Asociación Hipotecaria Española se considera que lo verdaderamente importante es analizar bien las condiciones de cada préstamo y la situación del cliente.

Importante es significar que España junto a Italia ocupa el primer lugar en el uso de Asesores Financieros con un 27%, situándose siete puntos por encima de la media europea que se encuentra en el 20%. Los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales* están en la cresta de la ola, *dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero.*

Nuestros Titulados **MEDFIN-Mediadores Financieros**, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente están plenamente facultados para el desempeño de la aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «*Gestión Administrativa*», es de obligado cumplimiento iniciar este apartado apuntando el enorme logro obtenido en cuanto al **«Reconocimiento de los Titulados Interventores de Gestión Administrativa-INGESA», para operar Profesionalmente ante la Dirección General de Tráfico (D.G.T.), sus Jefaturas y demás Delegaciones.**

De todos es ciertamente conocido que el Órgano de Presidencia de Ingesa, su Junta Directiva y demás Profesionales, no han cejado en su interés, durante los últimos 5 años, por lograr la plena competencia e igualdad de oportunidades profesionales en todos los ámbitos, públicos y privados, para sus Miembros Numerarios. *Quedaba por salvar un escollo con la Dirección General de Tráfico-DGT, entorno de acceso entoldado a un solo tipo de profesional por todos conocido.* Bien pues tras muchos pasos, conexiones y reuniones habidas con este órgano de la Administración, podemos decir que **«hemos conseguido el debido reconocimiento ante Tráfico, eliminándose definitivamente el monopolio que largo tiempo ha imperado».**

Por tal motivo y aunque somos conscientes de que la regularidad de adaptación será de efecto gradual, dado que cada Jefatura tiene una propia operativa, estamos en disposición de comunicar, que nuestra situación referente a operar profesionalmente ante las Jefaturas de Tráfico, ha llegado a buen fin, y por consiguiente, poder operar con la extensión de actividad referida a vehículos, ahora más que nunca que las matriculaciones están llevándose a cuotas muy altas. Así pues nuestros Titulados debidamente habilitados INGESA, estarán facultados mediante su presentación a través de Colectivo Profesional, el cual previamente comunicará a la Junta Provincial de Tráfico correspondiente la adecuada habilitación del Titulado, para actuar como Colaboradores Habituales de pleno derecho en relación con las tramitaciones propias relacionadas con la D.G.T.

Es por ello que decimos «Operar ante Tráfico está en tus manos»

Como ya se ha informado en comunicaciones anteriores, se podrán presentar los expedientes ante Tráfico en el sistema de carpetas individualizadas debidamente identificadas -No tenemos que pedir cita previa-. Por ello desde el Colectivo Profesional, a instancias de Tráfico, se han confeccionado dos carpetas que sean totalmente iguales para las presentaciones ante todas las delegaciones de tráfico. La primera de «Color Rojo» exclusivamente servirá para la tramitación de vehículos, y la segunda de «Color Azul» encaminada para la presentación del resto de expedientes y/o tramitaciones. Dichas carpetas identificarán al Titulado Interventor de Gestión Administrativa-INGESA con su CIP, y con su periodo de vigencia demostrable, a fin de que cada momento que sea requerido por la Jefatura de Tráfico correspondiente, su titular pueda acreditar, de forma instantánea, que está debidamente habilitado.

Amén de todo lo relacionado con la operatividad de la que ya dispone ante Tráfico el Titulado INGESA, éste tiene en su haber multitud de servicios de operatividad profesional, por lo que quizás sea conveniente recordar las múltiples funciones de que dispone este profesional titulado, tales como en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, y un sinfín de etc. Además con los convenios//acuerdos puestos día a día de manifiesto, y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado. Con ello, el Titulado INGESA, abraza cualquier función profesional ante los organismos públicos y privados que se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo «Profesional de la Mediación», matizar el acreditado relieve que nos ha supuesto, desde que somos acreedores de la denominación propia profesional MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil, de conformidad con lo articulado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, dándonos opción a intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, ya que el objetivo del estamento judicial es el de «descongestionar de trabajo a los Juzgados», por tanto, gracias a tener en nuestro haber esta titulación, (tras unos requisitos académicos previos exigidos por normativa), poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto.

Para analizar hasta qué punto nos referimos a un escenario de alto copete, apuntamos que según información a la que hemos tenido acceso, el Magistrado Presidente de la Audiencia de Alicante, en su día, señaló en gran cartel su apuesta por esta acción procesal. Según se desprende de esta información accedida, estimó que los juzgados podrían liberarse de 15.000 asuntos al año. Es por ello, que desde todos los ámbitos, cada vez son más los recursos que se ofrecen para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación.

Con esta perspectiva La Junta Directiva está instando para poder llegar a presentar ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, al igual que otros organismos como los Registro de la Propiedad, y confeccionar Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer, de modo análogo a como se viene presentando los Listados de Peritos Judiciales-Tecpeval.

En línea paralela es intención entablar contactos que conduzcan a mejora de actuación hacia nuestros Titulados Mecimer. Relativo a ello debemos comentar que un tal Carlos Núñez se puso en contacto con la Junta Directiva al objeto de poder suscribir convenio de colaboración con nuestros Mecimer. La actitud demostrada barruntamos que era poco presentable; lo cierto es que hasta la fecha nada más ha habido en concreto. Exigencia mínima «seriedad».

Mención muy concreta especial merece el Potencial Sector del Turismo. De todos es consciente nuestro firme propósito de haber conseguido una específica Habilitación Titulada en este sector por la fuerte demanda de empleo fértil que este genera. Me refiero directamente a la «Figura Profesional Titulada» de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

-Manager Activities and Tourist Establishments-

Como ya pronuncié, su raíz nace, por el potencial turístico enorme y al alza que tiene España, y por la acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines. Ambos factores fortalecen el que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

El seguido análisis subraya la importancia capital a la que nos referimos.

Según lo publicado el 26-09-2016 por la Agencia Rastad, el Sector Turístico en España, registró durante los recientes meses estivales, una afiliación media de 1.668.800 trabajadores, lo que supone un incremento de ámbito nacional del 5,3% respecto a 2015, siendo liderado este porcentual por las Islas Canarias 8,4%, Illes Balears 7,3% y Comunitat Valenciana y Andalucía con el 6,2% respectivamente. Se alcanza así la cifra más alta de toda la serie histórica, registrando un nuevo récord en el mes de julio con 1.719.622, lo que supone la cifra de afiliados más elevada de la historia de España, encadenando de esta forma siete años de crecimiento consecutivo en la Seguridad Social. El incremento habido desde 2009 a 2016 supone un volumen superior al 21%.

Por perfiles los más demandados son los de base, es decir: camareros, ayudantes de cocina, mozos y camareros de habitación, personal de aeropuertos, etc. Sin embargo cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración. ¿Dónde está la llave para estos puestos de trabajo de solvencia remunerada? Sin duda en la Formación. La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda «Gestur». Por consiguiente en la medida que lo perciba cada uno, es una gran oportunidad por ser una fuente de posibilidades de negocio a gran escala.

Referenciar que, según datos publicados en Noviembre-16, «en los primeros 10 meses de 2016, hemos recibido en España la cifra de 67,5 millones de Turistas Extranjeros, es decir de Enero a Octubre de este año, lo que supone un incremento del 10,1%»; este aluvión de Turistas Extranjeros ha sido liderado por el Reino Unido pese al Brexit. Añaden estos datos que el Gasto de los Turistas Extranjeros sumó 69.000 millones de euros en los meses de Enero a Octubre de 2016, lo que supone un incremento del 8,6% respecto al mismo periodo de 2015. «El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».

En el capítulo concerniente a la «**Formación**», y como continuación a lo referido propio de las habilitaciones tituladas y las nuevas emergentes, insistir que se implantó un Portal Formativo «vía on-line», el cual permite ofrecer a los Asociados debidamente habilitados, y en condiciones ventajosas, una amplia variedad de cuadros formativos complementarios a su formación específica de la habilitación profesional respectiva. La dirección web es: <http://best-in-class.eu/>. De todo este contenido, se dio cumplida amplia comunicación informativa en la publicación de nuestros respectivos Boletines Oficiales. Todo ello está perfectamente dispuesto a vuestro alcance para alcanzar mayor cualificación profesional y una continua puesta al día. «No olvidemos que es crucial reinventarse y para ello es de primera condición una adecuada alta preparación».

Siguiendo en exposición del marco formativo, reseñar que, como continuación a las «Ponencias de Formación Continuada y de Información», celebradas en 2015, el 27-02-2016, en ámbito nacional, se llevó a cabo en Hotel Meliá de la ciudad de Madrid, el programa que inicialmente estaba previsto para finales 2015 y que no se pudo realizar por causas ajenas a nuestra organización. Dicha Jornada de Trabajo Formativa abarcó en extensión los temas de: «Colaboración Inmobiliaria -MLS-»; «El Arbitraje»; «Las Arras en el Contrato de Compra-Venta y sus consecuencias»; «La Eficacia del Servicio Integral de Actividades»; «La Regulación e Incidencia de los Arrendamientos Vacacional y Turístico» y por último la ponencia referida a «El Turismo: Pilar Capital de nuestra Economía, con la puesta en escena de nuestro Profesional Titulado-Gestur». Dicha Jornada de Trabajo Formativa, persiguió y consiguió el propósito de informar actualizaciones de normativas y los cambios significativos surgidos en el desarrollo de la actividad profesional que no es propia, al igual que nuevas alternativas que se nos ofrece en el campo de actuación profesional desde la aplicación de normas legislativas.

De continuada función informativa y dado que en la zona geográfica de les Illes Balears habían surgido acontecimientos de normativa que apuntaban concretamente a esta Comunidad Autónoma, se organizó desde ABAI y de manera conjunta con altos cargos del Govern Balear, concretas Jornadas de Trabajo Informativas, iniciándose el 07-07-2016 en Palma de Mallorca. Dadas las cuestiones de máximo interés, tuvimos la satisfacción de contar con la presencia participativa de la *Consellera de Hisenda i Administracions Públiques del Govern Balear*, Dña. Catalina Cladera Crespi, la *Directora de l'Agència Tributària de les Illes Balears*, Dña. Maria Antònia Truyols Martí y el *Director General d'Arquitectura i Habitatge del Govern Balear*, D. Casimir Gòdia Casablanques, quienes en sus intervenciones en el ámbito zonal de les Illes Balears, informaron ilustrando, entre varias cuestiones, sobre la «La aplicación de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del Impuesto sobre Estancias Turísticas a las Islas Baleares (la llamada Ecotasa) y, sobre «Las próximas líneas de actuación del Govern Balear en materia de Vivienda». Con relación a la Ley del Impuesto sobre Estancias Turísticas, la Sra. Consellera hizo una exposición y compendio sobre los aspectos propios de esta nueva ley. Seguidamente la Sra. Directora de la Agència Tributària de les Illes Balears,

abarcó un desarrollo extenso y técnico relativo a lo explicado anteriormente por la Sra. Consellera, ahondando de forma precisa, concisa y práctica en lo concerniente a la aplicación de la Ley del Impuesto sobre Estancias Turísticas. Posteriormente se pasó directamente a la intervención de D. Casimir Gòdia Casablanques, quien trató varias cuestiones relativas al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Baleares. Sobre todo su argumentado, cobró máxima relevancia, el anuncio que hizo público referente a que «está muy avanzado el proyecto que regulará nuestro sector en les Illes Balears, de tal forma que, sólo podrán ejercer como Intermediarios Inmobiliarios, los que estén Titulados, estando debidamente habilitados en su colectivo profesional, y aparezcan obligatoriamente inscritos en el Registro Público que se cree al respecto. Consecuentemente, todos los que no cumplan dichos requisitos, se situarán fuera de la ley, no teniendo homologación de Agentes/Asesores Inmobiliarios, pudiendo ser además fuertemente sancionados».

Con la directriz marcada en disponer de las amplias fuentes tituladas de las que somos potencialmente acreedores, consigamos que cada una de ellas y/o en su conjunto, nos permita acaparar afluentes que aporten máximo caudal de actuación profesional, para seguir afrontando con solvencia el continuo gran envite que acapara nuestra actividad profesional diaria. Superémonos en nuestra labor cada día, para que seamos esa fuerza que encamine el rumbo de nuestros objetivos, fijando permanentemente en la propia retina la condición doctrinal de dar siempre lo mejor de nosotros mismos. «El afán de superación es nuestro continuo motor en marcha hacia la mejoría». De gran calado de oratoria es la reflexión que impulsa la creatividad:

«Entre el Pensamiento y la Palabra se crea una Historia». «Quizás el Éxito»

A colación de las Titulaciones que tenemos en nuestro haber, es relevante la diligencia habida en Octubre-2016 por la Unión Europea acerca de:

Reconocimiento Europeo de las Cualificaciones Profesionales

A hilo de ello manifestamos que desde la Agrupación ATP en su global pronunciamiento de los Colectivos Profesionales adscritos, reitera que el libre ejercicio de profesiones dentro del marco de la Unión Europea, forma parte de la columna vertebral de Europa, y por ello nuestro País debe velar porque se de cumplimiento mutuo y para que transpongan la Directiva 2013/55/UE, sobre «Reconocimiento de Cualificaciones Profesionales».

En dicha misma línea de reconocimiento mutuo de las cualificaciones profesionales, la Comisión Europea ha enviado dictámenes motivados a 14 Estados Miembros, entre los que se encuentra España, para que transpongan la Directiva 2013/55/UE, sobre Reconocimiento de Cualificaciones Profesionales. La Directiva establece un moderno sistema de la UE de Reconocimiento de Cualificaciones Profesionales, simplifica las normas existentes y acelera los procedimientos de reconocimiento, garantizando al mismo tiempo que los Profesionales Cualificados que deseen trabajar en otro Estado Miembro, cumplan los requisitos del país de acogida.

Los Estados Miembros, como lo es España, disponen de dos meses desde la recepción del Dictamen motivado, para notificar a la Comisión Europea la incorporación completa de la Directiva de Reconocimiento de Cualificaciones Profesionales; de no hacerlo, la Comisión Europea tendría potestad para llevarlos ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Las exigencias del mercado se suceden incesantemente, por lo que con la amplitud de gama que atesoramos como «Titulados» en nuestra diversidad de habilitaciones profesionales, conlleva a ofrecer, cada uno de nosotros desde su seno profesional, un Servicio Integral de Actuaciones, que nos permite atender cualquier condición profesional que se nos presente en forma continuada. Eso sí, en toda su global extensión, ejerciendo nuestra actividad con auténtica doctrina de exigencia de «Actitud y Honorabilidad Profesional».

Mención específica merece la vigencia de los «diferentes acuerdos» que desde nuestra entidad y Colectivo Profesional, han sido gradualmente suscritos con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro ventajosísimo «Seguro de Responsabilidad Civil» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados. Colaboración con el Banco de Sabadell, Red de Colaboradores de Solvia, La Sareb, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado.

Ultimando este escrito y dado que en estas fechas suele ser propio de hacer casi todos lo mismo a la vez, (ejemplo de ello el acusar la ausencia de personas muy queridas), seamos útiles a nosotros mismos y emanemos nuestro positivismo con profundo cariz, tal como, *«hay que olvidar si es un mal pasado, vivir el presente aprendiendo de los errores, y como no, esperar un mejor futuro»*.

Aprovechemos estas fechas tan entrañables de la **Navidad** para abrigar un grito por la paz, la concordia y el entendimiento, mimando compartir con el bienestar de todos, incluso hasta con los que en su momento nos hayan causado algún perjuicio, ello nos diferenciará con mucho de los demás. Alcemos nuestra copa de cava y juntos brindemos por unas **Fiestas** con alegría, sosiego y tranquilidad, e iniciemos el **Nuevo Año** con las fuerzas renovadas que permitan culminar nuestros objetivos con carga repleta de éxitos.

Es mi fuerte deseo de buenaventura en el recorrido del año que nos entra, haciéndolo extensivo a todos los Profesionales adscritos en la Agrupación Técnica Profesional.

A Todos Feliz Navidad y Próspero Año Nuevo 2017

CALENDARIO FISCAL 2016
PARA COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS

Obligaciones Tributarias de la Comunidad de Propietarios

Las **Comunidades de Propietarios carecen de personalidad jurídica**, por lo que a efectos fiscales se configuran como una modalidad específica de Comunidad de bienes, atendiéndose lo dispuesto por la Ley 5/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, Ley de Propiedad Horizontal y el art. 396 del Código Civil.

Las Comunidades de Propietarios deberán cumplir con las **obligaciones tributarias formales** recogidas en el art. 29 LGT:

**Consideraciones
Generales**

**Ley General
Tributaria (LGT)**

a) La obligación de presentar declaraciones censales por las personas o entidades que desarrollen o vayan a desarrollar en territorio español actividades u operaciones empresariales y profesionales o satisfagan rendimientos sujetos a retención.

b) La obligación de solicitar y utilizar el número de identificación fiscal en sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria.

c) La obligación de presentar declaraciones, autoliquidaciones y comunicaciones.

d) La obligación de llevar y conservar libros de contabilidad y registros, así como los programas, ficheros y archivos informáticos que les sirvan de soporte y los sistemas de codificación utilizados que permitan la interpretación de los datos cuando la obligación se cumpla con utilización de sistemas informáticos. Se deberá facilitar la conversión de dichos datos a formato legible cuando la lectura o interpretación de los mismos no fuera posible por estar encriptados o codificados.

**Modelos 036
y 037.**

**Declaración
censal de alta,
modificación y
baja en el
censo de
Empresarios,
Profesionales y
Retenedores**

En todo caso, los obligados tributarios que deban presentar autoliquidaciones o declaraciones por medios telemáticos deberán conservar copia de los programas, ficheros y archivos generados que contengan los datos originarios de los que deriven los estados contables y las autoliquidaciones o declaraciones presentadas.

e) La obligación de expedir y entregar facturas o documentos sustitutivos y conservar las facturas, documentos y justificantes que tengan relación con sus obligaciones tributarias.

f) La obligación de aportar a la Administración tributaria libros, registros, documentos o información que el obligado tributario deba conservar en relación con el cumplimiento de las obligaciones tributarias propias o de terceros, así como cualquier dato, informe, antecedente y justificante con trascendencia tributaria, a requerimiento de la Administración o en declaraciones periódicas. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte cuando así fuese requerido.

g) La obligación de facilitar la práctica de inspecciones y comprobaciones administrativas.

h) La obligación de entregar un certificado de las retenciones o ingresos a cuenta practicados a los obligados tributarios perceptores de las rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta.

**Consideraciones
Generales**

**Ley General
Tributaria (LGT)**

**Modelos 036
y 037.**

**Declaración
censal de alta,
modificación y
baja en el
censo de
Empresarios,
Profesionales y
Retenedores**

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Basándose en lo dispuesto por el art. 8 LIRPF, las Comunidades de Propietarios no son contribuyentes de dicho impuesto, por lo que las posibles rentas (especificadas en la LIRPF y el art. 75 RIRPF) que obtengan habrán de imputarse a los copropietarios en proporción a su cuota de participación, al ser de aplicación el régimen de atribución de rentas recogido en los art. 86 y ss. LIRPF y art. 6 LIS.

Modelo 130. Declaración trimestral del IRPF

Modelo 100.

Declaración anual IRPF

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Las **operaciones que realiza la Comunidad de Propietarios** en el desarrollo de una actividad profesional o empresarial (ej. Arrendamiento de elementos comunes) **están sujetas a IVA** (arts. 4 y 5 LIVA).

Modelo 300.

Declaración trimestral IVA

Retenciones a cuenta

En estos casos, **la Comunidad tiene la obligación de repercutir el impuesto a cada uno de los Comuneros**, debiendo realizar liquidación e ingreso del mismo en las correspondientes declaraciones- liquidaciones, en las que podrá deducir el Impuesto que haya soportado por las adquisiciones de bienes o servicios destinados a su actividad.

Modelo 390.

Declaración anual IVA

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

En los casos en los que las Comunidades de Propietarios abonen cantidades y tengan la consideración de renta a efectos del IRPF, tendrán la **obligación de practicar la correspondiente retención a cuenta**, presentar declaración e ingresar el importe. También deberán **notificar a cada uno de los comuneros la renta total**, con la atribución correspondiente a cada uno de ellos.

Modelo 110.

Retenciones e ingresos a cuenta. Rendimientos del Trabajo

Cuando la **Comunidad** satisfaga o abone rentas sujetas al impuesto de sociedades, estará **obligada a retener o a efectuar ingresos a cuenta**, en concepto de pago a cuenta, de la cantidad que resulte de aplicar los porcentajes de retención indicados en el apdo. 6 de este artículo a la base de retención determinada reglamentariamente, y a ingresar su importe en el Tesoro en los casos y formas que se establezcan.

Cada finca registral posee una referencia catastral, generando cada una de ellas un recibo del IBI que ha de pagar su Propietario. Normalmente, al realizar la división horizontal de un edificio quedan perfectamente descritas cada una de las viviendas, plazas de garaje y trasteros.

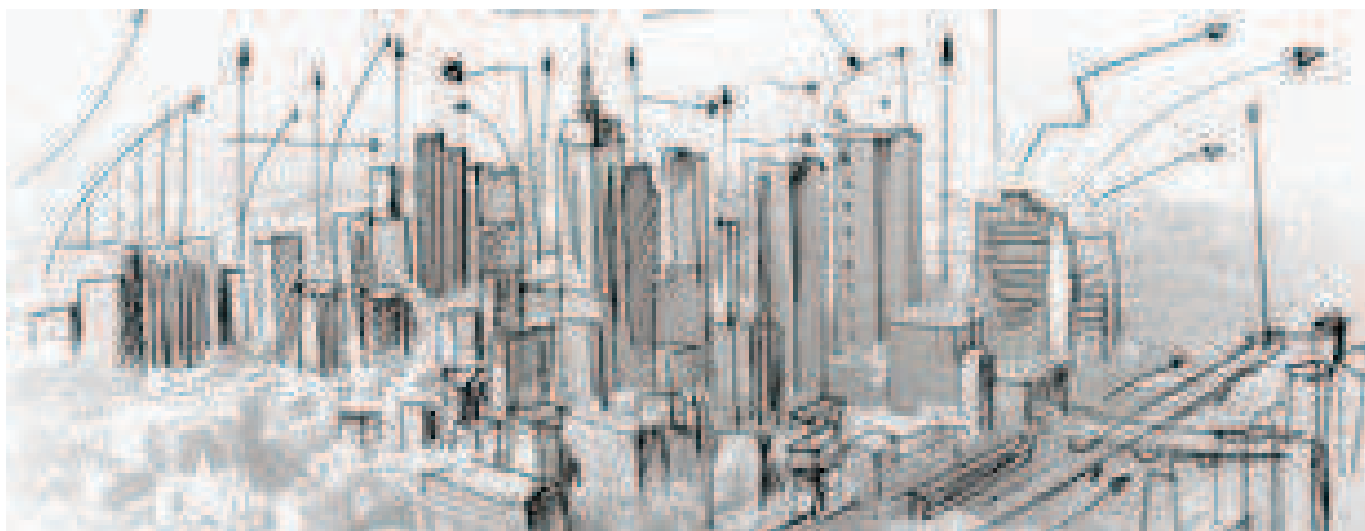
En casos excepcionales, puede ser que no exista división horizontal en la zona de garajes o trasteros, por lo que únicamente existirá una finca registral en cada caso, cada una de las cuales generará una única referencia catastral y, por consiguiente, un único recibo del IBI. Este recibo ha de pagarlo la Comunidad de Propietarios, y repercutir la cantidad correspondiente a cada Propietario.

Modelo 115.

Retenciones e Ingresos a Cuenta. Rentas o Arrendamiento o Subarrendamiento de Inmuebles Urbanos

Modelo 193.

Retenciones e Ingresos a Cuenta sobre Rendimientos de Capital Mobiliario



Declaración anual de operaciones con terceros

El Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, regula la obligación de las Comunidades de Propietarios de presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas.

El contenido de la declaración viene regulado en el art. 33 del Real Decreto 1065/2007, que **incluye en la declaración anual** todas aquellas personas o entidades, cualquiera que sea su naturaleza o carácter, con quienes hayan efectuado operaciones que en su conjunto para cada una de dichas personas o entidades hayan superado la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente.

La información sobre las operaciones a las que se refiere el párrafo anterior se suministrará **desglosada trimestralmente**. A tales efectos, se computarán de forma separada las entregas y las adquisiciones de bienes y servicios.

Tendrán la **consideración de operaciones** tanto las entregas de bienes y prestaciones de servicios como las adquisiciones de los mismos. En ambos casos, se incluirán las operaciones típicas y habituales, las ocasionales, las operaciones inmobiliarias y las subvenciones, auxilios o ayudas no reintegrables que puedan otorgar o recibir.

Las Comunidades de Propietarios que **no realizan** actividades económicas no reúnen las condiciones necesarias de las empresas y, por tanto, **no tienen la obligación** de llevar contabilidad reglada y de formular cuentas anuales a efectos mercantiles, sin perjuicio de que en los Estatutos de régimen interior de cada Comunidad se puede incluir dicha obligación, pero sí deberán realizar una contabilidad no reglada.

No obstante, tomando como referencia el criterio de la Administración Tributaria, es recomendable la **conservación de los documentos contables** durante el plazo mínimo de cuatro años, de la prescripción tributaria (art. 66 LGT).

No existe regulación sobre el tiempo de que disponen los propietarios para la revisión de cuentas, lo habitual es que sean aprobadas en Junta, con la posibilidad de impugnación del acuerdo conforme al art. 18 LPH.

Modelo 347.

Declaración anual de operaciones con terceras personas
Obligación de conservar la documentación contable
y exhibición de cuentas

Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El **IAE** establece como **hecho imponible el mero ejercicio**, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Siendo **renta gravada** una actividad que se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Modelo 036.

Declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores

Como sujeto pasivo de dicho impuesto, se considerarán las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria siempre que realicen en territorio nacional cualquiera de las actividades que originan el hecho imponible.

En este caso, se ha de tener en consideración el art. 82 c), que declara exentos del tributo a los sujetos pasivos que tengan un importe neto inferior a 1.000.000 €.

Impuesto de sociedades (IS)

Como ya hemos dicho antes, el art. 8.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que las **Comunidades de bienes** (Comunidades de Propietarios) **son contribuyentes que no quedan sujetos al Impuesto sobre Sociedades.**

En consecuencia, puesto que los únicos contribuyentes que habrán de incorporarse al Impuesto sobre Sociedades serán aquellas sociedades (civiles) con objeto mercantil, una Comunidad de Propietarios, aunque realice una actividad de arrendamiento de zonas o elementos comunes, no habrá de modificar el régimen de atribución de rentas y no pasará a formar parte, a partir del 2016, de los nuevos contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades.

Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «Coleccionable» iremos exponiendo aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente al mes de Noviembre/Diciembre de 2016 comenzamos con el desarrollo del tema «**Calendario Fiscal 2016 para Comunidades de Propietarios**», finalizando el citado tema en esta edición de nuestro Boletín. Esperamos que el tema elegido sea de su interés y agrado.

Actualidad Formativa

Comunicados Corporativos



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria
 TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
 INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades
 MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
 INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
 MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil
 GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos



C./ Atocha, nº 20-4º-Derecha.- 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93
 C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49
 Avda. Jaime III, nº 17-2º-Dpchos.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49
 E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-cpes.com

INFORMA

Estimado/a Sr./a Consocio/a:

Desde la **Dirección del Gabinete Fiscal de nuestra Agrupación Técnica Profesional -ATP-**, adjunto procedemos a facilitarles la información más reciente y que consideramos importante poner en su conocimiento por ser de máximo interés, en relación a **las nuevas Medidas Tributarias del Gobierno.**

Con la finalidad de ponerles al corriente de la normativa más reciente surgida sobre el citado tema y para mayor amplitud y conocimiento sobre la mencionada materia, les facilitamos un breve resumen de las últimas novedades surgidas junto con el enlace directo, donde podrán encontrar el texto íntegro de la citada Normativa.

NOVEDAD FISCAL

Nuevas Medidas Tributarias del Gobierno

El pasado día 3 de Diciembre de 2016, fue publicado el **Real Decreto-Ley 3/2016**, por el que se adoptan *Medidas en el Ámbito Tributario, dirigidas a la "Consolidación de las Finanzas Públicas y otras Medidas Urgentes en Materia Social"*.

El *artículo 6* del Real Decreto-Ley, *modifica dos preceptos de la Ley 58/2003*, ambos relacionados con el Pago de la Deuda Tributaria.

Añade un segundo párrafo al artículo 60.2 para aclarar que *no podrá admitirse el pago en especie respecto de las deudas que el artículo 65.2 califica como inaplazables*.

Da una *nueva redacción al artículo 65.2*, para introducir los siguientes supuestos de deudas tributarias que tampoco podrán ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento:

En el caso de **deudas del retenedor**, que ya no se podían aplazar, **se suprime** la excepción establecida hasta ahora en los supuesto recogidos en el artículo 82.2.b) de la Ley.

Las **deudas resultantes de la ejecución** de resoluciones firmes total o parcialmente desestimatorias suspendidas previamente durante los recursos o reclamaciones.

Las **deudas derivadas de tributos repercutidos**, como el IVA, excepto que se pruebe que las cuotas no fueron pagadas.

Las **deudas por pagos fraccionados** del Impuesto sobre Sociedades.

Nota: Actualmente se está estudiando la posibilidad de que para los trabajadores autónomos, así como pequeñas y mediana empresas no se modifique el tema de aplazamientos hasta 30.000,00 €, pero si no sale nada publicado será inaplazable el IVA.

Enlace Directo

<https://www.boe.es/boe/dias/2016/12/03/pdfs/BOE-A-2016-11475.pdf>

Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.

Publicado en: «BOE» núm. 292, de 3 de diciembre de 2016, páginas 84746 a 84764 (19 págs.)

Sección: I. Disposiciones generales

Departamento: Jefatura del Estado

Referencia: BOE-A-2016-11475

Actualidad Formativa

Comunicado Corporativo



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria

TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles

INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades

MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados

INGESA - Interventores de Gestión Administrativa

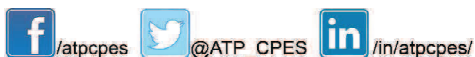
MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil

GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Atocha, nº 20-4º-Derecha.- 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93

C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49

Avda. Jaime III, nº 17-2º-Dpchos.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49



INFORMA

Estimado/a Sr./a Consocio/a:

Desde la **Dirección del Gabinete Jurídico de nuestra Agrupación Técnica Profesional -ATP-**, adjunto procedemos a facilitarles la información más reciente y que consideramos importante poner en su conocimiento por ser de máximo interés, en relación **al Reconocimiento Europeo de las Cualificaciones Profesionales**.

Con la finalidad de ponerles al corriente de la normativa más reciente surgida sobre el citado tema y para mayor amplitud y conocimiento sobre la mencionada materia, les facilitamos el enlace directo, donde podrán encontrar el texto íntegro de la correspondiente **Directiva 2013/55/UE**.

Desde la Agrupación Técnica Profesional en su global pronunciamiento de los Colectivos Profesionales adscritos, se reitera que el libre ejercicio de profesiones dentro del marco de la Unión Europea, forma parte de la columna vertebral de Europa, y por ello nuestro País debe velar porque se de cumplimiento mutuo y para que traspongan la Directiva 2013/55/UE, sobre «Reconocimiento de Cualificaciones Profesionales».

La Comisión Europea ha enviado dictámenes motivados a 14 Estados Miembros, entre los que se encuentra España, para que traspongan la Directiva 2013/55/UE, sobre reconocimiento de cualificaciones profesionales.

La Directiva establece un moderno sistema de la UE de reconocimiento de cualificaciones profesionales, simplifica las normas existentes y acelera los procedimientos de reconocimiento, garantizando al mismo tiempo que los profesionales cualificados que deseen trabajar en otro Estado miembro cumplan los requisitos del país de acogida.

La Directiva debería haber sido incorporada al Derecho nacional antes del 18 de enero de 2016. No obstante, Austria, Bélgica, Chipre, Finlandia, Francia, Alemania, Grecia, Luxemburgo, Malta, los Países Bajos, Portugal, Eslovenia, España y Reino Unido todavía no han notificado a la Comisión Europea la incorporación completa de la Directiva a su ordenamiento jurídico nacional.

Los Estados miembros disponen de dos meses desde la recepción del Dictamen motivado para notificar a la Comisión Europea la incorporación completa de la Directiva de Reconocimiento de Cualificaciones profesionales; de no hacerlo, la Comisión Europea tendría potestad para llevarlos ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Enlace Directo

**DIRECTIVA 2013/55/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO
de 20 de noviembre de 2013
por la que se modifica la Directiva 2005/36/CE relativa al reconocimiento
de cualificaciones profesionales y el Reglamento (UE) no 1024/2012 relativo
a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del
Mercado Interior («Reglamento IMI»)**



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria
 TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
 INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades
 MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
 INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
 MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil
 GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Atocha, nº 20-4º-Derecha.- 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93

C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49

Avda. Jaime III, nº 17-2º-Dpchos.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49

E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-cpes.com



/atpcpes



@ATP_CPES



/in/atpcpes/

INFORMA

Estimado/a Sr./a Consocio/a:

Desde la **Dirección del Gabinete Socio-Laboral de nuestra Agrupación Técnica Profesional -ATP-**, adjunto procedemos a facilitarles la información más reciente y que consideramos importante poner en su conocimiento por ser de máximo interés, en relación a **la Campaña de Inspección de Trabajo y Control de la Jornada.**

Con la finalidad de ponerles al corriente de la normativa más reciente surgida sobre el citado tema y para mayor amplitud y conocimiento sobre la mencionada materia, les facilitamos el enlace directo, donde podrán encontrar el texto íntegro de la citada Normativa.

Campaña de Inspección de Trabajo y Control de la Jornada.

La obligación del Registro de la Jornada se debe cumplir con todos los contratos, acción de obligado cumplimiento para las empresas desde las recientes sentencias de la independientemente del tipo de contrato.

Esta obligación, nace tras el Real Decreto Ley 16/2013, de 20 de diciembre, de medidas para favorecer la contratación estable y mejorar la empleabilidad de los trabajadores, que establece la obligación para la empresa de registrar día a día la jornada de los trabajadores a tiempo parcial en su artículo 1.

Y en los últimos meses, tras mucha controversia, fue ampliada a todos los trabajadores, independientemente del tipo de contrato o jornada, tras la confirmación del criterio de la Audiencia al respecto en las sentencias.

¿En qué consiste la obligación del Registro de la Jornada de los trabajadores?

Según el citado artículo, no solamente habrá que registrar la jornada a diario, si no que totalizarla mensualmente y entregar una copia del resumen de todas las horas del mes al trabajador junto con su nómina.

Debiendo incluirse tanto las horas ordinarias, como las complementarias.

La empresa estará también obligada a consignar la jornada de los trabajadores en su contrato, y a conservar los registros de la jornada durante 4 años.



¿Cómo se puede llevar a cabo el registro de horas de los trabajadores?

Este registro podrá ser manual, o implementarse mediante algún sistema de fichaje, bien sea en papel, o electrónico.

Lo importante es que este registro contemple los datos que recomienda la Inspección de Trabajo:

- *Identificación del trabajador.*
- *Jornada diaria.*
- *Hora de entrada y salida de cada trabajador.*

Conservar una copia de cada registro mensual en la empresa, firmada por el trabajador.

¿Qué consecuencias puede tener no llevar el registro de la jornada?

El *incumplimiento del deber de realizar el registro diario* constituye una *infracción leve en materia laboral*, que puede sancionarse con multa de 60 a 625 euros.

Si el incumplimiento se refiere a la *transgresión de los límites de la jornada, horas extras y complementarias*, se considerará una *infracción grave*, sancionable con multa de 626 a 6.250 euros.

Además, *en el caso de los trabajadores a tiempo parcial*, además, *el contrato se presumirá realizado a jornada completa*.

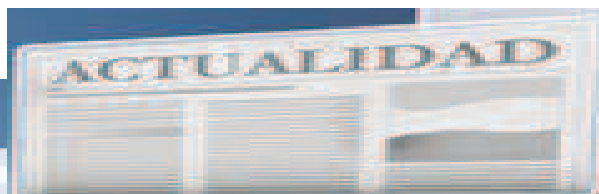
Y no falta quien opina que, *en los contratos a tiempo completo*, la falta de registro podría calificarse como infracción administrativa leve.

CONCEPTO	INSTRUCCIONES
Trabajadores con contrato a tiempo parcial	Se debe registrar día a día la jornada que hacen los trabajadores. El registro se entregará a cada trabajador y a sus representantes (delegados o comité) y la empresa lo conservará al menos durante cuatro años.
Horas extraordinarias	Se debe registrar día a día la jornada de cada trabajador y se totalizarán las horas en el periodo fijado para el pago, que tendrá cómputo mensual. El registro se entregará a cada trabajador y a sus representantes (delegados o comité) y la empresa lo conservará al menos durante cuatro años.
Trabajadores con contrato a tiempo completo	El Estatuto de los Trabajadores no establece de manera explícita que se deban registrar las jornadas ordinarias a tiempo completo de todos los trabajadores, aunque hay corriente jurisprudencial que viene a establecer esta obligación. A falta de que se concrete la normativa, en el caso de trabajadores con contrato a tiempo completo habrá que registrar las horas extraordinarias.
El incumplimiento de esta obligación ante la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, es constitutiva de una infracción en materia laboral, a tenor de lo dispuesto en el artículo 5.1 del Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, tipificada como INFRACCIÓN GRAVE en el artículo 7.5 de la citada Ley sancionadora, que podría acarrear sanciones de entre 626 € y los 6.250 €.	

Enlace Directo

Real Decreto-ley 16/2013, de 20 de diciembre, de medidas para favorecer la contratación estable y mejorar la empleabilidad de los trabajadores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/12/21/pdfs/BOE-A-2013-13426.pdf>



La autorización al presidente de la Comunidad de Propietarios para ejercer acciones legales es válida pese que no estuviera expresamente prevista en el Orden del Día de la Junta

El Tribunal Supremo ha dictado una reciente Sentencia de fecha 24 de junio de 2016 donde resolvía sobre el **recurso de casación** interpuesto por el demandado sobre obras ilegales en inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, en el cual alegaba la ausencia de legitimación activa del presidente de la comunidad de propietarios en tanto consideraba que no había sido expresamente autorizado por la comunidad.

El recurrente consideraba que la **autorización no había sido expresa** porque en el acuerdo para ejercitar acciones legales de la junta de propietarios donde se habría autorizado al presidente de la comunidad, el acta de la misma no comprendía en el orden del día otorgar dicha autorización. De esta manera considera que se vulnera el art. 14 e) en relación con el art. 13.3, ambos de la LPH, e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo en cuanto a la necesidad de que el presidente de la comunidad cuente con autorización expresa de la junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales. Entiende de que de esta doctrina se desprende que **la autorización debe ser previa**, en el sentido de que **debe incluirse en el orden del día de la junta en la que se vaya a adoptar el acuerdo**

por el cual se decida el ejercicio de acciones judiciales; y que debe ser expresa a favor de quien ostente en ese momento el cargo de presidente, y no admitiéndose autorizaciones genéricas o inconcretas.

El Tribunal Supremo, confirma que la doctrina de la Sala declara la **necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales** en defensa de esta, salvo que los estatutos expresamente dispongan lo contrario o el presidente actúe en calidad de propietario, pese a que la Ley de Propiedad Horizontal solo lo exija de modo expreso en determinados supuestos (art. 7.2 LPH y 21 LPH), pues considera que ello no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente.



Sin embargo, en este caso, considerando que el acuerdo existió y que surtió efectos jurídicos al no estar afectado de nulidad radical ni ser impugnado, cabe considerar que el mismo resulta **una autorización expresa** de la comunidad de propietarios a su presidente para ejercitar acciones judiciales contra los propietarios que hubieran realizado en su vivienda obras de cerramientos de terrazas, como el demandado. Y todo ello porque la autorización se produjo tras debatirse el punto del orden del día referente a la aprobación de las obras objeto de la demanda posterior, siendo el resultado de la votación de no aprobarlas, y autorizar a partir de ese momento a la comunidad para el ejercicio de **“acciones legales pertinentes”**.

Por ello, dado el orden del día y el desarrollo de la junta, ha de entenderse suficientemente cumplido el requisito de la autorización expresa al presidente de la comunidad para demandar al hoy recurrente, ya que, señala la sentencia **“lo contrario supondría exigir adiciones superfluas o fórmulas sacramentales que no aportarían nada esencial a la expresión de la voluntad de la junta”**.

Las Comunidades de Propietarios ya están obligadas a comunicarse electrónicamente con la Administración Pública

Desde el **2 de octubre de 2016**, fecha de entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **las comunidades de propietarios están obligadas a relacionarse electrónicamente** con las Administraciones Públicas, así como otras entidades sin personalidad jurídica, como las comunidades de bienes, y también las personas jurídicas.

Esta relación electrónica comprende **tanto las notificaciones como la presentación de documentos y solicitudes a través de registro**.

La presentación de declaraciones y autoliquidaciones se continuará haciendo como hasta ahora, por no estar afectada por la Ley 39/2015.

Las presentaciones de documentos y solicitudes dirigidos a la Agencia Tributaria deben realizarse obligatoriamente a través del registro electrónico (www.agenciatributaria.gob.es).

En el ámbito aduanero, todos los operadores económicos (personas físicas o jurídicas que se relacionan con la Administración para la aplicación de la legislación aduanera en el desarrollo de una actividad profesional) deben efectuar la presentación de los documentos y solicitudes previstos en la legislación aduanera obligatoriamente a través del registro electrónico (www.agenciatributaria.gob.es), excluyéndose únicamente las excepciones establecidas en el

Código Aduanero de la Unión y en los Reglamentos que lo desarrollan.

El **incumplimiento** de esta obligación **puede ser constitutivo de la infracción tributaria** prevista en el artículo 199 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que establece la imposición de una **sanción** consistente en multa pecuniaria fija de 250 euros.

Se excluyen de esta obligación de presentación por vía electrónica las excepciones previstas en el resto de la normativa vigente que obligan a la presentación en papel o soporte físico (originales de avales, documentos notariales, judiciales, etc.).

El Índice de Precios de Vivienda aumenta un 4% en el tercer trimestre de 2016 según el INE

La tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda se sitúa en el 4,0% en el tercer trimestre.

Los precios de la vivienda suben ocho décimas respecto al trimestre anterior.

Evolución anual de los precios de vivienda

La variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el tercer trimestre de 2016 aumenta una décima y se sitúa en el 4,0%.

Por tipo de vivienda, la tasa anual de los precios de vivienda nueva es del 7,3%, más de un punto inferior a la del trimestre anterior.

Por su parte, la variación anual de la vivienda de segunda mano sube tres décimas, hasta el 3,5%.

Evolución trimestral de los precios de vivienda

La variación trimestral del IPV general en el tercer trimestre de 2016 es del 0,8%.

Por tipo de vivienda, los precios de la vivienda nueva bajan un 0,5% entre el segundo y el tercer trimestre de 2016. Por su parte, los precios de la vivienda de segunda mano aumentan un 1,0% en tasa trimestral.

Resultados por comunidades autónomas.

Tasas de variación anual

La mayoría de las comunidades autónomas aumentan su tasa anual en el tercer trimestre de 2016. Los mayores incrementos se registran en Comunidad Foral de Navarra (2,2%) y Cataluña (6,6%), con subidas

de 2,1 y 1,1 puntos, respectivamente.

Por su parte, los mayores descensos de la variación anual se producen en Cantabria (baja 1,4 puntos, hasta el 0,7%) y Andalucía (disminuye 1,2 puntos, hasta el 1,4%).

Resultados por comunidades autónomas. Tasas de variación trimestral

La mayoría de las comunidades autónomas presentan tasas trimestrales positivas en el tercer trimestre de 2016.

Los mayores incrementos respecto al trimestre anterior se producen en Illes Balears y Cataluña, con subidas del 3,4% y 2,0%, respectivamente.

Por su parte, Aragón y Región de Murcia son las comunidades que registran la menor tasa trimestral (-0,3%).



DICIEMBRE DE 2017: FECHA LÍMITE PARA QUE TODOS LOS EDIFICIOS SEAN ACCESIBLES

El Gobierno ha dispuesto que, la fecha límite para que todos los edificios residenciales dispongan obligatoriamente de accesos preparados para personas con discapacidad sea el 4 de diciembre de 2017, en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

Según los datos recogidos en estudios realizados por analistas y profesionales dedicados al sector, nada menos que **el 75% de los edificios necesitan mejorar la accesibilidad**. Por tanto, **la normativa va a afectar a la mayor parte de las comunidades de propietarios**, que deberían ir ya planificando las obras precisas y calculando los gastos que las mismas les supondrán.

Además, **la nueva reglamentación no solo exige facilitar a las personas con minusvalías el acceso a sus viviendas, sino a todas las zonas comunes de la finca**: jardines, piscinas, salas de reunión, garajes o trasteros.

El presupuesto dependerá de las **soluciones** que puedan aplicarse a cada caso. Estas son las **más comunes**:

Rampas. La posibilidad menos costosa, aunque solo es factible cuando se trata de superar pequeños desniveles, con inclinaciones reducidas. La más habitual en los portales cuando solo tiene unos pocos escalones.

Sillas salvaescaleras. Dispositivo mecánico adaptado a la pared con un asiento que recorre un rail en paralelo a la escalera. Las compañías especializadas en estas instalaciones, estiman que el coste mínimo es de unos 3.500 euros.

Plataformas salvaescaleras. Similar al anterior, salvo que en vez de un asiento, se emplea una plataforma para adaptar sillas de ruedas. Requiere más espacio y un mecanismo más potente, lo que hace que el presupuesto se eleve al menos hasta los 7.000 euros.



Elevadores verticales. Un sistema mecánico de engranajes (sin poleas) hace subir una plataforma en vertical para superar desniveles pronunciados pero cortos. Para sillas de ruedas o personas con movilidad reducida. Es la solución más cómoda para los usuarios, pero resulta cara, tiene un coste medio de 10.000 euros.

Ascensores. El presupuesto necesario dependerá del número de pisos, aunque no suele bajar de los 75.000 euros. Los ayuntamientos y comunidades suelen conceder ayudas para su instalación.

Eliminar las barreras arquitectónicas supondrá un esfuerzo económico a los propietarios, aunque la norma indica que en ningún caso será “una carga desproporcionada o indebida”.



¿Cuál es el límite?

Lo fija la ley: un máximo de 12 mensualidades de los gastos de comunidad. Por ejemplo, un vecino que pague cada mes 60 euros, estará obligado a soportar una derrama no superior a 720 euros en total.

En la actualidad, cualquier vecino con una discapacidad o que sea mayor de 70 años puede exigir llevar a cabo esas obras de accesibilidad, siempre que el presupuesto esté dentro de los límites.

En el caso de que exceda, se podrá convocar una junta para votarlo, siendo necesario una mayoría simple de los propietarios que además representen la mayoría de las cuotas de participación.

Existe otra posibilidad, que la diferencia entre el límite de las 12 mensualidades por vecino y el coste total sea abonado por quien ha solicitado la obra. Si es así, la obra se realizará y el resto de propietarios estará obligado a pagar la derrama máxima.

Áticos positivos para los tejados

Algunas comunidades de vecinos venden estos espacios para colocar viviendas prefabricadas a cambio de una compensación económica y la realización de obras de mejora en las fincas

Los propietarios de edificios antiguos venden sus tejados para colocar viviendas industrializadas a cambio de una compensación económica y de poner al día su finca.

El montaje se suele realizar un domingo y en las semanas siguientes se rematan los acabados. Una grúa de gran tonelaje eleva el ático prefabricado hasta el tejado del edificio.

Es una técnica que está ganando

protagonismo en España, especialmente en Barcelona.

"En España existen más de 4.089 fincas que disponen de edificabilidad vacante, es decir, edificios existentes que podrían ser susceptibles de acoger áticos nuevos".

La mayoría se encuentra en Barcelona, pero también hay edificios en Madrid y Pamplona, y, en menor cantidad, en Bilbao, San Sebastián, Logroño y Zaragoza.

Estamos hablando de más de un millón de metros cuadrados disponibles, según las empresas y profesionales que se encargan de la gestión integral de la operación, desde la detección del derecho de vuelo, la construcción y la venta de los áticos.

Detrás de este **planteamiento de hacer ciudad dentro de la ciudad** está la falta de espacio de la que adolecen los centros urbanos tras la vorágine del auge inmobiliario.

"Existe una enorme abundancia de tejados infrautilizados en emplazamientos privilegiados. En muchos casos pertenecen a inmuebles antiguos que no alcanzan la misma altura de los edificios colindantes y que generan vacíos antiestéticos entre medianeras.

El objetivo principal de la **propuesta que estamos planteando es dar una nueva vida a estos edificios rehabilitándolos**". ***Crece a lo alto implica también aprovechar las infraestructuras y los servicios existentes, en lugar de crear nuevos barrios en la periferia.***

Antes de la operación, la empresa negocia con los propietarios **la compra del derecho de vuelo**, esto es, el **derecho real a edificar sobre un inmueble ya existente emplazado en el centro de una ciudad**.

El número de plantas añadidas dependerá de la **edificabilidad**. Se da por supuesto que la escritura del edificio y el planeamiento urbanístico permiten a esa finca crecer a lo alto. Para poder **adquirir la titularidad de la terraza**, que en la mayoría de los casos no tiene ningún uso, es preciso el **acuerdo unánime de todos los vecinos** que, a cambio, reciben un pago y la reforma de su finca sin hacer ningún desembolso.

La reforma se descuenta

El dinero que reciben los propietarios depende de la **localización y de lo costoso que sean los trabajos de rehabilitación**. "De media, se les da en torno al 30% del coste total del proyecto, es decir, unos 500.000 euros a repartir entre las obras y la compensación económica". Cuanto más costosa sea la reforma, menos dinero se ofrece a la comunidad de vecinos. "La operación permite realizar aquellas inversiones que por lo habitual resulta complicado consensuar en las comunidades por falta de recursos o de acuerdo: instalación de ascensor, eliminación de barreras arquitectónicas, subsanación de patologías, o puesta al día de fachada, vestíbulo, escaleras y patio", etc.

Según opinión de algunos de los profesionales dedicados al sector de la gestión en comunidades de propietarios **"dadas las crecientes necesidades y exigencias que tienen los edificios en materia de rehabilitación y accesibilidad, es una solución que puede favorecer el desarrollo de estas obras, teniendo presente que las ayudas públicas son cada vez menores"**.

Al final, la finca y sus viviendas se revalorizan entre un 7% y un 10%, según la experiencia de las empresas que realizan este tipo de servicios. Y las cuotas comunitarias bajan porque hay más vecinos para pagar y porque se reduce el consumo energético con algunas de las obras (por ejemplo, el cambio de luminarias).



Una de las empresas que se dedica a la realización de estas técnicas, por supuesto no sin la incredulidad inicial de los vecinos, ha realizado ya 26 viviendas nuevas en ocho fincas desde el año 2004 —12 de ellas áticos—, que suman un total de 2.200 metros cuadrados y que se ubican en Barcelona.

La mayoría de los inmuebles tienen en común que fueron construidos antes de 1940, con zonas comunes deterioradas. Era el caso de la finca neoclásica citada anteriormente, en pleno corazón barcelonés. El proyecto contemplaba la mejora del edificio conservando las características arquitectónicas originales y un nuevo ascensor, más la integración de dos plantas —una de ellas industrializada y la otra de obra—. Los áticos resultantes ya se han vendido. Las mismas obras han tenido lugar en otro edificio, también en Barcelona, donde se han sacado dos plantas más. En otros casos, se destinan al alquiler: los áticos de entre 71 y 89 metros cuadrados que, se arriendan a un precio de 1.200 euros al mes. Esta compañía trabaja en otros cuatro edificios y tramita 17 licencias en Barcelona, Madrid y Pamplona, cuyos trabajos se realizarán en los ejercicios 2017 y 2018.



Viviendas ya montadas

La construcción industrializada y modular facilita el reto. Los áticos se fabrican a medida, en el centro de ensamblaje del grupo empresarial del que forma parte la compañía que desarrolla estos proyectos. En la nave se construyen los módulos ligeros y se instalan in situ todos los elementos. Las viviendas llegan en camiones a la obra ya equipadas (cocina, puertas, suelos, iluminación, sanitarios). Después, las viviendas, con estructura de acero y una superficie que va de 70 a 150 metros cuadrados, se ponen a la venta. El precio medio de las viviendas que saldrán en los próximos meses estará entre 5.200 y 5.500 euros el metro cuadrado. Por ejemplo, un ático de 106 metros en la calle de Enric Granados, en Barcelona, a pocas manzanas del paseo de Gràcia, con tres habitaciones, se vende por 740.000 euros.

Algo muy similar, pero con madera, hacen otras empresas que han colocado en lo alto de los tejados de varias ciudades españolas viviendas prefabricadas.





CONTABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios ha de hacer frente a sus gastos mediante las cuotas de cada propietario; a tal efecto, existe un procedimiento para reclamar los impagos de dichas cuotas. Además, la Comunidad está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

1. Libro de Cuentas
2. Reclamación de impagos a morosos
3. Impuestos que afectan a la
Comunidad de Propietarios
4. Más información

Libros de Cuentas

El control de ingresos y gastos de la Comunidad de Propietarios se registra en el **Libro de Cuentas** donde hay que llevar las anotaciones de los ingresos recibidos, cuotas de Propietarios, derramas, fondo de reserva e ingresos de otras actuaciones si los hubiere (alquileres de locales, viviendas, cubierta, vallas publicitarias, etc.) y los gastos ocasionados, sueldo de empleados, Administrador, limpieza, etc.

En la **Junta General Ordinaria** que se celebra anualmente, hay que informar a los Propietarios sobre las cuentas del año anterior y la previsión que se calcula para el año en curso.

Esta documentación, que debe figurar en poder de los Propietarios ocho días antes de la reunión, se somete a los presentes para su aprobación.

Reclamación de impagos a morosos

Los **pasos a seguir para reclamar dicho pago** son:

Convocatoria de Junta General Extraordinaria. Se comunicará al titular de la vivienda o local y al titular registral. Para acreditar que los Propietarios morosos reciben la convocatoria, la Comunidad ha de entregársela a cambio de una copia firmada; si ello no fuera posible, se enviará mediante burofax con acuse de recibo y certificación de texto, o mediante publicación en el tablón de anuncios de la propia Comunidad, si no se ha recibido el acuse del burofax.

Celebración de Junta Extraordinaria y Acta. Debe notificarse a todos los Propietarios el Acta resultante de la Junta Extraordinaria, asegurándose de su recepción por los Propietarios morosos con el mismo método que el empleado para la Convocatoria (copia firmada, burofax o publicación en tablón de anuncios).

Modelo de Convocatoria de Junta General Extraordinaria

Modelo de Acta de la Junta Ordinaria/Extraordinaria de Propietarios

Certificación del Acuerdo de la Junta y liquidación de deuda por el Secretario de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente. El Secretario ha de redactar el Acuerdo que contiene la liquidación de la deuda, que debe ser firmado por el Presidente.

Modelo de Certificación del Acuerdo de Junta y liquidación de deuda por el Secretario de la Comunidad con el visto bueno del Presidente

Notificación y requerimiento de pago al Propietario deudor, mediante envío de burofax con certificado de texto y acuse de recibo.

Modelo de Certificado de deuda y requerimiento de pago

Acciones Judiciales. La Comunidad puede contratar los servicios de abogado y procurador, a los que entregará los documentos anteriormente elaborados.

No obstante, si la Comunidad de Propietarios decide interponer **petición inicial de procedimiento monitorio contra el Propietario moroso** ha de emplearse el siguiente modelo, ya que no es necesaria la intervención de abogado ni de procurador:

Modelo de petición inicial de Juicio Monitorio para reclamación a Propietario moroso (sin abogado ni procurador)

Impuestos que afectan a la Comunidad de Propietarios

IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido)

Abono de IVA: la Comunidad de Propietarios debe **obtener un CIF** para poder administrar los gastos. Así, ha de pagar el IVA en el caso del recibo de luz, mantenimiento de ascensor, limpieza y contratación de servicios profesionales en general: administrador ajeno a la Comunidad de Propietarios, abogados, etc., oscilando, según los casos, entre el 10% y el 21%. Se paga con cada factura, por la adquisición de bienes o prestación de servicios.

En las **facturas** que se emitan a la Comunidad de Propietarios ha de quedar perfectamente reflejado el **coste del servicio y su correspondiente IVA**.

Cobro de IVA: por el contrario, la Comunidad genera IVA en el caso de realizar alguna actividad atípica, como el alquiler de locales, viviendas, cubierta, vallas publicitarias, etc.

En este caso, la Comunidad ha de realizar la declaración trimestral del IVA (cuatro, por tanto, al año) e ingresarlo en Hacienda, y una declaración anual, resumen de las cuatro anteriores.

Asimismo, la Comunidad de Propietarios puede deducirse el IVA en su declaración, siempre y cuando también lo genere (siempre que el servicio que lo generó tenga relación con la actividad que realice la Comunidad de Propietarios).

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

El IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) es un **tributo municipal** que **grava el valor de los bienes inmuebles**.

Cada finca registral posee una **referencia catastral**, generando cada una de ellas un recibo del IBI que ha de pagar su Propietario.

Normalmente, al realizar la división horizontal de un edificio quedan perfectamente descritas cada una de las viviendas, plazas de garaje y trasteros. Pero es posible encontrarse con otras posibilidades: fincas registrales formadas por vivienda y anejos, fincas registrales constituidas sólo por viviendas, o fincas registrales constituidas por plazas de garaje o trasteros.

En casos excepcionales, puede ser que no exista división horizontal en la zona de garajes o trasteros, por lo que únicamente existirá una finca registral en cada caso, cada una de las cuales generará una única referencia catastral y, por consiguiente, un único recibo del IBI. Este recibo ha de pagarlo la Comunidad de Propietarios, y repercutir la cantidad correspondiente a cada Propietario.

Bonificación del 50%: las VPO y aquellas que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los 3 períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Transcurrido este plazo, la bonificación para estas viviendas es voluntaria para los ayuntamientos de hasta el 50% en la cuota íntegra del impuesto. Será la ordenanza fiscal la que determine la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

2.452 municipios ajustan el valor catastral en 2017

El cambio de valoración de los inmuebles puede afectar a algunos impuestos como el IBI

Un total de 2.452 Ayuntamientos de España reclamaron al Ministerio de Hacienda que les permitiera realizar un **ajuste de los valores catastrales**. El pasado mes de octubre se confirmó la lista de ayuntamientos que se habían acogido a este trámite, que **permite elevar o disminuir en conjunto el valor en libros de los inmuebles de la localidad** sobre la última revisión a fondo. Esto puede después afectar a impuestos como el IBI, que aumenta si el valor de una casa es mayor.

Subidas y bajadas.

El Gobierno publicó recientemente en el Boletín Oficial del Estado (BOE) los coeficientes con los que se puede actualizar el catastro. Es decir: ofreció a los Ayuntamientos a los que autoriza a **ajustar los porcentajes** que pueden aplicar para subir o bajar los valores catastrales para **actualizar el valor de los inmuebles a los del mercado**. Si esta revisión supone una subida o una bajada dependerá del año en el que el municipio aprobara una ponencia de valor general, es decir, una revisión total del catastro. Como consecuencia, **a partir del 1 de enero de 2017** en casi 1.900 municipios subirá el valor oficial de los inmuebles. En otros 550, aproximadamente, bajará.

¿De qué depende que suba o baje la valoración?

De los años que lleve sin ser revisado a fondo el catastro de cada municipio. Si la localidad no ha actualizado a fondo todos los valores catastrales (en una ponencia de valor) entre 1984 y 2003, ahora con estos coeficientes puede aplicar **ajustes al alza**. La idea es que los pisos, casas y locales han ganado valor desde entonces. Sin embargo, para aquellos municipios que lo revisaran a fondo después de 2004 y ahora soliciten estos ajustes, lo que aplicarán son **ajustes a la baja**. Porque con respecto a revisiones desde ese año, en plena burbuja inmobiliaria, el valor de los bienes inmobiliarios ha caído.

¿Qué importancia tiene el catastro?. ¿Qué pasa si un municipio ajusta con subidas o bajadas el valor catastral de los inmuebles con esta revisión? Puede, de rebote, afectar a tributos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), porque está directamente vinculado al valor de la casa. Si la casa oficialmente ahora vale más que hace 15 años, podría pasar a pagar más impuestos por ella este año. Es probable que ocurra si han revisado al alza en el municipio el valor del catastro, ya que una de las principales motivaciones de los consistorios para solicitarlo es precisamente aumentar la recaudación pública. Sin embargo, no es la única posibilidad. En el ayuntamiento pueden decidir variar también los porcentajes del IBI (es un impuesto de carácter municipal). Así que, si el valor de la casa sube pero el impuesto lo reducen, podría pagar lo mismo. O pueden actualizarse ambas cosas. Y la subida del IBI será potente.

¿Qué municipios pueden pedir revisar el catastro?

Los Ayuntamientos pueden solicitar **ajustar cada año el valor catastral de las viviendas** de su municipio si no han aplicado una revisión profunda y completa en más de cinco años. Es decir: puede pedir un ajuste pequeño cada año, pero cuando realiza una ponencia de valor (una revisión completa), deberá esperar cinco años antes de acogerse a retoques anuales. Pero tienen que solicitarlo antes del 31 de mayo.

¿Cuánto sube el valor catastral o cuánto baja?

En los municipios donde se aplique, depende de qué año en el que se hiciera la revisión a fondo. Para aquellos que no hayan actualizado por completo los valores generales de los inmuebles desde 1984 y hasta 1990, **la subida aprobada para 2017 es del 8%** (porque se aplica un coeficiente de actualización del 1,08 sobre el valor del año anterior). Los que estén sin cambiar **desde 1994, un 7%**. Para **1995, un 6%**. Para **1996, un 5%**. En **la horquilla de 1997 a 2000, suben un 4%** de valor. Entre **2001 y 2003, un 3%**. En cambio los municipios que sí actualizaron sus catastros a fondo **a partir de 2004**, ahora al aplicar el ajuste anual **lo deben hacer a la baja**, porque el mercado inmobiliario se ha devaluado. En concreto, **de 2005 a 2009 el ajuste sobre el valor de base es del 8%**. Para **2010 es del 10%**. Y **para 2011, es del 13%**.

Esta lluvia de un impacto de 24 según calculó el programa presu-



remitido a Bruselas Recientemete, el Cristóbal Montoro da se adopta para las corporaciones que desde que ayuntamientos no el IBI de una forma dación del impuesto desde 2007 pese a que el valor de mercado de los inmuebles se ha desplomado un 30% desde entonces: si antes de la crisis ingresaba 7.267 millones, sin contar a las diputaciones forales, en 2015 llegó hasta los 12.807 millones.

valoraciones tendrá millones de euros, Gobierno en el puestario prorrogado en el mes de octubre. ministro de Hacienda reseñó que la medi-ayudar a las arcas de locales. Lo cierto es comenzó la crisis, los han dejado de subir o de otra. La recau-ha crecido un 76%

Debido a ello, el IBI se ha convertido en el gran caudal de ingresos para los ayuntamientos, que se han convertido en la única administración con superávit, lo que a su vez ayuda a rebajar el dato de déficit global de cara a Bruselas, por lo que el Gobierno quiere que las corporaciones locales no pierdan ingresos.

El IBI es un impuesto contracíclico: pese a que la actividad se deprima, como grava la propiedad, sus ingresos son estables. En un país en el que el 80% de las viviendas están en régimen de propiedad, **España recauda más que la media de la UE por este impuesto:** un 1,2% del PIB frente al 0,8% de media en la UE de 2015.

Algo parecido ha ocurrido con **la plusvalía municipal**, que grava el incremento de valores en la transmisión de un inmueble: si en 2007 ingresaba 1.416 millones, a golpe de catastrazo su recaudación ha subido como la espuma y en 2015 aportó 2.439 millones a las arcas locales.

CONSULTORIO

Preguntas y Respuestas

En esta sección intentaremos contestar a todas las preguntas (jurídicas, fiscales, laborales, etc.) que Vds. nos formulen por riguroso orden de llegada y siempre que sean de interés para todo nuestro colectivo.

Pregunta

¿Cuándo prescribe la reclamación frente a obras o alteraciones realizadas por un vecino que afectan a elementos comunes?.

Respuesta

Suele ser muy común que un propietario proceda a realizar una obra en su vivienda que altera un elemento común, por ejemplo es típico el cerramiento en terraza o balcón, que requiere consentimiento unánime de la Junta de Propietarios de acuerdo con los artículos 5, 7.1, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Si no ha existido autorización, **¿hasta cuándo puede reclamar la Comunidad u otro vecino que se reestablezca la fachada a su situación original?**

La clave de estos supuestos se haya en determinar; por una parte, si ha habido o no cierta aquiescencia o aceptación tácita de los vecinos de la Comunidad a la transformación realizada sin haber tenido iniciativa alguna frente al infractor; y por otra, que se trate de obras que no afecten a la solidez y a la seguridad del edificio.

Como siempre la doctrina del Tribunal Supremo no es unívoca pero se puede responder a la cuestión de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Desde el momento que la obra resulta visible al resto de los propietarios debe existir una reacción en contra de la Comunidad. A partir de ese momento el incumplimiento deja de ser clandestino u oculto.

b) No debe haberse admitido obras similares realizadas por otros propietarios. La Comunidad debe mostrar una conducta coherente con todos los vecinos de manera que los criterios seguidos para resolver las situaciones o controversias jurídicas por la Comunidad no sean equívocos, no pudiendo ir contra sus propios actos, actuar con abuso de derecho o sin buena fe.

c) Si la Comunidad no ha reaccionado nunca en contra de la obra ni manifestado ningún tipo de oposición a su realización, se entiende que existe consentimiento tácito y *facta concludentia*, hechos concluyentes, que hacen presumir que la Comunidad ha aceptado esa alteración en elemento común cuando transcurre un periodo de tiempo considerable.

d) No existe un plazo o periodo de tiempo determinado en la legislación nacional (en Cataluña son 6 años), por lo que depende del caso concreto y de las relaciones entabladas entre las partes para discernir si existe consentimiento tácito, tradicionalmente la doctrina jurisprudencia ha aplicado el plazo de prescripción adquisitiva de 10 años del artículo 1957 del Código Civil, pero existen sentencias que aplican plazos sustancialmente menores (6 u 8 años) si se justifica una aquiescencia de la Comunidad.

Pregunta

¿Quién responde de las deudas comunitarias de un piso en caso de venta, transmisión o adjudicación a favor del acreedor hipotecario?.

Respuesta

De acuerdo al artículo 9.1 LPH el comprador o adjudicatario responde frente a la Comunidad por los gastos ordinarios y extraordinarios que el inmueble adeude correspondientes a la anualidad natural en el que se ha adquirido y los tres años anteriores. Esta limitación opera incluso en el caso que el comprador no haya exigido en el momento del otorgamiento de la escritura el certificado de deuda pendiente con la Comunidad, por tanto no se le podrá exigir en ningún caso el importe de deudas anteriores a esas tres anualidades previas a la compra, salvo que esa deuda si estoy en paro, ¿debo pagar las derramas extraordinarias? previa conste como carga inscrita en el Registro de la Propiedad.

En relación a la cuotas debidas por tiempo superior a la anualidad vigente y las tres anteriores si la Comunidad no ha anotado el embargo en el Registro de la Propiedad solo puede exigir las al anterior propietario, lo que ocurre es que con frecuencia se la ha adjudicado el banco por falta de pago de la hipoteca por lo que será insolvente y muy difícil que se haga efectiva por el mismo.

Pregunta

Si el propietario de una vivienda está en paro, ¿debe pagar las derramas de carácter extraordinario?.

Respuesta

De nuevo, la LPH impone contribuir en los gastos extraordinarios para asuntos que se aprueben con mayoría en la Junta General.

Para aquellas mejoras que un vecino muestre oposición o no sean necesarias, es posible que si finalmente se llevan a cabo, no sea vea obligado a pagarlas pero tampoco las podrá usar. Si uno de los vecinos está en paro, la LPH no prevé legalmente una forma de actuar, de modo que los vecinos pueden recurrir a la vía judicial por no pagar las derramas, como si fuera un moroso.

“En esa situación, el vecino moroso puede tratar de negociar un plan de pagos con la Comunidad para tratar de obtener una quita o reducir la cuota y/o alargar el periodo de abono de lo adeudado, o que se le conceda un plazo de carencia -impago pactado par su posterior abono-. En todo caso, dependerá de la Junta de la Comunidad el aceptar o no dicha propuesta de negociación, y plan de pagos con quita y espera”.

RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, RECÓRTALO Y ENVÍANOS POR FAX O CARTA TU CONSULTA ESCRITA EN UN FOLIO A:

ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA .- Fax: 96/ 393 57 49
E-mail: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

NOMBRE.....APELLIDOS.....
 D.N.I.: DIRECCIÓN Nº
 POBLACIÓN PROVINCIA C.P.
 PROFESIÓN



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 - Fax.- 91 458 26 93
E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-interfico.com



[/atpcpes](https://www.facebook.com/atpcpes)



[@ATP_CPES](https://twitter.com/ATP_CPES)



[in/atpcpes/](https://www.linkedin.com/company/atpcpes/)