

MARTA LEGARRETA RELATORA EN EL CONGRESO DE DERECHO INMOBILIARIO, ORGANIZADO POR EL ICAB.

Con una asistencia que superaba los 300 congresistas, entre los que se hallaba la letrada del despacho, **MARIA ESCOLÀ**, el pasado 31 de mayo se celebró el Congreso de Derecho Inmobiliario en el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona, donde ponentes de reconocido prestigio profesional en su área, (Magistrados, Notarios, Registradores y Abogados), abordaron temas de rabiosa actualidad en la materia.

El exitoso congreso se cerró con las conclusiones de la relatora **MARTA LEGARRETA** quien tras asistir al mismo, resumió los puntos más relevantes de las intervenciones de los ponentes; tras lo que se procedió a la clausura oficial.



Marta Legarreta Fontelles
Abogada - Socia

16.45-17.30h.

EL FENOMEN DE L'OKUPACIÓ D'HABITATGES

- El dret constitucional a la propietat i el dret constitucional a un habitatge digne.
- La propietat i el Codi Civil de Catalunya. La seguretat jurídica dels propietaris.
- L'ocupació del bé immoble des de la perspectiva civil. Desnonament per precari.
- L'ocupació del bé immoble des de la perspectiva penal. Delicte d'usurpació.
- Necessària modificació de la Llei d'Enjudiciament Civil

Ponents:

- Rosa M. Peris Vidal. Lletrada i Directora Consultoria CPU de Barcelona
- Miguel Àngel Tabarés Cabezón. Magistrat-Jutge del Jutjat d'Instrucció número 6 de Barcelona

Modera:

- Alicia Lourdes Belzuz Alonso. Lletrada de la CPU de Barcelona

17.30-18.00h.

Conclusions

Relatora: - Marta Legarreta Fontelles. Advocada

Clausura:

Presenten:

- Yvonne Pavia Lalauze i Cristina Vallejo Ros. Presidentes de Formació i Diputades Junta ICAB

1. Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona. Eugènia Gay Rosell. Degana de l'ICAB.
2. Consell de l'Advocacia Catalana. Julio J. Naveira Manteiga. President del CICAC
3. Associació de Promotors de Catalunya. Lluís Marsà Garcia. President
4. Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya. Joan Ràfols i Esteve. President CPUBCN
5. Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida. Enrique Vendrell Santiveri. President CAFBLL
6. Col·legis i Associació d'Agents Immobiliaris. Joan Ollé Bertran. President
7. Col·legi de Notaris de Catalunya. Joan Carles Ollé Favaró. Degà President
8. Col·legi de Registradors de la Propietat de Catalunya. Maria del Carmen Floran Cañadell. Degana dels Registradors de la Propietat de Catalunya



Per a més informació, consulteu el web www.icab.cat

CONGRÉS DRET IMMOBILIARI

BARCELONA,
DIJOUS, 31 MAIG 2018

NOVETATS I PROBLEMÀTICA

#congresimmobiliari

Imatge: Vire Leliana de la ciutat de Barcelona

DIJOUS, 31 de Maig

08.45-09.10h. ACREDITACIONS

09.10-09.30h. INAUGURACIÓ CONGRÉS.

- Jesús M. Sánchez García. Secretari de l'ICAB
- Alejandro Fuentes-Lojo Rius. Diputat de la Junta de Govern de l'ICAB

09.30-10.15h. **NOVETATS DEL LLIBRE SISÉ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA**

- Les arres
- La nova regulació de la condició resolutòria
- El pacte de finançament de la compravenda
- La compravenda d'habitatge o local sobre plànol
- La conformitat i la superfície de la finca objecte de compravenda

Ponents:

- José Alberto Marin Sánchez. Notari de Barcelona
- Antonio Longo Martínez. Notari de Barcelona

Modera:

- Esther Arroyo Amayuelas. Càtedra Jean Monnet de Dret privat europeu de la Universitat de Barcelona

10.15-11.00h. **ASPECTES REGISTRALS DELS CONTRACTES DE COMPRAVENDA D'IMMOBLES**

- El control registral dels requisits administratius dels contractes de compravenda: cèdula d'habitabilitat, informe d'inspecció tècnica, certificat d'aptitud, llibre de l'edifici, etc.
- Incidència de la Llei 13/2015 sobre coordinació del Registre de la Propietat i del Cadastre amb la realitat física (inscripcions de bases gràfiques; rectificacions de cabuda; modificacions d'entitats hipotecàries; immatriculacions de finques ...).

Ponents:

- Celia María Tomel García. Registradora de la Propietat de Barcelona núm. 12
- José Ernesto García-Trevijano Hinojosa. Vocal de la Junta Autònoma del Deganat dels Registradors de Catalunya i registrador de la Propietat de Cerdanyola del Vallès núm. 1

Modera:

- Yvonne Pavia Lalauze. Advocada i Diputada de la Junta de Govern de l'ICAB

11.00-11.30h.

Pausa-Cafè

11.30-12.15h. **PROBLEMÀTICA EN EL NOU RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT HORIZONTAL DE CATALUNYA**

Ponents:

- Enrique Vendrell Santiveri. Advocat
- Alejandro Fuentes-Lojo Lastres. Advocat

Modera:

- Julio J. Naveira Manteiga. President del Consell de l'Advocacia Catalana

12.15-13.00h.

LA PROBLEMÀTICA EN ELS ARRENDAMENTS D'ÚS D'HABITATGE, CAP A UNA REFORMA DE LA LAU?

- Aspectes conflictives en l'actual regulació d'arrendament d'ús d'habitatge: la renda i la seva actualització, la durada del contracte, les obres de conservació, etc.
- El desnonament per impagament de rendes. Casuística.
- Propostes de millora de la regulació de la LAU.

Ponents:

- Fernando Valdívila González. Magistrat de Jutjat 1r instància 4 de Barcelona
- Montserrat Junyent Martín. Cap de l'Assessoria Jurídica API
- Joan Sacristán Tarragó. Advocat i President de la Secció Civil de l'ICAB

Modera:

- Cristina Vallejo Ros. Advocada i Diputada de la Junta de Govern de l'ICAB

13.00-13.45h.

EL NOU MODEL URBANÍSTIC BASAT EN LA REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I RENOVACIÓ URBANES

Ponents:

- Carolina Mirapeix Martínez. Advocada
- Rafael Arnaiz Ramos. Director del Servei d'Estudis del Deganat dels Registradors de Catalunya i registrador de la Propietat de Barcelona núm. 7

Modera:

- J. Marc Torrent Dedeu. Director general Associació de promotors de Catalunya

14.00-16.00h.

Dinar

16.00-16.45h.

ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I LA DISPERSIÓ NORMATIVA EXISTENT

- Marc jurídic i regulació vigent. Referència a la regulació jurídica en altres comunitats autònomes.
- Casuística en els procediments de protecció de la legalitat i sancionadors.
- Problemàtica en les comunitats de propietaris. El pacte estatutari de prohibició ús turístic. L'acció de cessació

Ponents:

- Jordi Seguí Puntas. Magistrat de la Sala Civil i Penal del TSJC
- Manuel Alcover Povo. Magistrat del Jutjat del Contenciós-Administratiu núm. 14 de Barcelona

Modera:

- Anabel Miró Panzano. Assessora jurídica del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

El pasado 31 de mayo tuvo lugar el primer Congreso de Derecho Inmobiliario organizado por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona en coordinación con el Consell de l'Advocacia Catalana, el Colegio de Notarios de Catalunya, el de Registradores de Catalunya, el de Administradores de Fincas de Barcelona-Lérida y el de Agentes de la Inmobiliarios, la Asociación de Promotores de Catalunya y el Consejo General de la Propiedad Urbana de Catalunya. En dicha jornada, que destacó por tratar temas de rabiosa actualidad desde una perspectiva fundamentalmente práctica, participaron diversos profesionales y especialistas del más alto nivel en las diferentes materias, que a lo largo de la misma ilustraron con una visión global, tanto pública como privada, sobre las problemáticas, novedades jurídicas (con especial énfasis en la entrada en vigor del Libro VI del Codi Civil de Catalunya) y aspectos más relevantes del Derecho Inmobiliario.

En primer lugar y respecto a las novedades incorporadas al ordenamiento jurídico catalán mediante la entrada en vigor del Libro VI del Codi Civil de Catalunya el pasado 1 de enero (CCCat, en adelante), el Notario de Barcelona don **José Alberto Marín Sánchez** relató cómo en dicha norma se incluyeron medidas destinadas a incentivar la reactivación de la actividad inmobiliaria en Catalunya, y, de entre ellas, detalló cómo las arras y la condición resolutoria de la compraventa han sido incorporadas al derecho catalán mediante una regulación totalmente dispar a la estatal.

Así, las arras contenidas en el artículo 621.8 del CCCat (cuya redacción inaplica en Catalunya lo contenido en el art. 1454 CC) generalmente se presumen confirmatorias (tanto del contrato como de la cantidad de entrega a cuenta), requiriéndose pacto expreso en el contrato para que puedan considerarse penitenciales. Se destacó como novedad especialmente relevante la posibilidad de llevar a cabo el depósito de las arras ante notario, permitiéndose así la inscripción de dicho acta notarial en el Registro de la Propiedad, con la afección de la finca en garantía de la cantidad depositada que esto implicaría, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (1) Que las arras sean penitenciales, (2) que se conceda un plazo máximo de 6 meses para celebrar la compraventa y (3) que hayan sido depositadas previamente ante notario.

Respecto al pacto de financiación de la compraventa por entidad de crédito, mediante el que se sujeta la eficacia del contrato de compraventa a la obtención de financiación por el comprador. Dicho pacto permite al comprador desistir del contrato y proceder a la restitución de las cuantías, en caso que no obtuviese dicha financiación y siempre que no hubiese incurrido en actuación negligente, quedando así absolutamente indemne (dificultad probatoria). El artículo 621-49 del CCCat establece, sin embargo, que cabe pacto en contra por el que el comprador renuncie a ésta posibilidad.

En lo que a la regulación de la condición resolutoria respecta (art. 621-54.1 CCCat), se destacó como novedad la posibilidad que tiene el vendedor de resolver la compraventa del inmueble por falta de pago (siempre que el incumplimiento sea esencial, es decir, un mínimo del 15% del precio pactado o del precio con intereses), simplemente requiriendo dicho pago al comprador mediante acta notarial en la que además se le advierta de que cuenta con un plazo concreto de 20 días para efectuar el pago, y que en caso de no llevarlo a cabo, se procederá a resolver el contrato; todo ello garantizado mediante la afección real que accede al Registro, y contando con un procedimiento específico previsto en el artículo 621.54.2 CCCat para el caso que se requiera la reinscripción de la finca a nombre del vendedor, por haber sido la previa compraventa inscrita a nombre de comprador.

Así mismo, el Notario de Barcelona don **Antonio Longo Martínez**, abordó la compraventa de vivienda y los defectos de conformidad respecto a la superficie de la finca, destacando que la nueva regulación de carácter dispositivo contenida en el artículo 621-50 del CCCat sustituye en Catalunya y desde el pasado 1 enero lo previsto en los artículos 1469 y 1472 del CC, incluyendo como principal novedad y diferencia la previsión de incumplimiento contractual en caso que: (1) La capacidad sea requisito específico previsto para el uso habitual, (2) previsto en el contrato (3) o que la diferencia en la cabida, medida o superficie del inmueble sea superior al 10%, pudiendo llegar a ser este motivo de resolución del contrato por considerarse defecto de conformidad respecto del mismo. A su vez, se remarcó como otra de las novedades más relevantes la eliminación de la evicción y los vicios ocultos, sustituyéndolos el CCCat por la garantía de conformidad del vendedor, requiriéndose así que el inmueble sea conforme a aquello previsto en el contrato, y en caso contrario, pone a disposición del comprador los remedios previsto en el artículo 621-37¹, contando este con un plazo de 3 años para accionar contra el vendedor, tal y como dispone el artículo 621-44.

Respecto a la regulación de la compraventa sobre plano prevista en el artículo 621-52, la misma tiene como finalidad incrementar la protección del comprador, permitiéndole otorgar escritura pública e inscribirla, sin necesidad de esperar a que la obra finalice. Se prevén por tanto dos modalidades de venta: (1) la venta como cosa futura, en la que no hay entrega y por tanto no hay título que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad; (2) y la venta a presente, modalidad por la cual el comprador adquiere una cuota del total inmueble resultante que puede inscribir en el Registro de la Propiedad (art. 621-53 CCCat), si bien excluyendo el derecho de adquisición preferente y la acción de división, y destacando que el comprador recibirá el bien por accesión y no por título y modo, siempre que en la primera

¹ De conformidad con el artículo 621-37 del CCCat, ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales, el comprador dispone de los siguientes remedios contra el vendedor: Suspensión del pago, resolución del contrato en caso de incumplimiento esencial, reducción del precio y reclamación de los daños y perjuicios si los hubiese.

inscripción, el comprador haya hecho constar debidamente que su derecho está determinado por la accesión y adquisición futura exclusiva/separada de la vivienda o local.

En relación con los aspectos registrales de los contratos de compraventa de inmuebles, doña **Celia Tornel García**, Registradora de la Propiedad de Barcelona nº 12, detalló minuciosamente los requisitos administrativos que debe cumplir un contrato de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (o Ley de Vivienda), en relación con los artículos 132 a 134 de la misma:

- Pago de impuestos: De conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, deberá confirmarse el pago de ciertos impuestos tales como el ITP y AJD o la plusvalía, pues hasta que dicha acreditación no se produzca, el registrador no entra a calificar la escritura pública de compraventa.
- Cédula de habitabilidad: De conformidad con los artículos 26.2 y 132 de la Ley de Vivienda, siendo exigible siempre que la transmisión de vivienda sea voluntaria y conlleve una contraprestación para el transmitente, si bien es posible su exoneración en supuestos tasados y contenidos en dicho último artículo así como en el art. 10 del Decreto 141/2012:
 - o Cuando la vivienda tenga que ser objeto de rehabilitación o derribo, siempre que se aporte ante notario informe de técnico competente conforme que se podrá obtener la cédula posteriormente. Dicho informe se incorporará al registro mediante nota marginal.
 - o Cuando transmitente y adquirente, de manera expresa en la escritura, manifiesten que el inmueble se destinará a uso distinto al de vivienda.
 - o Cuando por causas debidamente justificadas y excepcionales, las partes acuerden la entrega en momento posterior al acto de otorgamiento; si bien deberá acompañarse solicitud de la cédula e informe de técnico competente conforme posteriormente se podrá obtener cédula

De conformidad con diversas resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Catalunya, se exceptúa la obligación de aportar la cédula en los siguientes supuestos:

- o Transmisiones que no son voluntarias para el transmitente, tales como un procedimiento de ejecución hipotecaria, expropiación forzosa o transmisión por causa de muerte.

- Transmisiones voluntarias que no comportan una contraprestación a favor del transmitente, como por ejemplo una donación.
- Supuestos en que el adquirente ya tenía (aunque sea parcialmente) el uso de la vivienda, siendo ejemplos de esta situación una extinción del condominio o una liquidación del régimen económico matrimonial.
- Modificaciones estructurales de sociedades de capital, tales como una fusión o transformación, pero no un aumento de capital, pues se entiende que efectivamente supone una contraprestación al transmitente (Resolución de 25 de octubre de 2013).

- Libro del edificio, examinado junto con el informe de inspección técnica (art. 26 del Decreto 67/2015) y el certificado de aptitud: Debe ponerse a disposición del adquirente en el momento de otorgamiento de la compraventa (arts. 25, 65.2 y 132 de la Ley de Vivienda), si bien este puede exonerar de la presentación del mismo al transmitente, tal y como prevé el art. 15.3 del Decreto 67/2015.
- Certificado de eficiencia energética: Regulado en el artículo 14 del Real Decreto 225/2013. La no aportación de este certificado no es defecto que impida la inscripción registral, si bien se hará constar mediante nota marginal en tanto que es característica administrativa de la finca.
- Certificado de deudas con la comunidad de propietarios: Previsto en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. La no aportación de este certificado no es defecto que impida la inscripción en el resto de España, pero no es así en Catalunya, pues la normativa específica (arts. 132 y 135 de la Ley de Vivienda en remisión al art. 65) únicamente permite la aportación o la exoneración por parte del adquirente.

Si se cumplen todos estos requisitos y la calificación es positiva se procederá a la inscripción, y tras ella, el comprador se verá protegido en su adquisición, siempre que haya adquirido a título oneroso, de buena fe y siendo persona con facultades para transmitir, de conformidad con el principio de buena fe registral y en base a la presunción de exactitud de los asientos registrales. Finalmente como última anotación en la inscripción, deberá hacerse constar si la finca está o no coordinada con el catastro, de conformidad con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

La Ley 13/2015 sobre coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro con la realidad física, fue objeto de análisis por don **José Ernesto García-Trevijano Hinojosa**, Vocal de la Junta Autónoma del Decanato de los Registradores de Catalunya y Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès nº1, quien resaltó que, la misma, tiene como principales finalidades: (1) Garantizar la coordinación entre Registro (seguridad en la contratación inmobiliaria) y Catastro (finalidad fiscal) y (2) mejorar la identificación de las fincas registrales tanto en el Registro, © de l'edició ICAB

mediante la inclusión de las coordenadas georeferenciadas que permitan poder precisar la porción de terreno sobre la que se proyectan los derechos; como en el Catastro, facilitando así el poder conocer de manera inmediata todas las alteraciones que se producen sobre las realidades físicas existentes.

Tras destacar la prevalencia de la inscripción registral (art. 10.5), se detallaron los requisitos para poder inscribir efectivamente una finca en el Registro de la Propiedad:

- En primer lugar se requiere poder identificar la finca geográficamente: En este punto se resaltó la importancia de hacerlo de forma debida y acompañar la descripción literaria de la finca con su georeferencia o correspondencia en coordenadas geográficas, ofreciendo así información altamente precisa, fiable y detallada. Quedando todo ello almacenado en el Registro de la Propiedad en formato GML “Geographic Markup Language” tal y como requiere la Directiva 2007/2/CE.
- Verificar que la referencia catastral se corresponde con la identidad registral de la finca, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley del Catastro.
- Comprobar que no existe ningún impedimento geográfico para la validez del negocio jurídico.

En lo relativo a la problemática en el nuevo Régimen de Propiedad Horizontal de Catalunya, el abogado y Presidente del CAFBLL don **Enrique Vendrell Santiveri**, llevó a cabo un detallado análisis de los aspectos más relevantes de la reforma en el ámbito de la propiedad horizontal, manifestando las numerosas diferencias existentes entre dicha regulación y la estatal.

Se destacaron como principales novedades o reformas introducidas por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro V del Codi Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, las siguientes:

- Arbitraje y mediación: Posibilidad de incorporar estos medios alternativos de resolución de conflictos mediante cláusulas estatutarias, o bien mediante acuerdo unánime de los propietarios para someter la controversia a arbitraje, o a través de acuerdo mayoritario para hacer lo propio y someterlo a mediación.
- Afección real y preferencia del crédito comunitario: De conformidad con el artículo 553-5 del CCCat, se ha previsto un plazo de afección real del inmueble a las deudas devengadas en el ejercicio corriente y durante los 4 años anteriores, produciéndose así una ampliación del plazo (anteriormente sólo se respondía de las deudas del año anterior). Respecto al carácter preferente del crédito comunitario se estará a la prelación que determine la ley, contenida en este caso en el artículo 9.1 e) de la LPH.

- Intereses de la deuda: Se devengan “*ope legis*” desde el momento en que el pago debería haberse realizado de conformidad con lo previsto en el acuerdo comunitario. Se destacó la gran relevancia a efectos disuasorios de esta medida.
- Certificado de deudas en caso de transmisión: Fruto de la reforma y como novedad de la misma, deben certificarse los gastos comunes ordinarios, los extraordinarios, las aportaciones pendientes al fondo de reserva y los gastos aprobados pero pendientes de vencimiento. Así mismo, también se destacó que si el transmitente no notifica al secretario de la comunidad que ha llevado a cabo dicha transmisión, continuará siendo responsable solidario junto con el adquirente de las deudas posteriores.
- Fondo de reserva: Se introduce como novedad el requisito de que sea acumulativo, es decir, que cada año de deberá reservar un 5% del presupuesto de los gastos comunes, con independencia de lo que haya sucedido con el fondo del ejercicio anterior, y que además debe depositarse en una cuenta bancaria especial, separada y a nombre de la comunidad (art. 553-6 CCCat). Esta modificación fue introducida con la finalidad de incentivar la cultura del ahorro en las comunidades de propietarios.
- Elementos comunes: Se suprime el concepto de “elementos comunes de uso restringido” y a su vez, se requiere quórum de 4/5 de propietarios y cuotas para la enajenación, gravamen o desafectación de elementos comunes de beneficio común (sustituyendo así la unanimidad anteriormente requerida).
- Vehículos eléctricos: Como medida para potenciar estas instalaciones a nivel comunitario, se prevé la posibilidad y preferencia de una instalación general de recarga aprobada por la comunidad, sin perjuicio del derecho individual del propietario a instalar dicha estación de carga únicamente aportando a la comunidad un certificado de garantías.
- Cómputo de los quórums de acuerdos: Adopción de los acuerdos en única convocatoria y por doble mayoría de propietarios y cuotas presentes en la votación. Respecto a los acuerdos que requieren mayoría de 4/5 partes, se destacó el hecho de que ya no computan los votos de los propietarios morosos. Respecto a los ausentes y las abstenciones, se resaltó la importancia del acuerdo diferido o de ausentes como medio para lograr obtener mayorías cualificadas o incluso unanimidad respecto de algún acuerdo, y asimismo, se precisó que la reforma otorga a la abstención el mismo sentido que al voto de la mayoría, ya sea a favor o en contra.
- Impugnación de acuerdos: Se concede un plazo de 1 año para impugnar acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos, y un plazo de 3 meses para impugnar el resto de acuerdos.

- Responsabilidad de las deudas de la comunidad: La comunidad responde con sus propios fondos (incluido el de reserva), resultando también embargables las cuotas que las comunidades de propietarios recaudan de sus comuneros para atender a los gastos ordinarios y/o extraordinarios.

Asimismo, el abogado don **Alejandro Fuentes-Lojo Lastres**, nos habló sobre temas actuales y controvertidos en los tribunales. En primer lugar y respecto a la validez y eficacia de los acuerdos comunitarios que prohíben o limitan determinadas actividades en los elementos privativos, debe partirse del principio de libertad de la propiedad respecto a las actividades y destino de los elementos privativos (art. 553-10.2 y art. 553-40), pero tomando en consideración lo contenido en el artículo 553-11 cuyo tenor literal establece que los estatutos, en tanto que normas jurídicas con rango de ley, permiten limitar el uso de los elementos comunes pero también el de los privativos. Requiriéndose mayoría cualificada de 4/5 de propietarios y cuotas del total de propietarios con derecho a voto (art. 553-26) y siendo esencial la modificación que la Ley 5/2015 ha operado sobre el art. 553-25.4, eliminando cualquier referencia a los elementos privativos, y requiriendo por tanto dicho consentimiento expreso del propietario afectado respecto del acuerdo que prive al mismo del uso de los elementos comunes, se disipa cualquier duda sobre los acuerdos estatutarios limitadores o prohibitivos de usos que afecten a elementos privativos, requiriéndose únicamente la aprobación por mayoría cualificada de 4/5, siendo por tanto válidos desde su aprobación, sin necesidad de ulterior consentimiento de ningún propietario.

Sin embargo, se cuestiona ahora la posible eficacia retroactiva de estos acuerdos, así a este respecto existen 2 resoluciones relevantes: (1) Resolución de 6 de febrero de 2017 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Catalunya por la que se establece la validez de un acuerdo de este tipo y se posibilita su inscripción, pero se anuncia su irretroactividad, vinculando únicamente a los propietarios que adquieran con posterioridad y no a los que adoptaron el acuerdo, y (2) Sentencia del TSJ de Catalunya de 19 de mayo de 2016 por la que se resuelve, sobre una acción de cesación respecto a una vivienda de uso turístico, estableciendo que no cabe la prohibición de una actividad que ya está autorizada en el momento en que se adopta el acuerdo, vinculando este únicamente a los propietarios que adquieran con posterioridad, todo ello por razones de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y de conformidad con lo previsto en el artículo 553-11.3 CCCat.

En segundo lugar y en lo relativo a la constitución de servidumbres de ocupación sobre elementos privativos para la instalación de ascensores en edificios divididos en propiedad horizontal, se destacó la modificación del artículo 553-39, fruto de la cual se elimina cualquier referencia al elemento privativo que no sea vivienda, mencionándose únicamente los anexos de los elementos de uso privativo definidos en el art. 553-35, entendiéndose por tanto que del tenor literal del precepto se desprende la imposibilidad de llevar a cabo una expropiación en

interés comunitario sobre un elemento privativo, posibilitándose la misma únicamente sobre anexos (patio, trastero, plaza de garaje...); si bien las comunidades de propietarios siguen pudiendo recurrir al artículo 32.1 de la Ley de Vivienda para lograr esta supresión de barreras arquitectónicas requiriendo a la entidad competente para que proceda a las expropiaciones necesarias.

Analizando la actual problemática de los arrendamientos para uso de vivienda y la necesidad de una eventual reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, don **Fernando Valdivia González**, Magistrado del Juzgado de 1ª instancia nº 4 de Barcelona, destacó el fracaso del desahucio rápido, resaltó la doctrina del TC (STC de 7 de noviembre de 2015) que obliga a los juzgados a averiguar e identificar el domicilio para poder emplazar debidamente al demandado, recurriendo incluso al Punto Neutro Judicial (STC de 15 de octubre de 2014), así como las dilaciones en el procedimiento que esto implica y en definitiva, la necesidad de una reforma de un procedimiento de desahucio que parece *“poner en peor condición a quien arrienda que a quien incumple”*.

Analizando una eventual reforma de la LAU, la Directora de la Asesoría Jurídica API, doña **Montserrat Junyent Martín** y don **Joan Sacristán Tarragó**, Abogado y Presidente de la Sección Civil del ICAB, pusieron de manifiesto la necesidad de reformar aspectos tales como la duración del contrato de arrendamiento para garantizar la seguridad en la continuidad del arriendo y evitar la especulación que se produce posteriormente en el momento de la renovación, si bien a este respecto también se destacó la imperiosa necesidad de una mayor intervención y respuesta por parte de las administraciones públicas en actuaciones tales como reducciones del IBI, bonificaciones fiscales... para evitar trasladar al propietario privado el problema del acceso a la vivienda. Asimismo y entre otros, se mencionó la posibilidad de acudir a la mediación o el arbitraje o bien introducir algún tipo de penalización en las fianzas, como medida para asegurar que el arrendador no ejerza una posición de fuerza y abuso al negarse a devolver dichas cuantías, evitando así el aumento de la litigiosidad respecto a estas cuestiones; o la necesidad de que la renta sea competitiva, garantizando así la rentabilidad al propietario, pero evitando a su vez incurrir en la especulación. Concluyeron en definitiva, la necesidad de llevar a cabo una reforma urgente que adecúe la normativa a las actuales problemáticas y necesidades sociales, ofreciendo así una mayor y mejor protección del derecho de la propiedad, evitando trasladar funciones sociales a los propietarios.

Desde una vertiente pública del derecho de propiedad y detallando el nuevo modelo urbanístico basado en la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la abogada doña **Carolina Mirapeix Martínez**, matizó que la reforma del 2015 ha subsumido las “3R” inicialmente designadas en la Ley 8/2013, en el concepto de “rehabilitación”.

Tras un análisis de las regulaciones existentes en los últimos años sobre la materia, y destacando la Ley 8/2007 como punto de inflexión, en tanto que manifestó la necesidad de potenciar la consolidación y rehabilitación de la ciudad ya existente, incluyendo a su vez los criterios europeos destinados a limitar el crecimiento urbano extensivo tratando de lograr un desarrollo sostenible; se destacó que fue precisamente la Ley 8/2013 la encargada de dotar de herramientas al sistema para poner en marcha el cambio anunciado en el 2007, remarcando el deber legal de conservación del inmueble que recae sobre los propietarios, y que años más tarde, la reforma del 2015 ha ido un paso más allá en este cambio, optando por una regulación destinada y enfocada a potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, todo ello en un marco de ahorro energético, sostenibilidad y competitividad.

En definitiva se remarcó la imprescindible colaboración público privada así como la implicación de las administraciones locales en la implantación de procedimientos garantistas y ágiles.

En lo que se refiere a los aspectos registrales, don **Rafael Arnaiz Ramos**, Director del Servicio de Estudios del Decanato de los Registradores de Catalunya y Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 7, nos detalló los requisitos que deben cumplir las actuaciones administrativas para poder acceder al Registro de la Propiedad, destacando la precisa intervención en todo caso del titular registral afectado por la actuación administrativa que le supondrá un modificación jurídico real, en aras a la protección del derecho de la propiedad y la tutela judicial efectiva. Asimismo, también hizo mención a los tipos de actuaciones de rehabilitación que pueden acceder al Registro de la Propiedad y los retos que estos están planteando:

- Reparcelaciones sobre espacios urbanos ya edificados que tienen por objeto una reorganización de las superficies o titularidades, pudiendo llegar a implicar cesiones de terreno para usos públicos o bien una mera reparcelación económica.
- Expropiaciones que tienen por objeto la regeneración urbana, planteando problemas principalmente con los derechos de reversión, su constancia registral y su posterior cancelación.
- Cesiones unilaterales de terrenos ya consolidados (viales, zonas verdes...).
- Actuaciones de regularización de urbanizaciones con déficits urbanísticos.
- Cambios de uso de locales, con posibilidad de movilizar como viviendas elementos privativos destinados a uso no residencial para proveer así de vivienda a determinados sectores de la población tales como jóvenes o personas en situación de vulnerabilidad.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria destinadas a favorecer el acceso, la eficiencia energética, la seguridad o la habitabilidad.

Debatiendo respecto a la problemática creciente de las viviendas de uso turístico y la dispersión normativa existente sobre de las mismas, el Magistrado del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 14 de Barcelona, don **Manuel Alcover Povo** puso de manifiesto la escasa e incipiente regulación existente respecto a esta materia, caracterizada por la inexistencia de una regulación marco a nivel europeo o estatal, si bien destacando la aplicación de la Directiva de Servicios (o Directiva 2006/123/CE) y la reciente Orden 544/2018, de 24 de mayo aprobada por el Ministerio de Hacienda, encargada de regular los asuntos fiscales y tributarios derivados del uso de este tipo de viviendas. Puso también de relevancia el papel de las CCAA, y en especial de Catalunya (mediante el Decreto 159/2012), así como el de los municipios, cuya regulación se ha llevado a cabo fundamentalmente a través de los planes urbanísticos, que han optado por medidas tales como restringir el número de viviendas, agruparlas en un mismo edificio², etc.

Especial hincapié se hizo en los efectos que la Directiva de Servicios tiene sobre esta materia, requiriendo que cualquier norma reguladora de los pisos turísticos (autonómica o municipal) sea conforme a las leyes de transposición de la misma y a los principios de libre prestación de servicios y libre competencia, en ella contenidos. Es precisamente el considerar que se incluyen trabas o barreras a estas libertades lo que ha llevado a que Decretos como el de Madrid o el de Galicia hayan sido impugnados y anulados por los tribunales. En esta misma línea, resulta relevante destacar la STJUE de 30 de enero de 2018, por la que se establece que la Directiva de Servicios es aplicable a normas urbanísticas en aquellos casos en que incida en el modo en que se va a prestar el servicio y vaya dirigida a las personas que vayan a prestarlo, de lo que se deriva la necesidad de que las restricciones contenidas en los planes urbanísticos respeten los requisitos contenidos en los artículos 14 y 15 de la Directiva.

En lo que respecta a la figura del propietario no explotador, no existe inconveniente alguno en que se dirija contra él procedimiento de protección de la legalidad urbanística, pues en estos casos únicamente se solicita el cese de la actividad; por el contrario, respecto al régimen sancionador, se exige concurrencia y prueba del dolo o culpa en su actuación, lo que implica que efectivamente conozca la explotación de la vivienda turística por un tercero así como que la tolere y/o no la impida³.

² Como es el caso del PEUAT de Barcelona.

³ En la actualidad, existen unos 5.000 expedientes de procedimientos sancionadores abiertos en la ciudad de Barcelona.

Así mismo, don **Jordi Seguí Puntas**, Magistrado de la Sala Civil y Penal del TSJ de Catalunya remató la ponencia llevando a cabo un repaso por la evolución legal y jurisprudencial⁴ sobre la materia, lo que condujo a un análisis de la respuesta que los poderes públicos y tribunales están dando al actual “boom” de las viviendas de uso turístico, esencialmente caracterizada por la Ley catalana del Derecho a la Vivienda del 2007 que reconoce este tipo de viviendas y las somete a autorización administrativa, legitimando así este uso de las viviendas; así como por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, ambas de 19 de mayo de 2016, en que se reconoce la legitimidad de estas viviendas, admitiendo que su existencia se adecúa a la convivencia normal en la comunidad.

Con respecto a la afectación de esta problemática a las comunidades de propietarios, existe la posibilidad de modificar los Estatutos por mayoría de 4/5 partes de propietarios y cuotas, para incluir la prohibición del uso turístico de las viviendas y si bien este pacto accederá al Registro, únicamente vinculará a los nuevos adquirentes, de manera que no supondrá una prohibición para aquellos que ya desarrollan dicha actividad con licencia o bien que la ostentan pero no la explotan⁵.

Se concluyó, en definitiva, enfatizando en la necesidad de que exista una regulación que permita que las ciudades no estén sólo o básicamente ocupadas por turistas.

Finalmente y en lo relativo al fenómeno de okupación de viviendas, doña **Rosa M. Peris Vidal**, Letrada y Directora Consultoría CPU de Barcelona, aportó una visión esencialmente civilista de este fenómeno gestado en Inglaterra y Alemania durante los años 60 que finalmente llegó a España a finales de la década de los 70, cuyo lema principal es la negación de la propiedad, y que lleva a poner en un lado de la balanza al derecho a la propiedad privada y en el otro, el derecho a una vivienda digna, ambos contenidos en los artículos 33 y 47 de la Constitución Española, respectivamente.

Pese a no existir ninguna ley que ampare la ocupación ilegal, este fenómeno pone en jaque la seguridad jurídica de los propietarios y les lleva a tener que recurrir a los tribunales para salvaguardar sus derechos frente a la actuación premeditada de los okupas⁶, con los importantes desembolsos económicos que ello comporta. Si bien la primera reacción ante una okupación es acudir a la vía penal, no siempre puede tipificarse dicha situación como un delito de usurpación, y es por ello que debería intentarse la resolución de esta controversia

⁴ Especial mención a la STS de 27 de noviembre de 2008 sobre la ampliación de un hotel mediante la compra de viviendas en un edificio de uso residencial, y a la STSJ de Catalunya de 20 de febrero de 2012, relativa a viviendas de uso turístico.

⁵ Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Catalunya de 6 de febrero de 2017.

⁶ Se hizo referencia a la existencia de un “Manual del Okupa” publicitado y transmitido mediante redes sociales.

acudiendo a la jurisdicción civil, pues en la mayoría de supuestos, resulta el medio idóneo para recuperar la posesión del inmueble en tanto que cuenta con diversas vías para ello⁷, si bien se destacó la figura del desahucio por precario, que ha sido ampliamente interpretada por los tribunales para dar cabida a supuestos como los que implican este movimiento.

Se ahondó en el procedimiento de desahucio por precario precisamente porque su adecuación a la realidad social actual es precisamente el objeto de la Proposición de Ley para modificar la LEC, aprobada el pasado 24 de abril por la Comisión de Justicia del Congreso. Esta propuesta de modificación se ha ideado con la finalidad de acortar plazos y de lograr, en definitiva, un procedimiento de desahucio rápido y ágil que permita a los propietarios la pronta recuperación de la posesión del inmueble okupado. Las principales novedades de dicha proposición son: (1) Concesión de un plazo de 5 días desde la presentación de la demanda para que los ocupantes aporten título suficiente que justifique la ocupación, en caso de no aportarlo, se procede a dictar sentencia (2) Posibilidad de dirigir la demanda contra los ignorados ocupantes (3) Posibilidad, en el Auto de Ejecución, de informar a los servicios públicos competentes de una posible circunstancia de exclusión social, siempre que conste el consentimiento de los okupantes.

Procede añadir en este punto, que dicha proposición en los términos expuestos, fue aprobada por L5/2018, de 11 de junio, de modificación de la L1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de inmuebles.

Desde la perspectiva del derecho penal, el Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción nº 6 de Barcelona, don **Miguel Ángel Tabarés Cabezón**, expuso la perspectiva de los jueces penales ante situaciones de okupación, destacando en todo momento que el delito de usurpación recogido en el artículo 245.2 del Código Penal y por ende la vía penal, debería ser la última ratio, pues sólo entra en juego cuando no exista otra posible vía para proteger los derechos en cuestión, y además, porque la jurisdicción civil tiene capacidad de ofrecer una solución más óptima y adecuada.

Indiscutiblemente el contenido y desarrollo de las cuestiones planteadas a lo largo de la Jornada puso sobre la mesa los temas de más rabiosa actualidad en derecho inmobiliario, aportando a los asistentes una amplia visión de todos los operadores que pueden intervenir, en la medida que con el elenco de entidades participantes, estaban, todos ellos, representados, lo que permitió ofrecer de la mano de indiscutibles expertos un nivel de alto rigor jurídico con aportaciones que, con toda seguridad, sientan fundamentos sólidos para

⁷ Frente al fenómeno de la okupación, la jurisdicción civil ofrece diversas vías tales como el procedimiento verbal de efectividad del derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 250.1.7º LEC), el juicio verbal de interdicto o retener, el procedimiento declarativo ordinario así como el ya mencionado desahucio por precario.

reformas que por su rigor jurídico puedan perdurar en el tiempo y que aseguran, en un futuro próximo, la celebración del II Congreso de Derecho Inmobiliario.

Relatora: Marta Legarreta Fontelles (Col.ICAB 24.902)

