

# ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA

EN ESTE NUMERO:

**URGE UNA REFORMA DE LA LEY  
DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**



**SOBRE EL ARBITRIO DE SOLARES...**



**UN CONFUSIONISMO:  
EL APARTAMENTO TURISTICO**





S. E. el Jefe del Estado ha tenido la delicadeza de remitirnos una fotografía, cuya dedicatoria reza: «Al Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas», rasgo que agradecemos en todo lo que vale de reconocimiento a nuestra corporación profesional.



# ADMINISTRACION RUSTICA Y URBANA

PUBLICACION DEL COLEGIO NACIONAL SINDICAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

N.º 1

JULIO - SEPTIEMBRE 1970

Director: **Esteban Dilmé Gelada**

Asesor y colaborador técnico:

**Juan V. Fuentes Lojo**

Redacción y Administración  
Madrid: Pº del Prado, 16-18, 6º  
Barcelona: Avda. Generalísimo  
Franco, 442, bis 1º

## SUMARIO

Editorial . . . . .	2
Salutación del Ministro Delegado Nacional de Sindicatos . . . . .	3
La Modificación del Régimen de protección de las Viviendas Bonificables, por Observer . . . . .	3
Urge una Reforma de la Legislación sobre arrendamientos urbanos, por Fuentes Lojo . . . . .	5
Esquema de la Contribución Territorial Urbana, por D. A. Montané . . . . .	8
Arbitrios sobre solares edificados y sin edificar, por D. Jerónimo Arozamena. Opiniones . . . . .	11
Un motivo de confusión: el apartamento turístico, por F. L. . . . .	14
Complejos inmobiliarios y Propiedad Horizontal . . . . .	16
Los derechos de acometida y los derechos de enganche en los suministros de energía eléctrica . . . . .	19
Actos de Santo Domingo de la Calzada . . . . .	21
Vida Colegial . . . . .	22
XXI Congreso Internacional de la Fiabci . . . . .	25
La Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, por J. A. S. . . . .	34
Asoman Sentencias . . . . .	36
Concurso periodístico en Madrid . . . . .	38
	43

## EDITORIAL

Para muchos de nuestros Asociados, este lanzamiento de «Administración Rústica y Urbana», no va a ser una novedad. Hay que remontarse a los años 1966-68 para recordar, cuando éramos una modesta Agrupación de profesionales, el esfuerzo que representó editar lo que podríamos calificar de primera toma de contacto. En aquellas fechas fue nuestro portavoz «Propiedad y Administración Rústica y Urbana». El hecho de recordarla nostálgicamente ha comportado que hoy, constituidos en ente colegial, pretendamos no iniciar, sino continuar lo que con tanto ahinco pretendimos en el pasado.

Nuestra publicación pretende ser —modestamente claro está— un órgano de expresión profesional pura y simplemente técnica. Quizá en algunos casos, tengamos que elevar nuestra voz para intentar hacernos oír a través de ella, en esferas representativas de nuestro país, siempre correctamente, pero sin cortapisas ni limitaciones modosas que, en los tiempos que corremos, tienen que ser forzosamente superadas.

Dicen que la experiencia es la madre de las ciencias. Nosotros no pretendemos tanto, en lo tocante a lo segundo, pero sí entendemos que nuestro acopio de lo primero debería contar cuando de legislar se trata, ya que, sin suficiencia de clase alguna, podemos decir que estamos inmersos en el mismísimo meollo de las cuestiones que se suscitan entre propietarios e inquilinos o bien de lances relacionados con Comunidades de Propietarios.

Saludamos muy cordialmente a todos nuestros compañeros a los que emplazamos para que toda cuanta problemática profesional que consideren de interés para la mejor y mayor información de todos cuantos formamos esa gran familia corporativa, tengan la amabilidad de mandarla a la dirección de la revista para procurar, a través de la misma y, en todo momento, la mejor información en ese sano y entusiasta intento de no defraudar a nadie.

Saludamos asimismo a todas aquellas Corporaciones y publicaciones con las que mantenemos periódicos contactos de amistad y sana relación. Venimos al mundo de la publicación impresa con muy buena voluntad y con manifiestos deseos de servir a todos.





Palabras del Excmo. Sr. Ministro Delegado Nacional de Sindicatos a la Junta Directiva del Colegio Nacional Sindical de Administración de Fincas y a sus Colegiados.

Con verdadera satisfacción saludo por estas líneas a la Junta Directiva del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas y a sus Colegiados, lectores de esta Revista.

La Organización Sindical mira ilusionadamente vuestra actividad por el aspecto social que entendemos que la misma comprende. No os vemos como meros gestores de la propiedad, función ya de por sí importante, sino como Enlaces y vía de relación entre propietarios e inquilinos que, sirviendo a uno, recogen las demandas del otro.

Hoy que la propiedad horizontal afortunadamente se halla muy extendida en España, vuestro asesoramiento y gestión hacia los Presidentes de las Comunidades de propietarios ha de tener indudable valor, supliendo con vuestro esfuerzo y conocimientos las lagunas que la legislación actual tiene todavía.

La preparación y mejora de vuestros Colegiados, en los cursos de formación que periódicamente celebráis en los distintos Colegios es complemento valiosísimo de esa tarea que yo sé que la sociedad moderna reserva a vuestro Colegio y a todos los que lo integráis.

Con mi cordial saludo queda vuestro,

EL MINISTRO DELEGADO NACIONAL  
DE SINDICATOS

## La modificación del Régimen de protección en las Viviendas Bonificables

Ni aún los más pesimistas pusieron nunca en duda que al transcurrir los veinte años de exención tributaria de que gozan las viviendas bonificables o para la clase media, construidas al amparo de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953, con sus disposiciones complementarias, dejaban de estar protegidas por toda esa legislación, o la que le sustituyese en lo sucesivo, pasando al régimen jurídico ordinario que rige a las fincas urbanas en general, tanto en el ámbito sustantivo como procesal.

De ahí que haya sorprendido extraordinariamente la Orden de 29 de septiembre de 1969 (B. O. del 9 de octubre), en la que se estatuye:

«Artículo único. — Por aplicación de lo establecido en las disposiciones transitorias y adicionales tercera y cuarta de la Ley de "Viviendas de Protección Oficial", texto refundido aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y en las segunda y tercera de su Reglamento, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, el plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas construidas al amparo de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953, es el de cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas, que señalan los artículos 2º de la Ley y 100 del Reglamento citados».

El fundamento de la promulgación de esta Orden trata de explicarlo el preámbulo de la misma diciendo que «las normas mencionadas (se refiere a la legislación creadora de estas viviendas) han sido expresamente derogadas por la legislación de "Viviendas de Protección Oficial", que somete las viviendas calificadas definitivamente, en



virtud de preceptos anteriores, al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador de la nueva legislación, sin más excepción que el plazo de duración de dichos regímenes que será el establecido en las respectivas resoluciones de calificación» y que «a diferencia de las demás disposiciones derogadas, las citadas al principio no fijaban plazo de duración del régimen legal correspondiente y, en consecuencia, las calificaciones expedidas al amparo del mismo no señalan tampoco aquel plazo, por lo que es preciso aclarar que la aplicación de lo establecido al respecto en las disposiciones transitorias y adicionales tercera y cuarta de la Ley de "Viviendas de protección oficial" y en la segunda y tercera de su Reglamento, determina necesariamente, por las razones expuestas, que las viviendas de que se trata se ajusten en esta materia, al plazo de cincuenta años preceptuado con carácter general por la Ley y Reglamento citados, sin perjuicio de que sus propietarios puedan solicitar la descalificación voluntaria de las viviendas, de conformidad con estas normas».

Estas razones no sólo no pueden, a nuestro juicio, ser suficientes para justificar dicha Orden con el alcance retroactivo que se le da por el legislador, sino que tampoco podían ser causa de su promulgación, al no existir una Ley que le sirviera de base.

Apoyamos nuestra tesis, con todos los respetos:

1º En que ataca el principio general de irretroactividad de las leyes que se recoge en el artículo 3º del Código Civil.

2º En que va contra lo dispuesto en la transitoria 9ª del Reglamento de viviendas de protección oficial, en cuanto deja a salvo «los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior», que «no serán afectados en su perjuicio» —dice— por el mismo.

Dichos promotores, al igual que cuantos con posterioridad a la calificación adquirieron estas viviendas no podían prever que el legislador, bastantes años después, dictase una Ley, como la de 24 de julio de 1963, en la que, prácticamente por vez primera en España, se impusiere una duración en la protección de cincuenta años.

3º En que no es cierto que la legislación de viviendas bonificables

dejase de fijar un plazo de duración del régimen legal, puesto que no sólo de modo tácito sino incluso expresamente hay que entender que se había señalado al fijar como período de exención para el pago del noventa por ciento de la contribución el de veinte años. Fundamentalmente este beneficio se concedía como el de más trascendencia, para animar al promotor a la edificación de viviendas de que tan necesitados estábamos en aquel momento.

4º En que si en la calificación definitiva no se fijó plazo de duración de la protección, no puede el legislador, por una simple Orden ministerial hacerlo, al no existir una ley que lo autorice de modo expreso.

5º En que, en realidad, no era preciso que en dicha calificación se hubiere fijado la duración de la protección, porque ésta se refería en esencia no al uso y conservación sino a la edificación, a los beneficios concedidos para llevarla a cabo y, como contrapartida, al tope máximo señalado para los alquileres a percibir.

No hay que olvidar que la protección que estas leyes especiales amparan se concede al promotor por que su finalidad es la construcción. Las limitaciones que se imponen en relación al arrendamiento o a la venta, han de considerarse únicamente como una consecuencia de aquélla, nunca como motivo esencial de su promulgación.

6º En que precisamente esta legislación respondió a análogo fundamento al que años antes movió la Ley de Paro de 25 de junio de 1935, y, sin embargo, no se fijó plazo alguno de protección, rigiéndose éste por el de la duración de la exención en el pago de la contribución, es decir, los veinte años. Y tan es así que en el Decreto número 2.228, de 17 de noviembre de 1960 (B. O. del 1 de diciembre) se dice de modo textual que «las viviendas construidas al amparo de la Ley de 25 de junio de 1935, quedarán sometidas al régimen de la L.A.U.», una vez hayan transcurrido veinte años a partir de la fecha de terminación de la construcción».

7º En que no hay razón alguna para tratar a estas viviendas bonificables de distinta forma que a las que estuvieron acogidas a la referida Ley del Paro o a la de viviendas protegidas de 19 de abril de 1939, en cuyo Reglamento de 8 de

septiembre del mismo año se prevé especialmente (art. 70) que «la duración del régimen será de veinte años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas».

Pero prescindiendo ya de razones jurídicas, auguramos que el ejemplo que nos da la Orden que criticamos supondrá un retraimiento del capital privado en el campo de la construcción de viviendas, cuya colaboración tanto se solicita por el Poder Público y de la que tan necesitado, por otra parte está, si se quiere vencer el déficit existente. Una derogación de esta Orden, sobre cuya validez existe un recurso contencioso-administrativo pendiente ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, constituiría, al mismo tiempo que la enmienda de un error, una buena política en relación con las nuevas ideas que con su habitual claridad y su no menor sinceridad nos ha hablado el actual Excmo. señor ministro de la Vivienda.

Por las razones anteriores, y porque no es posible en una Orden vulnerar preceptos de otra de grado superior (artículo 23 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado de 26 de julio de 1957), ni regular, salvo autorización expresa, aquellas materias que sean de la competencia de las Cortes (art. 41 de la Ley Orgánica del Estado), debiendo, por el contrario, los Organos que las dicten actuar dentro de un orden jurídico de normas preestablecido (art. 3, Ley 17 de mayo 1945), entendemos que la que comentamos carece de validez y no debe ser aplicada por los Tribunales.

En consecuencia, nos atrevemos a opinar también, aún cuando no podamos ser responsables de las sanciones que puedan imponerse por el Ministerio de la Vivienda, que una vez terminado el período de los veinte años de exención tributaria, estas viviendas bonificables dejarán de regirse en cuanto al uso, conservación y entretenimiento por el Reglamento de las de protección oficial de 24 de julio de 1968, y quedarán sometidos los arrendamientos que de las mismas se hayan concertado o se concierten a la L.A.U., con arreglo a cuyos preceptos habrán de regularse las elevaciones rentísticas, las nuevas rentas a fijar y cuantos pactos traten de imponerse.

OBSERVER



# **Urge una reforma de la legislación sobre arrendamientos urbanos**

Desde que en 31 de diciembre de 1964 se promulgaron las bases de la Ley de Arrendamientos urbanos que como texto articulado de 21 de marzo de 1947 entró en vigor en 4 de abril de este mismo año, en el ánimo de todos —y aún del propio legislador— dominaba la idea que las restricciones que con el nuevo régimen se imponían a la propiedad inmueble obedecían a circunstancias transitorias motivadas por la escasez de viviendas y el poco estímulo que a la construcción se concedía.

Nueve años después, surge la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955, que si significó, en muchos aspectos, un indudable avance en cuanto a la eliminación de algunas de esas limitaciones, no alteró los principios cardinales que sirvieron de norte al legislador de entonces, por la existencia todavía de un evidente desequilibrio entre la oferta y la demanda para la adquisición arrendaticia de viviendas y locales de negocio.

Las duras críticas que esta Ley suscitó, unido al deseo de un cierto sector de la sociedad española de volver al régimen de libertad contractual, dio lugar al Proyecto que en 4 de diciembre de 1963 remitió el Gobierno a las Cortes, tratando de sustraer del ámbito de la L.A.U. los arrendamientos de inmuebles que se

construyesen con posterioridad a la Reforma, limitando la duración de los que recayesen sobre locales de negocio, instaurando un nuevo sistema de revalorización de rentas y, en fin, regulando todo el régimen arrendaticio sobre la base de aquella idea liberalizadora de la propiedad. Creemos que precisamente por no haber sabido los promotores de tal proyecto situarse en el campo de las realidades, las reacciones que suscitó lo hicieron fracasar.

Bajo ese ambiente de oposición es aprobada la Ley de Reforma de 11 de junio de 1964, precedente del Texto articulado de 24 de diciembre de 1964, que en conjunto creemos sinceramente que ningún avance práctico supuso en orden a la defensa de la propiedad y a estimular al capital privado de cara a la edificación.

Desde entonces, y merced a los ingentes esfuerzos del Poder Público a través de toda esa legislación protectora de la construcción, con los beneficios fiscales, subvenciones, préstamos y demás, que se conceden, puede afirmarse que la escasez de viviendas ha desaparecido en los pequeños núcleos urbanos, y mejorado mucho en las grandes ciudades. Por otra parte, el extraordinario aumento del nivel de vida permite ya, sin grandes sacrificios, una total libertad en la contratación inmobiliaria, cuando ésta ha de subvenir a las necesida-



des de las clases más acomodadas de la sociedad, y una mayor amplitud en las de tipo medio.

Es cierto que hay un sector cuya protección resulta indispensable, en tanto en cuanto nuestra economía no alcance el nivel de los países desarrollados; pero entendemos que no debe ser la propiedad privada la que precisamente haya de sufrir las consecuencias. Corresponde al Estado a través del Ministerio de la Vivienda y demás organismos públicos pertinentes volcarse en esa protección, utilizando al efecto los medios legales que actualmente le concede la nueva legislación de viviendas de protección oficial a cuantos estime pertinentes.

De acuerdo con estas ideas, y sin que podamos olvidar el espíritu materialista en que, por desgracia, está inmerso el mundo actual, y el exceso de egoísmo que impera en ciertos sectores de la sociedad, creemos que urge reformar el régimen jurídico que rige el arrendamiento de las fincas urbanas y que esta reforma ha de basarse en los siguientes principios:

1º Creación de un Cuerpo legal, a modo de Código arrendaticio, que regule el contrato de arrendamiento en toda su extensión, englobando en él tanto sus características como su contenido, su forma y su extinción.

No nos opondríamos a que dicho cuerpo legal se intercalase en nuestro Código Civil, sustituyendo a lo que actualmente constituye el título VI del mismo, aún cuando, naturalmente, hubiera que redactar de nuevo cada uno de sus preceptos ampliando su contenido de acuerdo con las enseñanzas que la jurisprudencia, la doctrina y la legislación extranjera nos proporciona. No debe, sin embargo, introducirse grandes innovaciones en la redacción gramatical de aquellos que la sociedad ha aceptado como buenos o no ha sometido a discusión. No hay que olvidar que las leyes se promulgan con carácter de generalidad; que han de obligar a todos los ciudadanos, pobres o ricos, sabios o ignorantes, y que nadie puede alegar ignorancia porque ésta no excusa de su cumplimiento. Sin ser demasiado detallistas, han de regular lo más ampliamente posible la materia de que se ocupan, pero utilizando una redacción clara y sencilla, para que los que deban ampararse en ellas puedan acudir con la máxima facilidad al órgano jurisdiccional,

que también lo más rápidamente posible reponga la situación jurídica infringida al estado de derecho que corresponda.

2º Dedicar sendas secciones de ese título del Código a recoger las peculiaridades que ofrece el arrendamiento de las fincas urbanas o las rústicas.

La experiencia que el gran volumen de problemas planteados ante los Juzgados y Tribunales de todo orden nos ha proporcionado, ha de sernos extraordinariamente útiles en orden no sólo a la precisión del concepto de finca urbana o de finca rústica sino también a la delimitación de sus diversas modelidades.

3º Eliminar de cualquier ley de tipo administrativo aquellas normas de carácter jurídico privado, sustantivo o procesal; coordinando las que puedan interferir, por razones públicas o sociales, estos aspectos.

Resulta absurdo que so pretexto de la protección de la construcción o del urbanismo, en las leyes de esta clase —piénsese en las que tratan del régimen de viviendas de protección oficial, o del suelo— se incluya en ellas todo un sistema excepcional de puro derecho privado, incompatible en muchas materias con el ordinario, haciendo más difícil su comprensión.

4º Instaurar como principio general el de la libertad de contratación dentro de los límites que la moral, las buenas costumbres o el orden público impone.

La vuelta a este principio produciría un beneficioso resultado en orden a la construcción, estimulando al capital privado en tal sentido.

5º Mantener el sistema de prórroga forzosa de ciertos arrendamientos, combinándolo con un nuevo método de revalorización de rentas, según las bases de que luego se hablará.

La existencia de esta prórroga debe, sin embargo, estar limitada a la vida del arrendamiento o, a lo sumo, de sus más próximos y directos parientes, admitiendo, con liberalidad, las excepciones a la misma y proclamando la preferencia del interés del propietario en caso de colisión.

Cuando el inquilino no use de la vivienda o el local de negocio para el fin a que fue arrendado; cuando pueda cubrir su necesidad de una u otro con otra que le pertenezca y quede a su disposición o cuando el arrendador se la facilite; cuando las condiciones físicas de la finca o el interés social así lo exijan; cuando el propietario se vea en la necesidad de ocuparlos, debe ceder aquella prórroga forzosa.

El perjuicio que estas medidas pueda producir a ciertos arrendatarios de condición modesta no tiene por que sufrirlos el capital privado. Es el Poder Público el que, otorgando préstamos para la adquisición de viviendas o nuevos locales, o facilitándolos en las fincas que construya, debe acudir en ayuda de los mismos.

6º Crear un nuevo sistema de revalorización de rentas para los arrendamientos sujetos a esa prórroga forzosa, de forma que no quede ésta a merced de una disposición que el Gobierno pueda o no decretar en algún momento, sino a la voluntad de las partes contratantes.

La experiencia ha demostrado que los distintos sistemas implantados hasta el momento presente por las

#### ANECDOTA

Ricardo Baroja, como su hermano, coleccionaba amistades de tipos raros. Los trataba, los atendía, y luego anotaba sus manías para formar un catálogo de rarezas y pequeñas locuras humanas.

—Yo he conocido —contaba— a un tipo que para consolarse de cada pena nueva se ofrecía, a sí mismo, un magnífico obsequio; un mueble raro, un objeto de arte, un libro curioso... Al cumplir cincuenta años había reunido varias colecciones a cuál mejor. Y solía decirme: «Ya ve usted; con todas las penas pasadas me he hecho una alegría para todo lo que me queda de vida...».

(ANECDOTAS BAROJIANAS, publicadas en *El Hogar*, de Buenos Aires, el 20 de julio 1951)



respectivas leyes arrendaticias ha fracasado, produciendo, además, grandes injusticias al medir por el mismo rasero a distintas clases de viviendas, estén localizadas en barrios extremos o en el centro de las ciudades, fuere cual fuere su superficie o sus condiciones técnico-arquitectónicas, e incluso el esfuerzo que el propietario haya realizado de cara a su mejora.

Estimamos que tanto el arrendador como el arrendatario, transcurrido un cierto plazo de vigencia del contrato, debieran estar facultados para solicitar la revisión de la renta ante una Junta representativa de unos y otros presidida por el Juez Municipal o Comarcal, cual Junta, previos los asesoramientos pertinentes y habida cuenta de una serie de circunstancias de carácter objetivo, como situación y características físicas del inmueble, antigüedad, emplazamiento, conservación, superficie, destino, perspectivas, índices de coste de vida, desvalorización o revalorización de la moneda, etc. etc., fije el aumento o la reducción en lo que estime justo, en resolución motivada.

No olvidemos que la problemática arrendaticia y la serie de litigios surgidos están presididos casi exclusivamente por esta idea de la renta. Ciertos egoísmos, so pretexto de un precepto legal que imponga unos topes máximos, aunque no prohíba la disminución o el aumento que voluntariamente se pacte, hace imprescindible atacar de plano este problema. Entidades como las Cámaras de la Propiedad, y los Colegios de Administradores de Fincas, pudieran constituir una buena base de ayuda a este respecto.

7° Prever especialmente los arrendamientos de pisos, locales o apartamentos en régimen de propiedad horizontal, adecuándolos a las particularidades que ofrece esta nueva forma de propiedad.

**Quando el presente número había sido entregado a la imprenta y procedido a su composición, nos llega la agradable noticia de que por una Orden de 23 de mayo publicada en el B.O. del E. número 147 de 20 de junio corriente y firmada por el ministro de la Vivienda, han sido estimados los recursos presentados contra la Orden de dicho Ministerio de fecha 29 septiembre de 1969 (Viviendas Bonificables) y a la que se refiere nuestro artículo firmado por Observer (pág. 3) con lo cual vemos con satisfacción que nuestro punto de vista, planteado en su día en el correspondiente recurso, ha sido fallado favorablemente de conformidad con el dictamen emitido por el Consejo de Estado. Felicitémonos.**

Si los propietarios cuando ocupan dichos apartamentos han de estar sometidos en cuanto al uso de los mismos y de los elementos comunes a una serie de limitaciones previstas en la propia Ley de 21 de julio de 1960, o en las normas estatutarias que voluntariamente han aceptado de modo expreso, resulta absurdo que al arrendarlos, no deban los arrendatarios sufrir también esas limitaciones.

Siendo la división de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, una realidad insoslayable, nos guste o no, la única forma de evitar malestar entre los vecinos, es hacer cumplir de modo riguroso las normas pactadas a todo aquel que resida en los mismos, sea cual fuere su condición.

8° Encomendar exclusivamente a la jurisdicción ordinaria la competencia en cuantas cuestiones puedan surgir sobre la interpretación y cumplimiento del contrato de arrendamiento o su extinción, utilizando al efecto un único procedimiento, rápido, sencillo y, sobre todo, económico, que facilite la labor de los litigantes y de sus defensores.

Ante la imposibilidad de que la Justicia sea gratuita, no debe, en especial en estas materias de gran repercusión social, rodearse su posible aplicación de requisitos formales que constituyan un obstáculo para que los peor dotados económicamente se vean imposibilitados de acudir a los Tribunales.

Por otra parte, el que existan Organismos no jurisdiccionales, sea cual fuere su categoría, con facultades para interpretar y resolver cuestiones de índole privada e incluso para decretar desahucios, nos parece sencillamente monstruoso y muy poco en consonancia con un verdadero estado de derecho. Si ante los Tribunales ordinarios se discute, y muchas veces con criterios dispares, el ámbito de ciertas normas, ¿cómo va una autoridad administrativa, por muy competente que sea, a resolver por sí sola estas cuestiones?

9° Otorgar la máxima protección a las viviendas y locales que el Estado, por medio del Instituto Nacional de la Vivienda, y de los Patronatos, construya para los económicamente débiles.

10. Y, finalmente, —y esta conclusión tiene más importancia y trascendencia de lo que a primera vista parece— debería comprometerse el Gobierno a que el nuevo sistema jurídico arrendaticio que se implantara, no fuera objeto de reformas legales que lo dejaran prácticamente sin aplicación o lo desvirtuaran.

Un buen principio para lograr esta finalidad es el respeto absoluto al orden jerárquico de fuentes legales previsto en la Ley Orgánica del Estado.

Para llevar a la práctica, sin embargo, estos principios sería de gran interés partir de una previa y amplia labor informativa por parte de la Comisión que haya de encargarse de presentar el proyecto; información que con toda seguridad y gran entusiasmo aportarían las Corporaciones que, de un modo u otro, se ocupan de la propiedad inmueble, así como cuantos han de defender o han de juzgar los problemas con ella relacionados.

FUENTES LOJO



# Esquema de la Contribución Territorial Urbana

por D. A. MONTANE, abogado

## I. LEGISLACION

— Ley de Reforma Tributaria de 11 de junio de 1964 (B.O.E. de 13 del mismo mes).

— Normas de aplicación del régimen de exacción de la Contribución Territorial Urbana, aprobadas por Orden del Ministerio de Hacienda de 24 de febrero de 1966 (B.O.E. de 2 de marzo siguiente).

— Texto refundido de la Contribución Territorial Urbana aprobado por Decreto de 12 de mayo de 1966 (B.O.E. de 30 del mismo mes).

— Orden del Ministerio de Hacienda de 26 de junio de 1969 (B.O.E. de 2 de julio siguiente), dictando normas para la aplicación del art. 20.5 del texto refundido de la Contribución Territorial Urbana.

## II. VALOR Y RENTA CATASTRAL

### Primero. Valor Catastral.

Está integrado por la suma del valor del suelo y de las construcciones, resultante, para cada finca, de la aplicación de las valoraciones e índices contenidos en las Ponencias aprobadas por Juntas Mixtas, integradas por representantes de la Administración y de los contribuyentes (éstos designados por las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana), del Ministerio de la Vivienda y de los respectivos Ayuntamientos. Cuando en tales Juntas no recaiga acuerdo aprobatorio, corresponderá el señalamiento de valoraciones e índices a los Jurados Tributarios Territoriales, cuyas decisiones serán recurribles ante el Jurado Territorial Central por cualquiera de los componentes de las Juntas Mixtas.

#### 1. Valor del suelo.

En las Ponencias debe señalarse el valor residual

m<sup>2</sup> y planta correspondiente al suelo del Polígono, según categoría y uso o destino (comercial, residencial o industrial) y multiplicando el valor residual por el número de plantas edificables de cada solar, según Ordenanzas Municipales, se obtendrá el valor básico del suelo por m<sup>2</sup> de superficie.

Asimismo se señalarán en las Ponencias los índices correctores del valor básico del suelo, aplicables según superficie y profundidad edificables, irregularidad, falta de aprobación de ordenación urbanística, inadecuación de uso (edificaciones existentes en zonas de parque urbano o industriales ubicadas en zonas no industriales), edificación condicionada a reparcelación obligatoria pendiente, topografía (exceso de pendiente o gran desmonte de tierras, etc.).

Y corrigiendo el precio básico con los índices correctores, se obtendrá el valor m<sup>2</sup> superficie, que multiplicado por la que tenga el solar señalará el valor del suelo de cada parcela.

#### 2. Valor de las construcciones.

El art. 18.3 del texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, señala que la valoración (básica) de las construcciones se realizará atendiendo a su coste actual, corregido en función de su edad, destino, clase de edificación y posibilidades de renta y el valor actual en el mercado.

Para la efectividad del precepto, se requiere el señalamiento de los precios básicos (por m<sup>2</sup> de edificación, como medida unitaria) correspondientes a las distintas clases de construcción según destino (uso comercial, residencial e industrial) y el asignable a las diversas categorías de cada clase (1<sup>ª</sup> lujo; 2<sup>ª</sup> excelente; 3<sup>ª</sup> buena; 4<sup>ª</sup> normal; 5<sup>ª</sup> económica y 6<sup>ª</sup> sencilla, distinguiendo en el uso industrial los edificios de varias plantas y los de



naves), así como los coeficientes correctores de dichos precios básicos.

Corrigiendo el precio básico con los índices correctores (antigüedad y estado de conservación de la edificación, etc.), se obtendrá el valor m<sup>2</sup> construcción, que multiplicado por la existente en cada finca arrojará el valor de la edificación de cada inmueble del Polígono.

### 3. Valor del suelo y de las construcciones.

El valor del suelo y las construcciones también puede ser objeto de índices conjuntos, siendo los más importantes los de inadecuación por edificación menor a la autorizada, por construcciones fuera de lo permitido en Ordenanzas Municipales y por usos especiales.

### Segundo. Renta Catastral.

a) En fincas ocupadas por sus propietarios, la renta catastral se fijará en el 4% del valor catastral.

b) En fincas arrendadas, dicho 4% podrá ser objeto de corrección, mediante un índice que pondere la antigüedad del contrato en vigor o las circunstancias que puedan determinar rendimientos distintos de aquella cifra.

## III. BASE IMPONIBLE, TIPO DE GRAVAMEN Y RECARGOS

1. Base imponible. Estará representada por la renta catastral, deduciendo a ésta el 30% de su importe, en concepto de gastos (no gravados), legalmente estimados como necesarios para la obtención de los rendimientos.

2. El tipo de gravamen, señalado en la Ley de Reforma Tributaria en el 20% de la base imponible o liquidable, fue reducido al 15 por 100 por Decreto de 27 de julio de 1968.

### 3. Recargos.

a) Sobre la base liquidable.

— 3,20% durante 25 años, en edificios de los Polígonos de nueva urbanización a que se refiere la Ley del Suelo.

b) Sobre la Cuota al Tesoro.

— 8% para amortización de empréstitos municipales.

— 8% para prevención de paro obrero.

— 8% para obras y mejoras urbanas que proyecten los Ayuntamientos.

— 4% en la provincia de Barcelona, para la Diputación Provincial.

— 12% en el término municipal de Sevilla, para abastecimiento de aguas según Ley de 7 de abril de 1952, que podrá percibirse hasta el año 2003.

— 12% en los términos de los municipios que constituyen la Mancomunidad de los canales del Taibilla.

— 8% para ejecución de obras de abastecimiento de agua y alcantarillado.

(Para que este recargo pueda establecerse es condi-

ción indispensable que el respectivo Ayuntamiento tenga autorizado y comprometido en otras operaciones el recargo que sobre la Contribución Territorial Urbana autoriza el art. 588 de la Ley de Régimen Local).

— Recargo, cuya cuantía se fijará en cada caso, para que en plazo de 20 años queden totalmente abonados los auxilios para obras de defensa de poblaciones contra corrientes de aguas.

— 8% como máximo y 4% como mínimo, para la construcción de caminos vecinales.

c) Sobre la suma de cuotas y recargos.

— 8% en fincas propiedad de extranjeros sitas en Baleares, Estrecho de Gibraltar, Galicia, Canarias, Plazas de Soberanía del Norte de Marruecos y Provincias Españolas del Africa Occidental, cuando aquellos inmuebles no se encuentren en el Registro de la Propiedad. Este recargo se incrementará en un 8% cada año, hasta que se cumpla tal requisito de inscripción.

## IV. RESUMEN APLICACION DE LA LEY DE REFORMA TRIBUTARIA

Valor residual (m<sup>2</sup> y planta) × plantas edificables = valor básico m<sup>2</sup> superficie.

Valor básico corregido por índices correctores = valor m<sup>2</sup> superficie.

Valor m<sup>2</sup> superficie × superficie solar = valor suelo parcela.

Precio m<sup>2</sup> construcción, según uso o destino y categoría = precio básico m<sup>2</sup> construcción.

Precio básico m<sup>2</sup> construcción corregido por índices correctores = precio m<sup>2</sup> construcción.

Precio m<sup>2</sup> construcción × superficie edificada = valor construcción.

Valor suelo parcela + valor construcción = valor catastral.

(La determinación del valor catastral parcial de cada piso o local en un inmueble, se obtendrá sumando el valor residual del suelo —corregido por aplicación de los índices correctores— al precio básico m<sup>2</sup> construcción —corregido con los índices— y multiplicando dicha suma por la superficie del piso o local).

% (1) sobre valor catastral = renta catastral.

Renta catastral — 30% = base imponible.

15% base imponible = Cuota Tesoro + recargos = Contribución Urbana.

(1) 4% en fincas ocupadas por sus propietarios, cuya cifra estará afectada por un índice que pondere la antigüedad de los contratos en inmuebles arrendados.



V. IMPOSICIÓN ANTERIOR Y POSTERIOR A LA LEY DE REFORMA TRIBUTARIA

A) Imposición anterior a la L.R.T.			
Cuota al Tesoro Contribución			
Territorial Urbana	17,20%	liq. imp.	
Recargo transitorio (40 % Cuota Tesoro)	6,88%	»	»
	<hr/>		
	24,08%	»	»
Arbitrio Municipal Riqueza Urbana	17,20%	»	»
	<hr/>		
TOTAL	41,28%	»	»

E) Imposición al aplicarse la L.R.T.			
Cuota al Tesoro Contribución			
Territorial Urbana	15,—%	liq. imp.	
Arbitrio Municipal Riqueza Urbana	8,—%	»	»
	<hr/>		
TOTAL	23,—%	»	»

C) Reducción impositiva			
Imposición anterior L.R.T.	41,28%	liq. imp.	
Imposición L.R.T.	23,—	»	»
	<hr/>		
TOTAL	18,28%	»	»

De lo expuesto resultan las siguientes consideraciones:

1ª Según el art. 32.3 de la Ley de Reforma Tributaria, queda sin efecto la aplicación de aumentos de renta catastral superiores en más de un 20% a las rentas exigibles según los contratos de arrendamiento suscritos.

En las fincas afectadas por esta situación se obtendrá una baja impositiva de 14,86 ptas. por cada 100 ptas. de renta bruta percibida, según el siguiente detalle:

Imposición anterior a la L. R. T.:

100 ptas. renta, menor 25% huecos  
y reparos = 75,— ptas.

Imposición (41,28% base imponible) = ... 30,96 ptas.

Imposición L.R.T.:

100 ptas. renta, menos 30% huecos  
y reparos = 70,— ptas.

Imposición (23% base imponible) = ... 16,10 »

REDUCCION IMPOSITIVA POR CADA  
100 PTAS. DE RENTA ... 14,86 »

(La baja resulta no sólo de la minoración de los tipos de imposición, sino también del aumento de un 5% en el descuento por huecos y reparos).

2ª Prevalecen los aumentos de renta catastral hasta un 20% sobre el importe de las rentas percibidas, pero en estos casos, a pesar de tal incremento de base resulta una reducción tributaria de 11,64 ptas. por cada 100 ptas.

de renta percibida de inquilinos y arrendatarios, según el siguiente detalle:

Imposición anterior a la L.R. T.:

100 ptas. renta, menos 25% huecos  
y reparos = 75,— ptas.

Imposición (41,28% base imponible) ... 30,96 ptas.

Imposición L.R.T.

100 ptas. renta, más 20% aumento  
máximo = 120,— ptas.

120 ptas. renta catastral, menos  
30% 84,— ptas.

Imposición (23% sobre base imponible) ... 19,32 »

REDUCCION IMPOSITIVA POR CADA

100 PTAS. DE RENTA ... 11,64 »

3ª Las indicadas reducciones tributarias son superiores si se consideran los recargos establecidos sobre la Cuota al Tesoro, por cuanto al haberse reducido ésta, se aminora proporcionalmente el importe de dichos recargos.

4ª La elevación impositiva afectará únicamente a inmuebles ocupados por sus propietarios, ello debido a que la Ley de Reforma Tributaria no ha concedido a estas fincas la desgravación establecida (por limitación en el aumento de las rentas catastrales) para los inmuebles arrendados, si bien el coeficiente máximo aplicable en tales casos sobre el valor catastral, para señalar la rentabilidad, está señalado en el 4%.

5ª La verdadera importancia de la aplicación de la Ley de Reforma Tributaria queda concretada en el valor catastral, por ser la base de aplicación del impuesto de transmisión de bienes, herencias, plus valías y tasa de equivalencia, aunque la mayor gravedad inicial de este problema quedó reducida con la resolución que dictó la Dirección General de Impuestos Directos del Ministerio de Hacienda, en fecha 14 de mayo de 1968, al autorizar, en fincas arrendadas, la corrección del valor catastral resultante de la aplicación de las Ponencias, reduciéndolo a la capitalización al 4 por 100 de las rentas exigibles a inquilinos y arrendatarios.

VI. REDUCCION DE RENTA CATASTRAL

El art. 20.5 del texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, dispone:

«Si el total importe de las rentas legalmente exigibles a un local o vivienda fuere inferior en más de un 20 por 100 a la catastral estimada en la forma establecida en este artículo, se reducirá la segunda hasta el importe legal de las rentas exigibles. Dicha reducción se efectuará a solicitud del propietario del inmueble o del arrendatario afectado».

Las Ordenes del Ministerio de Hacienda de 24 de febrero de 1966 (norma 27) y de 26 de junio de 1969, señalan los plazos y trámites a cumplimentar para la reducción de la renta catastral en los casos citados.



# Arbitrio sobre solares edificados y sin edificar

## El arbitrio sobre solares edificados y sin edificar como figura tributaria especial con un objetivo determinado

Los Ayuntamientos pueden acudir al ingreso extraordinario del crédito público para nutrir «presupuestos extraordinarios» (vv. arts. 694 y ss. Ley Régimen Local) o para «atender a la municipalización de servicios» (arts. 164 y ss. idem). Con objeto de cubrir los intereses y amortizar los empréstitos destinados a aquellas finalidades (art. 774), la Ley de Régimen Local (arts. 588 y ss. y 775, [1]) autoriza a los Ayuntamientos para establecer unos recursos que califica de especiales, entre los que la citada Ley (art. 590) comprende el llamado «arbitrio sobre solares, edificados y sin edificar», modalidad tributaria extraordinaria (Saura [1]) que ha dado vida a la híbrida figura «de solar edificado» (Martín Retortillo [2]). En contraste con los otros arbitrios ordinarios, destinados a cubrir de modo general los servicios públicos, el que recae sobre los solares edificados y sin edificar, tiene una finalidad bien precisada, y que, como se recoge en la importante S. del T.S. del 10 de diciembre de 1956 (aranz. 3.957), es decisiva para enjuiciar la legalidad del acto de establecimiento de este arbitrio, pues requiere la existencia de un empréstito que íntegramente se destine a cubrir, en todo o parte, un presupuesto extraordinario de gastos, no a otros fines, y que su implantación se haga simultáneamente al presupuesto. Sobre estos puntos, volveremos más adelante, bastando ahora con subrayar la especial finalidad de este arbitrio y la trascendencia que tiene a los efectos de enjuiciar los acuerdos que establezcan, invocando la autorización de los artículos 590 y 775, (1), esta modalidad tributaria extraordinaria.

**DISPOSICIONES APLICABLES:** Los preceptos de la Ley de Régimen Local y del Reglamento de Haciendas Locales; y la Ordenanza Fiscal.

El arbitrio sobre solares edificados y sin edificar fue creado por el Decreto de Haciendas Locales del 25 de enero de 1946 (art. 169), con una regulación que luego pasó a la Ley de Régimen Local (art. 590) y que se complementa por lo dispuesto en el Reglamento de Haciendas Locales (arts. 141 y ss.) y en aquella Ley sobre los recursos especiales para amortización de empréstitos. Pero el régimen del arbitrio no se agota con estas disposiciones básicas (las de la Ley de Régimen Local) y reglamentarias (las del Reglamento de Haciendas Locales) porque, al igual que respecto de los otros arbitrios, se requiere una Ordenanza, de valor normativo subordinado a la Ley y el Reglamento (arts. 717 y 718, [3]), que constituye, según recoge Martín Retortillo (3) «un instrumento de ordenación tributaria que la Ley obliga a elaborar a la Corporación con dos fines principales: uno, como medio necesario para salvaguardar los intereses públicos para que la exacción se efectúe con toda corrección, con la generalidad obligada, de forma que no se reste nada a la respectiva Hacienda Local; y otro, como amparo y garantía de los contribuyentes afectados por la exacción en cuestión, de forma que restringiendo la acción de la Administración se evite todo abuso, toda lesión a los particulares sometidos a dicho tributo». De aquí que constituya presupuesto necesario para exigir este arbitrio el que se haya acordado la imposición y se haya aprobado la correspondiente Ordenanza para la aplicación del mismo. Como el acuerdo de imposición y la aprobación (y elaboración de la Ordenanza) tiene un régimen especial —común a los distintos recursos especiales para amortización de empréstitos—, es de interés que fijemos la atención ahora en este aspecto.



**REQUISITOS PARA ESTABLECER ESTE ARBITRIO: Los principios de unidad económica y de simultaneidad entre el establecimiento del arbitrio y el empréstito a amortizar.**

Como hemos dicho, con el exclusivo fin de amortización de empréstitos (art. 590) íntegramente destinados a cubrir parcialmente presupuestos extraordinarios o atender a la municipalización de servicios (art. 774), pueden los Ayuntamientos establecer este arbitrio. Dice el Tribunal Supremo, en la Sentencia del 10 de diciembre de 1956, que se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) un empréstito que «íntegramente» se destine a cubrir el todo o parte de determinado presupuesto extraordinario de gastos, para realizar obras de primer establecimiento o de municipalización de servicios, nunca a otros fines; 2) un acuerdo simultáneo de implantación del arbitrio sobre solares edificadas y sin edificar; y 3) el señalamiento de anualidad para intereses y amortización del empréstito, a cargo de los rendimientos calculados de los arbitrios especiales, previa deducción de los ingresos ordinarios procedentes del producto de las instalaciones realizadas con el presupuesto extraordinario. (En el mismo sentido, referida a otro recurso especial, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 1946 (aranz. 27). La Orden ministerial de autorización para establecer estos arbitrios (art. 592) incurrirá en nulidad (a declarar mediante el ejercicio de la acción contenciosa administrativa) y si aprobare el establecimiento de un arbitrio sin cumplir los aludidos requisitos sustanciales.

Con el designo de que se cumpla el objetivo que justifica la imposición, sujeta la Ley a un riguroso procedimiento el establecimiento de este arbitrio. Será menester instruir un expediente al que deberán llevarse los documentos que dice el art. 144 del Reglamento de Haciendas Locales; se requerirá un acuerdo corporativo con el voto favorable de la mayoría absoluta; será necesaria una información pública a los efectos de que los futuros contribuyentes puedan formular reclamación; se necesitará informe de la Delegación de Hacienda; y, por último, es menester resolución ministerial. Constituye el trámite de información una oportunidad de oposición a la imposición o de oposición a determinados aspectos de la imposición, que, sin embargo, no impide una ulterior impugnación en vía jurisdiccional.

**LA AFECTACION DE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE ESTE ARBITRIO A LA FINALIDAD QUE JUSTIFICA LA IMPOSICION: La afectación al fin; la fiscalización de esta finalidad; revisión de rendimiento; las consecuencias de la desviación del fin.**

Las señaladas características de arbitrio extraordinario afectado a un fin (atender al servicio de intereses y amortización de empréstitos) se reflejan en: 1) la prohibición de que los rendimientos se destinen a finalidad

distinta; 2) la necesidad de revisar anualmente el rendimiento de los recursos especiales, y, en su caso, reducir los tipos impositivos, o invertir el excedente en una ampliación de empréstito; 3) la obligación de llevar contabilidad separada; y 4) la fiscalización que podrán realizar los contribuyentes —y a nuestro entender—, las Corporaciones representativas de intereses de la propiedad urbana, de la documentación para inferir si aquella afectación y equilibrio en el rendimiento, se cumple. Es importante el mantenimiento constante de aquella afectación y, al servicio de la misma, del equilibrio rendimientos-importe de las responsabilidades a que por intereses y amortización están destinados, y como instrumento para realizar estos objetivos, de la contabilidad separada, porque si se quebrantare, el arbitrio se convertiría en ineficaz por desaparición del elemento causal que lo legitima, al modo de una invalidez ulterior que podría invocarse, con éxito, para oponerse a la exacción. Y es que es esencial —para que pueda mantenerse legalmente— que el objetivo indicado subsista permanentemente, pues desaparecido carece de legitimidad el arbitrio. El progresivo aumento de los ingresos procedentes del mismo con un propósito recaudatorio al margen del carácter especial de este arbitrio y que se logra, aún manteniendo el tipo impositivo, mediante la técnica de la elevación de la base (esto es, del valor del solar), sin una correlativa corrección del tipo impositivo en atención al fin del arbitrio, entraña una vulneración de la normativa de este tributo, y, en definitiva, se traduce en su desnaturalización para convertirle —contra Ley— en un arbitrio ordinario.

**DEUDA TRIBUTARIA EN ESTE ARBITRIO: Los solares sujetos al arbitrio; la base imponible; el tipo de gravamen**

El arbitrio grava los solares (esto es, los definidos en el artículo 499) y ese concepto híbrido de solares edificadas. Son solares edificadas los que dice el artículo 590. Desde un aspecto extra-fiscal con una preocupación que no se constriña a lo meramente recaudatoria, la sujeción, aunque sea a un arbitrio excepcional y con un objetivo bien concreto, de los llamados solares edificadas, no puede merecer un juicio favorable, pues significa un nuevo tributo sobre la propiedad urbana, yuxtapuesto a la tributación ordinaria. Sólo la insuficiencia de recursos para nutrir el erario municipal puede explicar esta modalidad que presiona sobre la propiedad urbana edificada, sujetándola al mismo trato fiscal que la propiedad urbana no edificada (el solar en su verdadera acepción).

Y este trato fiscal no diferenciado de los solares sin edificar y de los solares edificadas, se acusa como manifiestamente inapropiado si a todos ellos se les aplica el mismo valor, esto es, cuando se aplica la estimación de valores del arbitrio sobre solares, porque el solar no edificado tiene un valor superior al solar edificado. Es bien conocido que en el mercado inmobiliario los solares no edificadas alcanzan un valor muy supe-



rior al que pueda atribuirse al solar edificado en caso de enajenación de edificaciones. La base, en este arbitrio, dice el artículo 590, 4º) es el valor corriente en venta del terreno (al igual que en el arbitrio sobre solares, según el artículo 500), esto es, la suma de dinero por la que, en condiciones normales, se hallaría comprador, prescindiendo, en la valoración, de las construcciones sobre el mismo y del precio de afección, aunque se haya pagado por el propietario. El criterio es el mismo que sirve en el arbitrio de plusvalía para determinar el valor en la fecha en que termina el período impositivo (artículo 510, 3), por lo que puede pensarse que los valores fijados a efectos de este arbitrio (y del arbitrio sobre solares), son válidos para la especial modalidad impositiva que estamos estudiando. Por otra parte, como el artículo 590, 5) no establece un medio y método propio para determinar la base imponible (o valor corriente en venta) y se remite a las disposiciones reguladoras del arbitrio ordinario sobre solares (artículos 505, 2; 508), puede pensarse que las mismas valoraciones realizadas para este arbitrio son aplicables a esta modalidad extraordinaria. Sin embargo, respecto de los solares edificados es conocido que su valor no sigue la alteración que experimentan los solares sin edificar, y, por otra parte, es también un hecho el inferior valor del solar edificado, sobre todo, si sobre él se levantan edificios con arrendamientos de rentas prácticamente congeladas o sometidas al limitado proceso de revalorización que admiten nuestras leyes. De aquí que en la estimación de estos valores no pueda prescindirse de esta realidad, pues en otro caso, si se aplicaran valores superiores al valor corriente en venta del terreno, se vulneraría lo dispuesto en el artículo 590, 4º). En orden a esta cuestión tiene interés la Sentencia del Tribunal Supremo del 4 de junio de 1959 (aranz. 2.375) que recha-

zó una valoración respecto de solares edificados que aumentaba considerablemente la valoración anterior, aunque sin dejar de reconocer que podía operarse (por distintos factores) un aumento de valor. En este punto, entendemos que lo recomendable es que en el proceso de estimación de valores (o en el de rectificación) los propietarios intervengan activamente, por vía de declaración o de reclamación (artículo 508 de la Ley y artículos 89 y ss. del Reglamento) para que las evaluaciones se atemperen a esa realidad del inferior valor de los solares edificados, pues, en definitiva, consideraciones de orden económico y de orden jurídico, inciden decisivamente sobre el valor de los solares.

Como de la aplicación del tipo impositivo a la base resulta la cuota tributaria, es interesante recordar que la Ley (artículo 590, 6º) y el Reglamento (artículo 143, 2º) establecen que aquél no podrá exceder del 0,25% de la base y tendrá que ser idéntico para todos los solares del término municipal. Por otra parte, este tipo, según la Ley (artículo 597), es revisable por exceso en el rendimiento o por incidencia en la vida económica que provoque una contracción. La técnica generalizada de revisar la base periódicamente aumentando los valores debería ir acompañada, para atemperarse a la naturaleza de este arbitrio (de carácter extraordinario; afectado a un fin; de tipo revisable), de una reducción del tipo, a fin de mantener los ingresos dentro del límite que dice el artículo 597. Cuando así no se hace, además de acen- tuarse la carga fiscal por la vía de la elevación de bases, queda desprovisto el arbitrio del objetivo que legitima su imposición.

**JERONIMO AROZAMENA SIERRA**  
Magistrado

#### LA PRIMERA HUELGA

En un artículo publicado con fecha 28 de julio de 1950 en «La Voix Ouvrière», de Ginebra, órgano oficial de la Federación Suiza de Funcionarios Públicos, aseguraba el autor del trabajo aludido que había visto en el Museo de El Cairo un papiro, descubierto y descifrado por el célebre egiptólogo francés G. Maspero, en el que se relata una huelga de la construcción hace cuatro mil años; es decir, veinte siglos antes de Jesucristo.

Según parece, se estaba construyendo el templo de Mut, y los obreros percibían unos salarios muy por bajo de lo necesario para procurarse el sustento diario. Y fueron sus mujeres —según reza el papiro aludido— las que les impulsaron a dejar el trabajo, desoyendo incluso las llamadas a la concordia de los que dirigían las obras. Era la primera vez que los obreros del Faraón tiraban los martillos, las barras y se alejaban de los enormes bloques de piedra y se cruzaban de brazos...

La nueva se extendió en pocos instantes por toda la ciudad, causando la emoción consiguiente, no tardando en llegar a oídos del propio Faraón. Aunque su primer impulso fue apalea a quienes habían provocado el paro, al presentarse las mujeres declarándose ser ellas las inductoras, y las razones que habían tenido para proceder de aquella manera, ordenó que fuesen atendidas las peticiones de los asalariados, elevándose los jornales, y que esto y la reanudación del trabajo fuese inmediatamente y simultáneo.



# OPINIONES...

Esta sección que, indudablemente, constituirá una de las colaboraciones que más cálida acogida han de tener, pretende dar consejos de índole general y con la máxima simplicidad a los colegiados sobre temas que con reiteración se planteen en la práctica o en el campo de los Tribunales. Rogamos, pues, a nuestros comunicantes que nos den ideas sobre el particular, pero haciéndolo siempre a través del Colegio respectivo.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

**¿Será necesario para que los propietarios de una casa dividida en pisos puedan reunirse en Junta y adoptar acuerdos, que sus títulos de propiedad consten en escritura pública y estén inscritos en el Registro de la Propiedad?**

La contestación negativa resulta clara, por la sencilla razón de que nuestra legislación civil e hipotecaria no considera dicha inscripción como constitutiva, es decir, de carácter esencial y obligatoria. Resulta factible, pues, que los pisos se adquieran en documento privado y que sus titulares puedan reunirse en Junta para constituir formalmente esta propiedad horizontal, empezando por la designa del Presidente, del administrador y, en su caso, del secretario, y adoptando a continuación los acuerdos que tengan por conveniente.

**¿Deben todos los propietarios de una casa dar su conformidad expresa a un acuerdo adoptado en Junta, para que deba considerarse como por unanimidad?**

Indudablemente que no. Tal y como está redactado el párrafo 2º del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, bastará que un acuerdo de aquella clase se adopte en Junta por la unanimidad de los asistentes, y que notificado a los ausentes, éstos no manifiesten su oposición en el plazo de un mes, para que aquella unanimidad haya de entenderse producida. Lo importante es que esa notificación se produzca, porque en tanto en cuanto no se haga, el plazo no empezará a contar. Y que se haga de modo fehaciente tanto la que tenga esa finalidad como la que sirva para manifestar la discrepancia. No valdría, pues, la hecha de palabra, salvo, naturalmente, que fuere por el propio interesado.

**¿Sería válido un acuerdo adoptado por la mayoría de propietarios en el que se eximiese al de los bajos del pago de los gastos de conservación y reparación del ascensor?**

Ante esta pregunta, que por otra parte se da con bastante frecuencia, hemos de inclinarnos de modo rotundo por la tesis de la no validez. El número 5 del ar-

tículo 9 de la Ley considera como una de las obligaciones del propietario la de «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Norma ésta de la que hay que deducir que cualquier acuerdo que se adopte para suprimirla o modificarla, afectará al título constitutivo o a los estatutos, no pudiendo adoptarse más que por unanimidad, según previene el artículo 16 de dicha Ley.

**¿Podría destinarse un piso construido para vivienda al ejercicio exclusivo de una profesión liberal?**

Hacemos esta pregunta porque es frecuente creer que siempre que no exista una prohibición estatutaria al respecto, tal destino resulta posible, dado que según una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo a propósito de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la idea que la preside, los arrendamientos de locales para el ejercicio de profesiones liberales han de ser equiparados a viviendas, como principio general.

Nuestra contestación, sin embargo, no puede ser la misma, aunque no exista cláusula prohibitiva alguna en dichos estatutos. Bastará que el piso o el apartamento haya sido construido con la finalidad exclusiva de vivienda para entender que se lleva a cabo una actividad no permitida si se utiliza tan sólo como despacho, según la interpretación que debe darse al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal e incluso lo que se dice en la sentencia de 13 de junio de 1967. Y con más razón tratándose de una vivienda sujeta al régimen de protección oficial, por la prohibición del artículo 107 del Reglamento de 24 de julio de 1968.

La anterior conclusión no obstará, naturalmente, a que pueda el titular ejercer su profesión en la propia vivienda en que habita, porque no puede suponer ello un cambio de destino.

**¿Será posible la instalación de un ascensor en un inmueble que no lo hubiere tenido antes?**

Es indudable que sí, porque como obra innovativa



que sería, estaría autorizada por el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Sería preciso, sin embargo, para su implantación el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1º Existencia de un acuerdo válido, que a nuestro juicio, pueden los propietarios adoptar por mayoría; 2º Consentimiento del propietario afectado, si la innovación hiciere inservible alguna parte del edificio para su uso y disfrute.

Las consecuencias de la instalación del ascensor serán las siguientes: 1º Todos los propietarios que hubieren tomado el acuerdo, o que lo hubieren aceptado tácitamente, habrán de contribuir a los gastos que hubiese supuesto y pueda originar en lo sucesivo; 2º El disidente o disidentes no estarán obligados a contribuir a esos gastos, ni podrán serles modificada su cuota, aun en el supuesto de que no puede privárseles de la mejora o ventaja; 3º Esa exención a la obligación de contribuir por parte del disidente no obstará a que puede disfrutar de la mejora o ventaja que la innovación origine si no puede privársele de ella; 4º Si el disidente deseara en cualquier tiempo participar de las ventajas de la innovación, podrá hacerlo, pero en este caso «habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento.

#### ¿Podrán utilizarse los zaguanes o portales de las fincas como piezas de recepción de viajeros de un hotel?

La respuesta ha de ser negativa, porque, como es lógico, el zaguán o portal de un inmueble, por muy espacioso que sea, está dedicado a la finalidad que le es propia, con uso por todos los vecinos. Sostener una tesis contraria supondría, como tuvo ocasión de afirmar la Audiencia de Valencia en la sentencia de 26 de mayo de 1959, una alteración de la finalidad habitual de dicho elemento, que no puede hacerse sin el consentimiento de todos los condueños.

#### ¿Será necesario que el apartamento esté cerrado e independiente de los demás para ser configurado como tal?

Hacemos esta pregunta porque tenemos entendido que últimamente se pretende constituir el régimen horizontal sobre un mero espacio de un local, delimitado no por paredes sino por simples líneas trazadas en el suelo del mismo. Es el caso de muchos bajos y sótanos que en las nuevas edificaciones se dedican a garajes particulares, vendiéndose porciones de ellos para aparcamiento de vehículos.

Por nuestra parte, entendemos que es preciso ese cierre para que surja el «espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente» exigido por el artículo 3 de la Ley. No nos meteríamos, sin embargo, en la forma de configurar o construir los tabiques divisorios.

### PROPIEDAD VERTICAL

#### ¿Qué caminos podría seguir el propietario de un inmue-

#### ble medio derruido y situado en una calle céntrica de la Ciudad, para lograr el lanzamiento del inquilino?

Examinando este problema a la luz de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación a la del Suelo, recordamos los siguientes: 1º El del posible derribo para nueva edificación a que se refieren los artículos 78 y siguientes de aquella primera Ley, es decir, solicitando del Gobernador Civil de la provincia aquella autorización, para después notificarla a los inquilinos afectados y seguir los demás trámites previstos en dichos preceptos. Este procedimiento, sin embargo, no resulta rentable porque el inquilino tendrá derecho de retorno debiendo reservársele un piso en la nueva edificación. 2º Solicitar el desahucio por ruina al amparo de la causa 10 del artículo 114 de dicha Ley de Arrendamientos Urbanos, si es que técnicamente esa ruina total o parcial se ha producido. 3º Pedir la resolución del arrendamiento por la pérdida del inmueble al amparo del artículo 118 si el valor de lo que haya de ser reconstruido, excediere del 50 por 100 del valor de la finca, con exclusión del solar; y 4º Pedir la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares del Ayuntamiento, y una vez obtenida tal inclusión el desahucio administrativo del ocupante.

#### ¿Habrá de contribuir al pago de los gastos que ocasione el servicio de portería el arrendatario de la planta baja del inmueble que no tiene salida por ella?

Siempre estimamos que sí, y en apoyo de nuestra tesis podemos citar la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1968, en la que se parte del principio de que los servicios de los porteros son los de cuidado, vigilancia general y limpieza del inmueble en que están enclavados los locales arrendados, no pudiendo admitirse que por el hecho de que tengan una independencia con los del resto del inmueble, aquellos servicios queden exclusivamente limitados a los locales que tengan comunicación con el portal, ello aparte de que el servicio de portería se implanta como una obligación de los propietarios en beneficio de todos los habitantes de la finca.

### CURIOSIDAD

Atribúyese a un pueblo aragonés —escribe JOSE M.<sup>a</sup> IRIBAREN en su «Retablo de curiosidades»— lo de aquel alcalde que recibió la orden de llenar un padrón de estadística que contenía varias casillas, referentes, al número de vecinos, estado sanitario, clima, etc.

Parece ser que entre el alcalde, el secretario y los concejales, fueron llenando las primeras casillas. Mas, al llegar a la del «clima», se atascó el carro y salieron del caso poniendo: «CLIMA. No hay. Pero si es menester lo encargaremos a Zaragoza».



# UN MOTIVO DE CONFUSION: EL APARTAMENTO TURISTICO

La confusión que en las zonas turísticas ha producido la aplicación de la Orden de 17 de enero de 1967, del Ministerio de Información y Turismo por la que se aprueba la Ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, extendiendo el ámbito de sus preceptos, —quizá por un exceso de celo de ciertos funcionarios de la Administración— a apartamentos de propiedad particular que se acostumbran a ceder a terceros en virtud de meros arrendamientos de temporada, así como haciendo surgir la figura del Director de Empresa Turística con la pretensión de otorgarle facultades para llevar la administración de cualquier tipo de apartamentos, favoreciendo el desarrollo del intrusismo en perjuicio de los Administradores de fincas, únicas personas a quienes puede encomendarse tal función en virtud del Decreto de 1 de abril de 1968, hacen necesarias estas líneas, cuya única finalidad es la de tratar de puntualizar el verdadero régimen jurídico aplicable a dichos apartamentos y delimitar las funciones de esas personas.

## A) DEL APARTAMENTO TURISTICO Y DE SU DELIMITACION

Varios pueden ser los factores que hayan de tenerse en cuenta para proceder a la delimitación del apartamento como turístico. Destacaremos los más importantes.

### 1º Explotación en régimen de empresa

Entendemos que no sólo no será posible aplicar la Orden de 17 de enero de 1967 si el que explota el apartamento no está constituido en régimen de empresa, sino que incluso carecerá totalmente el Ministerio de Información y Turismo, y más concretamente la Direc-

ción General de Empresas y Actividades Turísticas, de facultades para interferir las relaciones jurídico-privadas que pueda un propietario de un apartamento tener con tercero.

Y decimos esto porque si examinamos las disposiciones legales aparecidas desde la creación de dicho Ministerio que se ocupan de las actividades turísticas, todas ellas parten de una idea clave: la empresa como causa determinante y motora de las mismas. No interesa, de cara a dichas actividades, el particular como tal, si actúa individualmente y sin una organización. Su actuación caerá bajo una ley fiscal o administrativa sancionadora, pero no cabe, bajo este pretexto, encajarlo sin más en un sistema que le obligue a transformar su medio de vida o su propiedad contra su voluntad. Cabe citar, al efecto, la ley de 8 de julio de 1963 sobre competencias turísticas, el Decreto de 14 de enero de 1965 sobre Estatuto Ordenador de Empresas y Actividades Turísticas, y la propia Orden de 17 de enero de 1967, objeto de este estudio.

Cuando un particular adquiere un apartamento para disfrutarlo en determinadas temporadas no preside su adquisición la idea de organización, de unión de capital y trabajo para obtener un beneficio, en suma, una actividad económica. Lo esencial es cubrir su propia necesidad de no tener un lugar donde acogerse en determinadas épocas; finalidad perfectamente compatible con el hecho de que aproveche los días o las épocas del año en que no use personalmente su propiedad para cederla a terceros, nacionales o extranjeros, mediante una contraprestación dineraria o de otra índole. Piénsese en los inconvenientes de todo orden que se pueden producir de cara al desarrollo de la construcción si el futuro comprador de un apartamento sabe que, por serlo, van a exigírsele unas obligaciones fiscales y administrativas para el futuro como si de titular de una empresa se



tratase. Obligaciones fiscales que afectaran al impuesto industrial, con la posibilidad de estar incursos en una evaluación global; al tráfico de empresas, en cuanto a la responsabilidad que puede sobrevenirle, o al impuesto general sobre sucesiones, en caso de transmisión del apartamento.

Todo ello no obstará, naturalmente, a la posibilidad, demostrado que el propietario de un piso o apartamento está constituido en régimen de empresa y se dedica con habitualidad a la explotación del mismo, que se estime se vulneran las disposiciones de orden turístico y en especial la Ordenanza que estudiamos, prohibiéndoles dicha actividad sin antes dar cumplimiento a lo dispuesto en la misma.

## 2º Contrato de alojamiento turístico

Ni por la finalidad a que respondió la Orden de 17 de enero de 1967 ni por los términos en que, según ella, han de pactarse los contratos de alojamiento de los apartamentos turísticos, ni por las condiciones físicas de éstos o los servicios que han de prestarse, cabe confundir aquellos contratos con los de arrendamiento propiamente dichos.

La lectura del preámbulo de aquella disposición revela claramente cuál fue, en realidad, el alcance de la misma y cómo se desvirtúa en la práctica por los Organismos oficiales encargados de su aplicación. La razón de su promulgación —empieza diciendo— es haber surgido en los últimos años nuevas modalidades de alojamiento turístico distintas de las tradicionales hoteleras». El legislador lo que pretende con la nueva ordenación no es invadir ni, por supuesto, reglamentar las relaciones jurídicas tradicionales de nuestro derecho privado, como pudieran ser las cesiones en forma de arrendamiento, lo que, por otra parte, tampoco podría hacer sin una disposición de rango superior discutida y aprobada en Cortes, visto que supondría crear una limitación al derecho de propiedad consagrado con carácter general en el artículo 348 del Código Civil y al principio de libertad de contratación que recoge el artículo 1.254 del mismo Cuerpo legal. Lo impedirían el artículo 23 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado de 26 de julio de 1957, el art. 41 de la Ley Orgánica del Estado y el 3 de la Ley de 17 de mayo de 1945.

Lo que la Ordenanza pretende es simplemente fiscalizar esos alojamientos semi-hoteleros, así como regular los contratos que sobre ellos recaigan.

La propia naturaleza del contrato de alojamiento turístico y del de arrendamiento de un apartamento por temporada revela las diferencias fundamentales que entre uno y otro existen. El 1º es un arrendamiento complejo, por estar constituido por una agrupación de otros más simples (cosa, servicios y depósito), presididos por el indicado de servicios. En él el arrendador debe prestar la propia actividad para procurar la utilización que el arrendatario tiene derecho a obtener, no pudiendo concebirse la ejecución del contrato y la atribución de alguna utilidad al arrendatario ni, por consiguiente, la consecución de los fines que ésta habría pro-

puesto, sin la continua colaboración del arrendador, que por su propio esfuerzo tiene que cumplir las ventajas prometidas. El arrendamiento de un apartamento no turístico carece de dicha complejidad por cederse tan sólo el uso del mismo por un precio cierto, vaya o no acompañado de la entrega de mobiliario. Por él el arrendador tiene que procurar al arrendatario la posibilidad de gozar de la cosa arrendada, y con esto termina toda su prestación. La base del primero es el conjunto de asistencia que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento. La del segundo, está en la transferencia del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni a realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario.

Los elementos del contrato también son distintos. En el arrendamiento de temporada intervienen el arrendador y el arrendatario, un precio como contraprestación de la entrega del uso de la cosa, un plazo de duración en relación a un determinado período de tiempo y una forma en su realización que puede ser verbal o escrita, pero no sujeta a ningún modelo tipo. En el contrato de alojamiento turístico, se habla de «empresario», «propietario» o «cliente»; es preciso una autorización de apertura y una inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas; se necesitan una serie de instalaciones y dependencias con características físicas determinadas; y de una serie de servicios en relación a la categoría del alojamiento, todo ello siempre en condiciones de inmediata utilización; de unos precios que si en principio son fijados libremente por las Empresas, no pueden ser modificados durante un período de tiempo sin autorización de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas y una forma determinada a base de un contrato-tipo que en la propia Ordenanza se recoge.

Si de los elementos del contrato pasamos a los derechos y obligaciones de los contratantes, la disparidad aún es mayor. En el apartamento turístico, el propietario ha de facilitar el alojamiento reuniendo las condiciones que como mínimas en capacidad, composición, mobiliario y equipo, instalaciones y servicios y personal se detallan en la Ordenanza; ha de someterse al control de aquella Dirección general; ha de anunciar los precios en carteles fijados en el alojamiento; ha de respetar las normas sobre reserva de alojamientos; ha de inscribir a los clientes en el Libro-registro; ha de llevar un libro oficial de reclamaciones; ha de ajustarse en la publicidad a reglas especiales; ha de responder, incluso, como un depositario de la pérdida o deterioro de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos. Y el cliente, ha de satisfacer el importe total del alojamiento en el momento de la ocupación y facilitar la entrada al personal de la empresa que vele por el buen estado de conservación; estándole prohibido introducir muebles o realizar obras o reparaciones, por pequeñas que sean, sin autorización de la empresa, así como ejercer la actividad de hospedaje, introducir materias que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes, o llevar a cabo cualquier actividad que atente



a las normas usuales de convivencia, decencia u orden público.

Finalmente, incluso de cara a la resolución del contrato y consiguiente desahucio, tanto en las causas que pueden producirlo como en el procedimiento para llevarlo a cabo, existe disparidad. En los apartamentos turísticos no ha de seguirse el establecido en los artículos 1.561 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que basta, en realidad, acudir a la Policía para que se produzca el desalojo. Incluso puede el empresario dejar de prestar los servicios a que está obligado, sin incurrir en el delito o falta de coacciones previsto en el Código Penal.

### 3º La habitualidad

Presume el artículo 1º, número 3 de la Ordenanza la habitualidad, «cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en conjunto exceda de un mes». Principio éste que sirve a ciertos sectores de la Administración para estimar que el apartamento ha de encajarse, por este solo hecho, como turístico.

Esta afirmación, si cierta cuando ese propietario se dedica a la explotación del apartamento en régimen de empresa, falla en aquellos casos en los que lo que se posee es un apartamento para uso particular, siquiera durante el espacio de tiempo en que no lo use personalmente lo ceda a terceros, tal como está, para compensar los gastos que le proporciona esta propiedad.

Al hablar de habitualidad hemos de entender el concepto en el sentido de realización de actos mercantiles, no esporádicos ni llevados a cabo por un simple particular, sino constituyendo una verdadera «actividad profesional».

### B) EL DIRECTOR DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

La confusión que está produciendo la actuación del Instituto de Estudios Turísticos al autorizar en las distintas provincias la celebración de cursos, otorgando al efecto, como consecuencia de ellos, a los que intervienen en los mismos certificados en los que se hace constar haber participado «en el curso sobre «Dirección y Administración de apartamentos» impone la necesidad de puntualizar las funciones de los Directores de apartamentos turísticos y las de los Administradores de fincas, en orden a exigir las responsabilidades consiguientes y perseguir el intrusismo.

De acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 17 de enero de 1967 y el Estatuto por el que se rigen dichos Directores, de 10 de junio del mismo año, éstos no son otra cosa que representantes legales de las empresas en los establecimientos a su cargo, es decir, personas que, con dependencia y subordinación laboral, desempeñan los cometidos que la ley prevé, como son, según el art. 38 de aquella, el cuidar del buen régimen de fun-

cionamiento de los alojamientos y del buen trato a los clientes, el comunicar a la autoridad competente o a sus agentes cualquier alteración de orden público o comisión de delitos, el dar cuenta a la autoridad sanitaria de los casos de enfermedad contagiosa, y el de comunicar a la Delegación de Información y Turismo toda reclamación sentada en el Libro Oficial de Reclamaciones. No puede llevar la administración de la empresa propietaria del establecimiento hotelero, porque ésta corresponde exclusivamente a la misma empresa.

A diferencia del Director, la figura del Administrador de Fincas es simplemente la de un profesional que, como persona natural, dedica profesionalmente su actividad de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, a administrar fincar rústicas o urbanas de terceros (art. 2º, párrafo 2, Decreto de 1 de abril de 1968). Lo que supone una plena independencia y autonomía en relación a la persona del administrador.

### C) Procedimientos para impedir el actual confusio-

#### nismo

Apareciendo perfectamente clara la distinción entre los apartamentos turísticos y no turísticos, derivada de la propia redacción de la Ordenanza de 17 de enero de 1967, no cabrá atacar la misma sino el acto administrativo en particular de la dependencia del Ministerio de Información y Turismo o de Hacienda, que se emita partiendo de la base de que un determinado apartamentado sea turístico, no reuniendo tal condición.

Si ese acto administrativo procediere de la aplicación del impuesto industrial, reclamara el dueño por inclusión indebida como contribuyente ante la Administración de Tributos, recurriendo en agravio absoluto al intentársele cobrar el tributo o haciendo la reclamación económico-administrativa basada en una infracción de tramitación.—la inclusión indebida— que vicia el acto de liquidación.

Cuando el Director de Empresa Turística ejerza como Administrador, sin estar colegiado, deberá ejercitar el Colegio la correspondiente querrela por delito previsto en el artículo 321 del Código Penal.

Creemos para finalizar que la Orden que comentamos merece ser sometida a una más matizada ordenación sin perder de vista el perjuicio que para las promociones de apartamentos turísticos pueda significar un rigorismo de la presión fiscal. No olvidemos el clásico y reiterado cuento de la gallina de los huevos de oro. Aunque esa expresión pueda comportar una sonrisa irónica en determinadas mentalidades, estamos diciendo una gran verdad. Si no se MATIZA Y SUAVIZA a la vez la Orden de referencia, cercenaremos inversiones extranjeras limitando el campo de los promotores de apartamentos turísticos que a medida que vayan conociendo su «porvenir» derivarán hacia otros derroteros que quizá no resulten tan rentables para el país y la Administración.

F L.



# COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

El extraordinario aumento de población en las grandes ciudades y, sobre todo, el «boom» turístico de orden interno e internacional que en nuestra Patria se ha producido en los últimos años, con la necesidad de aprovechar al máximo el suelo edificable en aquéllas, así como en las zonas costeras, ha hecho surgir esos grandes bloques de edificaciones con escaleras independientes pero con ciertos servicios comunes, y esos conjuntos inmobiliarios en los que ciertos elementos como jardines, viales, piscinas, lugares de esparcimiento, instalaciones deportivas y zonas comerciales constituyen, en realidad, lo más importante para quienes buscan unos días de asueto y distracción los fines de semana o en las épocas de vacaciones.

No ignoramos que para la creación de estos complejos o conjuntos inmobiliarios es imprescindible una primera fase de orden meramente administrativo, en la que la Ley del Suelo y las Ordenanzas de edificación han de entrar en juego, dado que desde la promulgación de dicha Ley, no es suficiente para que esos complejos puedan surgir a la vida del derecho que el promotor, trátese de una persona física o de una jurídica, adquiera un solar si en la ciudad se trata, o una finca rústica si en la zona rural. «Las facultades del derecho de propiedad —dice el art. 61 de aquella Ley— se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta ley, o en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios».

La regulación jurídica que haya de darse al «complejo», una vez creado, para precisar cuáles hayan de ser los derechos y obligaciones de cada propietario en particular respecto a su propiedad privativa y a los elementos comunes, entrará ya en el campo del derecho privado; y por estas razones la Empresa Urbanizadora, antes de planear la edificación o conjunto de edificaciones que desee levantar, ha de empezar por atenerse al supuesto de hecho que se le presente, tanto desde el punto de vista del planeamiento en sí como desde el concerniente a su ejecución.

Si el Ayuntamiento del término municipal en el que el terreno esté sito tiene ya aprobado su Plan general, así como el parcial, la cuestión es más sencilla, ya que se limitará a proyectar o levantar, dentro del perímetro del terreno adquirido, el complejo, siguiendo al efecto las líneas directrices trazadas previamente por la Administración y teniendo en cuenta los límites impuestos por ella en cuanto a construcciones y servicios.

Si, por el contrario, dicho Organismo no hubiere aún confeccionado el Plan parcial, la empresa no tendrá otra solución que solicitar del mismo que se cree, o proceder ella misma a redactarlo y proponerlo, ya que también podrá hacerlo según el artículo 40 de la Ley del Suelo. Algún autor tan conocedor de esta especialidad como Carceller («Ejecución de los planes de urbanismo», 3ª edición, p. 201) aconseja seguir este camino, recomendando ajustarse al Plan general lo más estrictamente posible y contar con la colaboración y consejo, en todo momento, de los técnicos del Ayuntamiento y del Organismo al que corresponda la aprobación definitiva del Plan. «Lo ideal, agrega, es que el sector objeto de ordenación en el Plan parcial constituya un polígono único, esté integrado por un núcleo unitario de edificaciones y servicios y presente unas características homogéneas para las edificaciones».

Nacido el Plan y autorizado el levantamiento del complejo proyectado, cabe decir que entramos en una segunda fase, cuya finalidad ha de ser la determinación del régimen jurídico privado al que han de someterse todos y cada uno de los propietarios de los futuros apartamentos o chalets en relación a los elementos y servicios comunes o a las limitaciones que hayan de sufrir en sus respectivas partes privativas.

Por regla general el promotor se asocia con una empresa urbanizadora, procediendo conjuntamente a la urbanización de la finca, creando los más elementales servicios de viales, agua y luz, y procediendo después a dividirla en parcelas de una extensión determinada que, con más o menos facilidades, vende a

particulares, que han de someterse, en cuanto a límites de altura, características de las construcciones a levantar, zonas ajardinadas, aprovechamiento de instalaciones comunes, etc., a lo previamente establecido en el Plan aprobado con anterioridad. Esta fórmula no ofrece, en realidad, particularidad alguna desde el punto de vista de la propiedad, porque existen tantos propietarios individuales como parcelas, que en cuanto a las edificaciones que construyan en ellas y al disfrute de las instalaciones y servicios comunes han de someterse a las directrices y limitaciones que ese Plan imponga.

La posibilidad de que el Plan se modifique por la autoridad urbanística o la municipal correspondiente, como por desgracia ocurre con frecuencia en las zonas turísticas so pretexto de un mejor aprovechamiento del suelo, produce una inseguridad en la posición de los titulares de chalets y apartamentos de la urbanización; y de ahí que se traten de buscar fórmulas para garantizar sus derechos de modo permanente.

Surge así la figura de la urbanización particular o complejo turístico propiamente tal, constituido por una sola finca perfectamente individualizada y delimitada, en la que se levantan chalets y edificios divididos en apartamentos, se trazan viales, se construyen piscinas, jardines, pistas de tenis y locales de recreo, y se dota a todo esto de servicios comunes importantes. «La urbanización particular —escribe Sapena («Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas», en Revista Derecho Notarial, julio-diciembre 1967, p. 873)— tiende a formar un conjunto de tal modo reglamentado que ofrezca a todos los usuarios la seguridad de su permanencia. El adquirente de una parcela, edificio o departamento ha de tener la garantía de que el ordenamiento de la zona perdurará en las mismas condiciones en que inicialmente se ha plasmado, con subsistencia tanto en los derechos y limitaciones que configuran las propiedades particulares, como de los elementos de uso común en condiciones aptas para el mismo».

Pero, ¿cuál ha de ser el trata-



miento que ofrezca más garantías desde el plano jurídico?

Para un determinado sector, lo más conveniente es constituir sobre esos viales y demás instalaciones y servicios comunes un condominio de tipo romano, del que formarán parte los propietarios de los chalets y apartamentos a que aquéllas sirven. Copropiedad que recaerá sobre una finca independiente en relación a la de cada titular y que opera a modo de fundo sirviente a dichos chalets y apartamentos a los que sirve.

Otro sector defiende como sistema, partiendo siempre de la existencia de una servidumbre sobre los elementos de uso común, la constitución de una sociedad por tiempo indefinido, que sería la verdadera propietaria de estos elementos, formando parte de ella como socios, aquellos titulares propietarios.

Otros, en fin, defienden la reserva por el promotor de la propiedad de esos elementos, aún cuando estén adscritos permanentemente como predios sirvientes al uso y disfrute de los titulares de los apartamentos.

Los inconvenientes que vemos en estas posiciones son los siguientes: Del primer sistema pueden surgir, por el hecho de ser posible exigir la división de la comunidad una vez superado el plazo máximo de indivisibilidad legal de los diez años que prevé el Código Civil, y haber de regirse la administración del condominio por las escasas e insuficientes normas de éste, por las dificultades que entraña la figura de la sociedad, al no existir el lucro y poder obtenerse la disolución de la misma al no señalarse término de duración, aparte de otros inconvenientes de orden fiscal; y el poco interés que el promotor ha de tener en utilizar la tercera fórmula, que le obliga a correr con los gastos de conservación sin obtener beneficio alguno, aconseja buscar otra más completa que ofrezca toda suerte de garantías y, sobre todo, seriedad.

Por nuestra parte, creemos que la solución pudiera hallarse en la Ley de propiedad horizontal vigente.

Es cierto que en dicha Ley no se prevé especialmente su aplicabilidad a grupos de inmuebles edificados, como ocurre, por ejemplo, con la última Ley francesa de 10 de ju-

lio de 1965, que incluso en el párrafo 2 del art. 1 declara expresamente que «salvo pacto en contrario por el que se haya establecido una organización diferente, la ley se aplicará igualmente a los conjuntos inmobiliarios en los que además de los terrenos, instalaciones y servicios comunes, existan parcelas, edificaciones o no, que constituyan el objeto de derechos privativos de propiedad». Pero también es inconcuso que no lo prohíbe tampoco, y que una interpretación extensiva de la palabra «edificio» que utiliza el artículo 396 del Código Civil, al considerar como formando parte de él «los diferentes pisos o locales» o «partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública»; la referencia que a las fincas urbanas y a los edificios en general hace el art. 8 de la Ley Hipotecaria en su núm. 3; e incluso la posibilidad que en el núm. 4 se hace a que en la inscripción del solar o del edificio conjunto se haga constar la existencia de pisos meramente proyectados, permite afirmar —y en ello están de acuerdo algunos eminentes tratadistas— que también sobre un conjunto inmobiliario cabe constituir una propiedad horizontal, siempre que exista ese conjunto, es decir, una unidad orgánica formando un todo. La propiedad horizontal no debe, a nuestro juicio, configurarse exclusivamente como conjunto de apartamentos bajo una forma horizontal o vertical, hacia arriba o hacia abajo, sino como conjunto inmobiliario, sea cual fuere la forma que adopten, o la posición en que cada elemento o espacio habitable v susceptible de aprovechamiento esté situado y previsto. Por otra parte, la misma legislación hipotecaria permite la inscripción bajo un solo número, si los interesados lo solicitan, considerándolo como una sola finca, a los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, caseríos, lugares, casales y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes independientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno: así como las explotaciones agrícolas o las industriales «situadas dentro de un perímetro determinado o que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí».

Admitimos, sin embargo, que la duda sobre este particular puede

suscitarse, por lo que aconsejamos que en una próxima reforma de la Ley, se prevean especialmente estos conjuntos o complejos inmobiliarios.

Admitida la posibilidad de constitución de una propiedad horizontal sobre el conjunto inmobiliario, estimamos que habría de configurarse sobre las siguientes bases:

1ª Considerar a todo lo que esté delimitado y comprendido dentro del «complejo» como una sola finca a efectos registrales, lo que no debe ofrecer duda vistos los preceptos hipotecarios antes citados.

2ª Planificar dicha finca, proyectando los edificios, chalets, viales, parques, piscinas, zonas verdes, salas de recreo, pistas de tenis y cuantos servicios se deseen instalar.

3ª Crear el título constitutivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5º de la Ley de P. Horizontal, cuidando de precisar especialmente: 1. La descripción de los límites perimetrales del conjunto; 2. La de cada edificio dividido en apartamentos, y la de cada chalet o edificio compuesto por un sólo, detallando sus características; 3. La de cada unidad inmobiliaria o apartamento en sí, otorgándole un número correlativo, independientemente de que forme parte de un edificio o esté separado del mismo; 4. La delimitación de las instalaciones, elementos comunes y demás servicios de que conste el conjunto y del que hayan de servirse todos los propietarios; 5. La especificación de aquellas instalaciones o estos elementos que sirvan exclusivamente a un apartamento o grupo de ellos; 6. La fijación de la cuota de participación que corresponda a cada unidad inmobiliaria o apartamento en el conjunto y, en su caso, cualquier otra forma de distribución de ciertos gastos no generales.

4ª Redactar unos estatutos siguiendo las normas de tipo general, pero teniendo especial cuidado de destacar las particularidades y características que el conjunto pueda ofrecer, o que ciertos elementos comunes hayan de ser regulados.

Entre las cláusulas que estimamos deben consignarse cabe señalar: 1. La posibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, porque es sabido que el párrafo 3º del art. 396 del Código los elimina, y resulta conveniente que la urbanización conserve ese carácter



familiar que desde el principio le caracterizó; 2. La fijación del destino de los apartamentos o chalets, que será diferente según se encuentren en el campo o en la ciudad; 3. La prohibición del arrendamiento de los mismos a determinadas personas o familias o en ciertas condiciones; 4. Las limitaciones en el uso de determinados elementos comunes, ya que de otra forma no cabría prohibir este uso sino por acuerdo unánime, y resulta interesante que algunos de ellos —piénsese en una piscina o en un campo de tenis— no puedan utilizarse más que en ciertas épocas del año o en determinadas horas del día o de la noche, en evitación de gastos que han de afectar a la comunidad en general; 8. Fijación de las aportaciones para constituir el fondo de reserva; 9. Señalamiento del personal necesario, etc.

5º Cuidar especialmente la fijación de la cuota de participación que haya de corresponder a cada titular teniendo en cuenta no sólo los cuatro factores de superficie, situación, emplazamiento y uso de elementos comunes de que habla el artículo 5º de la Ley, sino otros que pudieran derivarse de especiales privilegios de que pueden disfrutar algunos de ellos, como vistas, proximidad al mar, etc. El volumen edificable adquiriría importancia en nuestro caso.

6º Prever, aparte de los órganos de administración ya señalados en la Ley, una pequeña junta de administración, en quien delegue la general los asuntos de más frecuente resolución. Y conceder especiales facultades al Administrador, por los inconvenientes, sobre todo en complejos inmobiliarios en zonas de veraneo donde hay tanto propietario extranjero, para reunirlos.

7º Redactar un reglamento interno, en el que se regulen, dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. Reglamento que si es interesante en un régimen de propiedad normal, con mayor razón ha de serlo en un complejo inmobiliario en el que dominan y deben ser atendidos con cuidado especial determinados elementos, como campos de deportes o locales de esparcimiento.

8º Prever incluso el destino que haya de darse al conjunto en caso de extinción de la propiedad horizontal, sea por destrucción, sea porque haya dejado de cumplir la finalidad para la que fue creada.

Constituida la propiedad horizontal, ha de procederse a la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad respectivo, abriendo un folio registral a toda la finca, donde conste el título y los estatutos, e incluso los pisos o apartamentos proyectados. A medida que se venda cada unidad inmobiliaria, se procederá, de acuerdo con lo que dispone el art. 8 de la Ley Hipotecaria, a abrir un nuevo folio registral, con referencia al principal.

Creado el complejo o conjunto inmobiliario en la forma expuesta, aparecerán de una parte las propiedades privativas o singulares sobre cada unidad inmobiliaria, y de otra la copropiedad de los titulares sobre los elementos y servicios comunes en proporción a la cuota que se les haya asignado. Pero obsérvese que la utilización de estos elementos, sea cual fuere su naturaleza, se hará no en virtud de un derecho de servidumbre, o de un derecho de copropiedad independiente o no de la condición de socio, sino en virtud de aquel derecho de copropiedad de que habla el artículo 3º de la Ley de Propiedad Horizontal, que es indivisible e inseparable de la parte privativa.

Cuando la anterior fórmula que defendemos, no sea posible llevarla a la práctica, por ser los inmuebles divididos en apartamentos independientes entre sí física y jurídicamente, aconsejamos que sobre los terrenos para viales, jardines, instalaciones o servicios de uso común a todos ellos se constituyese expresamente un condominio sobre la total finca, la que a su vez se gravaría con un sistema de servidumbres recíprocas en favor de aquellos apartamentos, pero pactando en forma detallada y siguiendo la pauta que nos da la propia Ley de Propiedad Horizontal, los derechos y obligaciones de los titulares de los predios dominante y sirviente, las cuotas que se fijen, el funcionamiento de la administración y los órganos que han de desempeñarla; es decir, trasplantando lo dispuesto en esa Ley a este ré-

gimen por imperativo del pacto en tanto sea posible, visto que no podría imponerse de modo forzoso.

F. L.

## LOS DERECHOS DE ACOMETIDA Y LOS DERECHOS DE ENGANCHE EN LOS SUMINISTROS DE ENERGIA ELECTRICA

Las cantidades a percibir por las Empresas suministradoras en concepto de «derechos de acometidas» o de «derechos de enganche» no se determinan libremente por aquéllas. Por el contrario, muy de acuerdo con la naturaleza de «servicio público» que tiene el del suministro de energía eléctrica, es el Gobierno el que, por medio de Decreto, señala las Tarifas. La percepción en exceso —consecuencia de una equivocada aplicación de estas Tarifas— origina, para la Empresa, el poder quedar incurso en una infracción sancionable con multa; y para el usuario a quien indebidamente se le haya exigido una cantidad no ajustada a aquéllas, el derecho a la devolución. El procedimiento es muy sencillo y el sistema eficaz: la Delegación de Industria —a la que podrá acudir el usuario— determinará lo que haya sido percibido en exceso y la Empresa deberá cumplir que esta Delegación decida.

Son distintos los conceptos de derechos de acometida y derechos de enganche. Los derechos de acometida proceden en los casos de demandas de potencia o de ampliación de las construidas anteriormente y se consideran adscriptas a la instalación del usuario. Si cambia el usuario, pero la instalación subsiste y el nuevo no pide aumento de potencia, no puede cobrarse nuevos derechos de acometida. Sólo podrán cobrarse los derechos de enganche. Los derechos de enganche y los derechos de acometida se regulan en el Decreto de 17 de marzo de 1959 y otras disposiciones. El tema tiene interés: importa a nuestros lectores. Sobre estas cuestiones, dentro de la temática más amplia de los servicios públicos, prometemos volver.



---

OFRECIMIENTO  
DEL  
COLEGIO  
A SU  
PATRONO  
SANTO  
DOMINGO  
DE LA  
CALZADA

---



La fecha del 10 de mayo de 1970 marca un importante jalón en la historia de nuestra Corporación.

Desde este día, en que solemnemente se hizo el ofrecimiento del Colegio, es una palpable realidad el ferviente deseo que, desde la constitución en Barcelona de la «Mutualidad de Administradores de Fincas», mantenían aquellos pioneros que formaron las primeras filas de lo que hoy es auténtica Corporación profesional.

La ciudad peregrina de Santo Domingo de la Calzada fue testigo excepcional de la presencia física de más de dos centenares de colegiados y familiares que, en representación de los de toda España, llegaron de todos los rincones de nuestra geografía a postrarse ante su Glorioso Patrono para ofrecerle con filial amor y devoción el homenaje que quisieron rendirle desde el momento en que, con la sanción legal de los Poderes Públicos se constituyeron en Colegio Nacional Sindical en marzo del pasado año, al celebrar su I Asamblea Nacional.

Ya el día 9, a partir de las primeras horas de la tarde, comenzaron a llegar los miembros de la Junta de Gobierno destacados al efecto para ultimar los preparativos con las autoridades locales y Cabildo de la Cofradía del Santo. E igualmente lo hicieron poco después el Presidente del Colegio así como las personalidades y jerarquías invitadas a los distintos actos, alguna de las cuales llevaban la representación de los titulares de sus Departamentos: el Inspector-Asesor de la Organización Sindical, la del Ministro Delegado Nacional de Sindicatos y el Ingeniero Jefe de la 4ª Jefatura Regional de Carreteras, la del Ministro de Obras Públicas. También aquella noche rindieron viaje en Santo Domingo el Jefe de los Servicios Jurídicos de la Organización Sindical, el Letrado Asesor de éstos, y Jefe de la Secretaría Particular del Ministro de la Gobernación y el de análogo cometido en la del Ministro Delegado Nacional de Sindicatos, así como la expedición organizada para los miembros de la Junta Nacional Residentes en Madrid y todos los Pre-





sidentes de las Delegaciones del Colegio en provincias que quisieron unirse a la misma. Las autoridades provinciales o sus representantes, así como el resto de los peregrinos, —cuyo número mayor lo daba Guipúzcoa— llegarían en la mañana del día siguiente.

Respondiendo a la convocatoria de su Alcalde, el pueblo calceatense se unió totalmente a la celebración de las ceremonias programadas, y desde las primeras horas de la mañana del día 10 inundó las calles y lugares próximos al paraje denominado «Las Bolas» en donde, a las 11'30, el Excmo. Ayuntamiento en corporación y demás autoridades locales recibió oficialmente a las jerarquías nacionales y provinciales invitadas y a las representaciones del Colegio.

Seguidamente, y precedida de la Banda Municipal de Música y de varias «peñas» de jóvenes con los atuendos típicos de la región, se puso en marcha la comitiva hacia la «Casa del Santo».

Esta es, podríamos decir, la sede social de la Cofradía. A modo de

gran relicario del espíritu calceatense, se halla actualmente en periodo de restauración y en uno de sus amplios salones de la planta principal, que igual que el resto del edificio y la típica plaza donde aquélla se encuentra, estaba ocupado totalmente, se desarrollaron los siguientes actos:

Leída el acta de la sesión plenaria de su Cabildo, en que así se acordaba, el Rvdo. Sr. Cura Párroco —en nombre del M. U. Sr. Abad de la Cofradía— procedió, tras elocuentes palabras de ofrecimiento, a imponer y entregar con las preces de ritual y la ayuda de los Priores saliente y entrante, la medalla y título que acreditaban como Prior Honorario al Presidente del Colegio Nacional.

A continuación, y de igual modo, conforme eran nombrados por el Jefe de Despacho, recibieron sus correspondientes atributos de Cofrades de Honor todos los miembros de la Junta de Gobierno, presentes o con delegación expresa.

Intervino seguidamente el Presi-

dente del Colegio para agradecer tan honrosas distinciones y corresponder a ellas, según decisión de la Junta Nacional, nombrando «Corporación distinguida en el afecto del Colegio» al Excmo. Ayuntamiento y Cofradía del Santo. Alcalde y Prior recibieron los correspondientes títulos, así como sendos emblemas de oro colegiales para solapa, contestando ambos con emocionadas frases de agradecimiento: «Nuestra común condición de Cofrades nos obliga a considerarnos como hermanos», dijo el Prior. Por su parte el Alcalde manifestó: «Tened la completa seguridad de que habéis calado muy hondo en el afecto de esta ciudad, y desde este momento os debéis considerar como unos calceatenses más».

Terminada la entrega de nombramientos y atributos, la comitiva oficial se encaminó hacia la Catedral donde, a las 12'30 comenzó la solemne Misa oficiada por el Excmo. y Rvdm. Sr. Obispo de la Diócesis, D. Abilio del Campo y de la Bárcena. Al llegar el Ofertorio, el Presidente del Colegio Nacional,



## CONMEMORACION EN TODA ESPAÑA DE LA FESTIVIDAD DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

En nuestra Redacción se han recibido noticias de la celebración del día 12 de mayo, festividad del Patrono de los Administradores de Fincas, Santo Domingo de la Calzada.

En todas las Corporaciones provinciales se han organizado actos conmemorativos consistentes en una Misa solemne, en la que los Administradores de Fincas atestiguan su fe en el Santo Patrono y le imploran su protección, y un almuerzo o cena que ha reunido a los profesionales y a sus familiares para vivir momentos felices en sana hermandad.

Santo Domingo de la Calzada es Patrono de los Cuerpos de Obras Públicas desde el año 1939. Y, como todos los años, el Ministerio de Obras Públicas y el Ayuntamiento de la ciudad organizaron actos de conmemoración a los que fue expresamente invitado el Colegio Nacional de Administradores de Fincas.

Los actos, todos ellos presididos por el Subsecretario de Obras Públicas, en representación de su Ministro, al que acompañaron las autoridades provinciales y locales y el Presidente del Colegio, se iniciaron con una Misa de Pontifical oficiada por el Excmo. y Rvdmo. Sr. Obispo de la Diócesis. A continuación se celebró la popular y emotiva «Procesión del Santo».

Finalmente se sirvió en el Parador Nacional de Turismo un almuerzo ofrecido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y el Ayuntamiento a las autoridades nacionales, provinciales y locales, en el que a los postres pronunciaron breves palabras el Alcalde de la ciudad, el Gobernador Civil, el Obispo de la Diócesis y el Subsecretario de Obras Públicas.

Finalmente se sirvió en el Parador Nacional de Turismo un almuerzo ofrecido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y el Ayuntamiento a las autoridades nacionales, provinciales y locales, en el que a los postres pronunciaron breves palabras el Alcalde de la ciudad, el Gobernador Civil, el Obispo de la Diócesis y el Subsecretario de Obras Públicas.

postrado ante el altar frente a la jerarquía eclesiástica, leyó solemne y pausadamente el ofrecimiento de la Corporación a su Santo Patrono, que se publica en otro lugar de esta revista.

A continuación le entregó la placa de plata con que el Colegio quiere perpetuar transcendental efemérides de su historia. El Sr. Obispo la bendijo y, seguidamente, contestó a la ofrenda presidencial con un mensaje de profunda significación. Felicitando en primer lugar al Colegio por su acierto demostrado en la elección del Santo Patrono, y al Presidente por su magistral exposición —en la que con tanta precisión y belleza había sabido comparar las virtudes del Santo con las cualidades que deben adornar al buen administrador— se extendió en acertadas consideraciones sobre la función social que a éste le incumbe, siempre en busca del bien común, al que han de subordinarse los individuos, los grupos y las instituciones.

Al final de la Misa se entonó el Himno del Santo, terminado el cual, la numerosa concurrencia invadió de nuevo las calles de la ciudad po-

niendo una nota de alegría y color al mezclarse peregrinos y calceatenses en explosión de sana y entrañable confraternidad.

Con el almuerzo de hermandad celebrado a las 14'30 terminaba oficialmente el programa de actos previstos. Unos 325 comensales asistieron al mismo —bajo la presidencia de las autoridades y jerarquías ya citadas, además de los representantes del Gobernador Civil y del Delegado Provincial de Sindicatos de Logroño— que transcurrió en un ambiente de franca simpatía y camaradería.

Al final, el Presidente del Colegio dio cuenta de las innumerables adhesiones recibidas, no sólo de los Presidentes de las Delegaciones que no estaban presentes o representados sino de los titulares y altos cargos de los Departamentos ministeriales con los que el Colegio está vinculado. Por no hacer interminable el acto, dio lectura a los mensajes enviados por el Ministro Delegado Nacional de Sindicatos, el Ex-Ministro y Presidente de Honor del Colegio D. José Solís Ruiz y el Secretario General de la Organización Sindical, D. Rodolfo

Martín Villa, que dieron lugar a cálidas y espontáneas ovaciones.

Cedió luego la palabra a D. Esteban Dilmé Gelada, Vicepresidente 1º de la Junta de Gobierno y Presidente de la Delegación del Colegio en Barcelona, el cual, con sentida emoción explicó el origen de las relaciones entre los administradores de la Ciudad Condal y la Cofradía del Santo, y dedicó su atención a los colegiados presentes destacando especialmente a los de Guipúzcoa por ser los más numerosos.

A continuación, el Alcalde, persona de hondas cualidades humanas, dio rienda suelta a su sincera emoción terminando así sus palabras: «Cuando regreséis a vuestros hogares y actividades cotidianas, tened muy presente que aquí nos dejáis con los brazos abiertos dispuestos siempre a recibirlos como buenos hermanos».

El delegado del Gobernador Civil, saludó y se ofreció al Colegio en su nombre, y finalmente el Inspector-Asesor de la Organización Sindical felicitó con toda efusión al Presidente del Colegio en quien personificaba a todos los Administradores de España, no sólo por la brillantez de los actos celebrados sino por lo que de transcendental suponía para la Organización Sindical que una Corporación Profesional nacida en su seno hubiese tenido una eclosión tan pujante a pesar de su escaso tiempo de existencia. Afirmó que el Colegio nada debe temer de la futura Ley Sindical de la que no hay duda que los entes corporativos han de salir más fortalecidos. Terminó diciendo que transmitirá al Sr. Ministro la magnífica impresión que le había causado todo cuanto había presenciado y exhortó a todos, Junta de Gobierno y colegiados a seguir por el camino emprendido e intentar superarse en bien de la Organización de España.

La ciudad de Santo Domingo de la Calzada, y el Colegio han quedado estrechamente hermanados. Y así como la ciudad peregrina —desde su primer mandatario hasta el más modesto calceatense— nos ha demostrado en el poco tiempo que en ella permanecemos las extraordinarias virtudes que adornan a sus hijos, los colegiados sabremos corresponder a esta generosidad e hidalguía, con todo cuanto esta vinculación supone, para que siempre se mantenga viva.

(Sigue en la pág. 33)



# VIDA COLEGIAL

## ALICANTE

### Sede Social propia:

La Corporación de Alicante cuenta ya con unos locales propios, situados en uno de los lugares más codiciados urbanísticamente de la ciudad, acondicionados con buen gusto y sentido práctico. Para asistir a su inauguración oficial se desplazaron de Madrid y Valencia el presidente nacional, los vicepresidentes segundo y tercero, el vocal de la Junta Nacional, señor Flor y el secretario de la Junta Provincial de Madrid, señor Sánchez Mayoral. Intervinieron en los actos el presidente de la Audiencia, delegado de Información y Turismo, Inspector jefe de Trabajo y el presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, todos ellos de la ciudad alicantina, y asistió el Pleno de la Junta Provincial y numerosos colegiados.

Al finalizar el almuerzo de hermandad, el presidente de la Junta de Alicante, don Florián Ramos Fuentes entregó al presidente nacional una placa de reconocimiento de los colegiados alicantinos y le impuso el emblema de oro del Colegio.

### Cursillos de especialización:

En el pasado mes de junio se clausuró el II Cursillo de Especialización en la Administración de Fincas en régimen de Propiedad Horizontal, en el que participaron treinta profesionales colegiados que, como el anterior, realizado meses antes con cuarenta colegiados, fue dirigido con gran acierto por el asesor jurídico provincial, don Juan Bautista Castaño García. Dado el interés que han despertado estos cursillos entre los profesionales, en los que para conseguir el mayor éxito es necesario limitar las plazas, la Junta tiene proyectado continuar celebrando nuevos Cursos, ampliando el temario y completándolo con clases de carácter práctico.

## BADAJOZ

### Asamblea constitutiva:

El 25-9-69 se constituyó en Badajoz la Delegación del Colegio, con asistencia del presidente y secretario nacional, señores Díaz Rubio y Gatell Poblador, respectivamente.

Con este motivo se celebraron diversos actos. En la Capilla de la Virgen de los Desamparados, patrona de Badajoz, se dijo una misa que ofició el muy ilustre señor don Ildefonso Jiménez Andrades, quien pronunció una emotiva homilía sobre la importancia de la moral profesional. Posteriormente, en uno de los salones de la Casa Sindical, se celebró la Asamblea constitutiva en la que el gestor provincial, don Jesús Hernández Palop, hizo un detallado informe sobre los esfuerzos realizados hasta llegar

a la fecha de la constitución. Se procedió al nombramiento de nueva Junta Provincial, siendo elegido presidente de la misma, don Fausto Ardila Merchan y, seguidamente, se trataron diversos temas relacionados con los profesionales de Badajoz.

A continuación se clausuró la Asamblea, con la asistencia del secretario general del Gobierno, don Pedro Hidalgo Baquero, que ostentaba la representación del gobernador civil; el magistrado presidente de la Sala 2.ª de la Audiencia Provincial, don Julio Hernández Santamaría; el alcalde, señor García Martí; el vicepresidente de la Diputación Provincial, señor Del Solar; el delegado de Hacienda, señor Gómez García; el delegado provincial de Sindicatos, don Rafael de los Heros, y el asesor religioso del Movimiento, don Ildefonso Jiménez Andrades.

Finalizaron los actos con un almuerzo de hermandad en el Hotel Zurbarán.

## BALEARES

### Nueva Sede Social:

En Palma de Mallorca, el 18-11-69, fue bendecida e inaugurada oficialmente la sede del Colegio de Administradores de Fincas en Baleares. Para asistir a los actos inaugurativos, llegaron desde Madrid el presidente y secretario del Colegio Nacional, quienes tuvieron ocasión de vivir los problemas profesionales de sus colegas mallorquines.

La sede social, instalada en unos nuevos edificios situados en la Plaza de España, fue bendecida por el cura-ecónomo de la parroquia de San Miguel, señor March, pronunciándose a continuación sendos parlamentos relativos a la significación de los actos, siendo el primero en tomar la palabra el presidente balear, don José Cano Nadal, quien afirmó que, contando con la fe e iniciativa de todos sus miembros, el Colegio alcanzará plenamente los brillantes objetivos previstos.

El presidente nacional dijo que tener locales propios es una primera etapa lograda sobre el proyecto que se había señalado la Junta Provincial en favor de su Corporación, para favorecer el desarrollo de sus actividades. Añadió que esta necesidad de desenvolvimiento es lo que les obligó a proporcionarse nueva sede social ya que, como ocurre en muchas provincias, son insuficientes las disponibilidades de espacio de la Casa Sindical, donde por el número de entidades que constituye el mundo sindical es imposible albergar a todas aquellas que desarrollan múltiples actividades corporativas.

Cerró el acto el delegado provincial de Sindicatos, señor Mayquez Noguera, quien dijo gracias a Dios por el hecho de que la Casa del Sindicalismo se hubiese quedado pequeña, y que se prodigasen casos como éste, en forma de nuevo hogar, con vida propia, en la que su presidente culdaría de

revestirlo con la máxima efectividad y diligencia.

Por último se celebró en «La Caleta» una cena de hermandad, con asistencia de directivos, colegiados y amigos allegados con la profesión, acompañados la mayoría de ellos por sus distinguidas esposas.

## BARCELONA

El Colegio de Administradores en esta provincia ha seguido desarrollando su labor de atención a sus colegiados. Independientemente de la constante y eficiente entrega de los servicios jurídicos y fiscales se ha podido ofrecer un servicio de recursos y declaraciones ante la administración estatal y local relacionados con la aplicación de los polígonos fiscales, viviendas de protección oficial y arbitrios municipales.

En principio ha sido conseguido uno de los aspectos que, a corto plazo más van a beneficiar al administrador. Nos referimos a la mecanización por computador electrónico de los recibos de alquiler y de comunidades de propietarios. Previo un minucioso y detallado estudio de todas las eventualidades que pueden darse en las alteraciones del importe de los recibos se ha iniciado ya la puesta en marcha de tan interesante función. Se esperan amplios beneficios de tiempo y de personal para los que se acogan a tal novedad muy en consonancia con los tiempos que vivimos.

Se han puesto en marcha unos servicios de asistencia a familias necesitadas que no pueden abonar los alquileres de sus respectivas viviendas. Son importantes los casos atendidos y alcanzan cierto volumen las cantidades destinadas a tal fin.

Se han desarrollado dos cursos simultáneos de formación profesional. Han asistido a los mismos colegiados de las cuatro provincias catalanas. Se ha superado la cifra de quinientos alumnos que han seguido ya dichos cursos en la especialidad de propiedad horizontal.

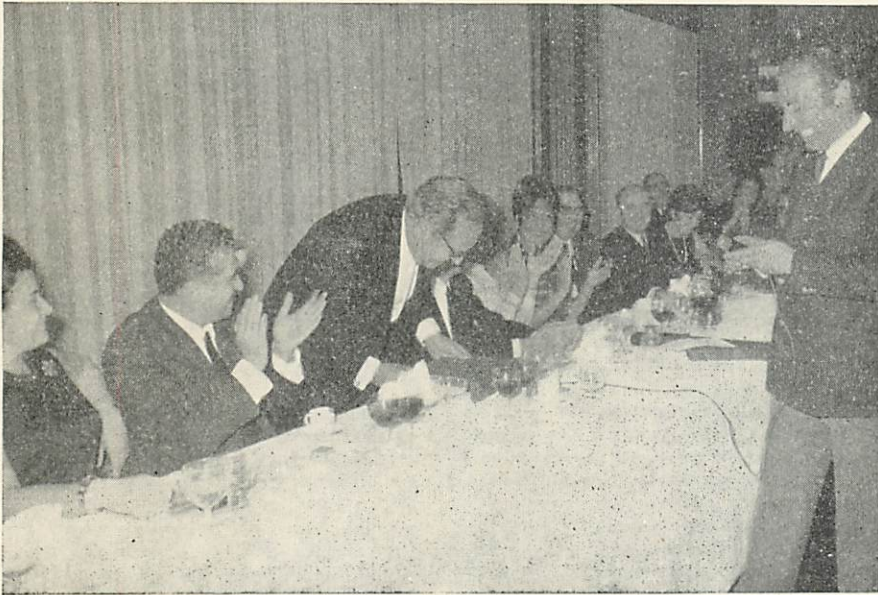
Como siempre, el desarrollo de los mismos ha merecido la atención de los servicios de T.V. Radio y Prensa en general que los ha comentado ampliamente.

En estrecha colaboración con la Cámara de la Propiedad de Barcelona se ha procurado la máxima eficacia en el asesoramiento de las Juntas Mixtas que intervienen en el nuevo sistema de contribución territorial urbana.

Como ya es habitual se celebró la XXII fiesta patronal en honor de Santo Domingo de la Calzada. Cada año son más numerosos los asociados que asisten a todos los actos. En el presente hubo la nota simpática de hacer entrega al presidente, don Esteban Dilmé de un álbum de firmas de los colegiados de Barcelona tras unas inspiradas y simpáticas palabras del vicepresidente, don Hipólito González.

Asimismo el pasado día 26 de junio tuvo





Barcelona.— Un momento del simpático acto de entrega de un álbum de firmas, homenaje de sus compañeros, al presidente de dicho Colegio provincial, don Esteban Dilmé.

lugar la normativa asamblea general ordinaria a la que asistieron numerosos asociados produciéndose con absoluta normalidad recogiendo importantes sugerencias en relación con la perfecta marcha de esta corporación provincial.

#### GRANADA

La Delegación Territorial del Colegio de Granada que comprende asimismo las provincias de Almería y Jaén, celebró diversos actos con motivo de la festividad de Santo Domingo de la Calzada.

A la una de la tarde en la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús se celebró una misa oficiada por el asesor religioso padre Francisco José Sánchez García, S. J., a la que asistieron numerosos colegiados.

Por la tarde en el Salón de Actos de la Casa Sindical se celebró la II Asamblea Territorial del Colegio, asistiendo más de un centenar de miembros de las tres provincias, discutiéndose temas de índole profesional.

El acto de clausura fue presidido por el Excmo Sr. Gobernador civil, señor Gómez Jiménez de Cisneros, acompañado del delegado provincial de Sindicatos señor Montoya Rico y del presidente del Colegio Territorial señor Medina Gómez.

Tras unas palabras del presidente del Colegio agradeciendo su presencia a las autoridades y a los asistentes haciendo una referencia al ofrecimiento de los administradores de fincas para regentar, por ser esa su función profesional, los inmuebles de los distintos Patronatos existentes.

Hizo asimismo uso de la palabra el delegado sindical provincial haciendo hincapié en el impulso conseguido por el Colegio

de Administradores en el corto tiempo que lleva de existencia saludando expresamente a los compañeros desplazados de Almería y Jaén.

Por último el Excmo. Sr. Gobernador Civil agradeció la invitación que en su día le hizo la Junta Rectora para asistir a dicha clausura. Estimuló a los administradores, tanto rústicos como urbanos, para que, teniendo en cuenta el volumen que va a adquirir el Polo de Desarrollo Económico Social de la Provincia aportarán su experiencia a la promoción de viviendas que, como consecuencia tendrán que administrar en su día. Hizo especial hincapié que es muy necesario hacer uso del buen entendimiento que es lo que nos aproxima los unos a los otros, misión que debe desarrollar el administrador en el ámbito en que se mueve. Felicitó a todos los asistentes por la festividad que se conmemoró. Finalizaron los actos con una cena de hermandad en «Jardines Neptuno» que presidió el delegado provincial Sindical, acompañado del señor Hipólito Lancha que lo es de la Vivienda y del teniente de alcalde, señor Morales Sorblón, junto con el presidente y la Junta de Gobierno del Colegio.

#### HUELVA

El 17-3-70, en la sala de mandos de la Casa Sindical y bajo la presidencia del Gobernador Civil, don Juan Alfaro y Alfaro, se constituyó oficialmente la Delegación del Colegio en Huelva.

En las primeras horas de la mañana y después de una misa de Espíritu Santo, celebrada en la iglesia de las Madres Agustinas,

se inició la sesión de Trabajo, presidida por el presidente nacional del Colegio, a quien acompañaban el presidente de la Corporación de Huelva, don Emilio Jimeno Cortegano, el secretario nacional, señor Gattell y el tesorero nacional, señor Iznaola, así como los presidentes de los Administradores de Sevilla, y Málaga, señores Muñoz Corpas y Liñán López, respectivamente.

En esta ocasión, que duró toda la mañana, se ratificó el nombramiento de la Junta Provincial que hasta la fecha tenía carácter provisional y se estudiaron diferentes proyectos del Colegio en Huelva, sobre la base de necesidad de fortalecer al máximo la profesión, considerándose la posibilidad de disponer de un centro social propio para la Corporación onubense. El presidente nacional, al final de la reunión, entregó al señor Jimeno Cortegano un pergamino en el que consta la gratitud de sus compañeros colegiados por la labor desarrollada como presidente de la Junta Provisional.

En el acto de clausura acompañaron al Sr. Gobernador, con los directivos del Colegio, el Gobernador Militar de la plaza, don Alfonso Morón; delegado provincial de Sindicatos, don Francisco Payá Agustí y los delegados de Industria, Vivienda e Información y Turismo y el secretario del Gobierno Civil.

Don Juan Alfaro cerró el acto manifestando su complacencia por asistir a la constitución de una corporación profesional, considerando que en el tiempo actual de la socialización de la propiedad, la figura del administrador de fincas, cobra un vigor nuevo y se convierte en una exigencia que impone la época.

Por último, en el hotel Santa María, se celebró una comida de hermandad con la que se refrendó asimismo el homenaje dedicado al presidente de los Administradores de Huelva.

#### LA CORUÑA

##### Asamblea constitutiva:

El presidente de la Audiencia, don Andrés Basanta Silva, presidió la clausura de la I Asamblea provincial de colegiados coruñeses, el día 8 de julio de 1969, acompañado del presidente nacional del Colegio, del presidente de los Administradores coruñeses, don José Antonio Iglesias Núñez y del vocal de la Junta Nacional, señor Menéndez Amago.

Entre las autoridades y jerarquías provinciales se encontraban el alcalde de la ciudad, don José Pérez-Ardá; el delegado provincial de Sindicatos, don Santos Martín Paniagua; el delegado de la Vivienda, señor Carreras Presas y el jefe superior de Policía.

El señor Iglesias Núñez pronunció un discurso en el que hizo una brillante exposición de los motivos que habían impulsado la creación de la Delegación, resaltando la importancia de los profesionales coruñeses. Tras unas palabras del delegado de Sindicatos y del presidente nacional, el señor



Basanta Silva clausuró el acto, ofreciendo su ayuda para todo cuanto redundara en beneficio del Colegio.

En el Hotel Atlántico se festejó con una cena la consolidación asociativa de los colegios de La Coruña.

#### LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Con la presidencia del Excmo. Sr. Gobernador Civil y Jefe Provincial del Movimiento, don Alberto Fernández Galar, al que acompañaban el presidente Nacional del Colegio; el delegado provincial de Sindicatos, don Santiago Rosado Montes; el delegado de Hacienda; el presidente del Colegio en Las Palmas, don Carmelo Romero Rodríguez; el secretario nacional, señor Gatell Poblador y el presidente del Colegio en Tenerife, señor Muñoz, entre otras personalidades, se celebró el día 2 de junio de 1969, en la Sala de juntas de la Casa Sindical, el acto de constitución de la Delegación de Las Palmas.

Tras unas cincuenta palabras del Sr. Romero Rodríguez, (con las que expuso las iniciativas que habían de ponerse en marcha, e hizo ofrecimiento a la Junta Nacional de la inquebrantable voluntad de cooperación de los profesionales canarios) y las intervenciones del Presidente Nacional y del Delegado de Sindicatos, el Gobernador cerró el acto mostrando su satisfacción por presidirlo, poniendo de relieve que los profesionales se responsabilizaban desde ahora ante los administrados y la Administración, lo que pone de manifiesto la importancia de la misión a ellos encomendada.

Previamente, en la Iglesia del Corazón de María, se ofició una misa de acción de gracias y, al final de la tarde, en el Hotel Las Palmas Palace, se sirvió un cóctel que transcurrió en un ambiente de gran animación.

#### LUGO

##### Actos corporativos:

Constituida formalmente la Corporación de Lugo, con la I Asamblea, que se desarrolló el día 18 de abril de 1969 y en la que fue nombrado Presidente, D. Emilio Reigosa Ladra, los administradores lucenses celebraron su primer acto público al conmemorar la festividad del Santo Patrono, el día 12 de mayo siguiente, Santo Domingo de la Calzada.

En una misa rezada, que ofició el Asesor religioso sindical, D. José Ferro, en la iglesia de las Reverendas Madres Agustinas, se reunieron los colegiados y familiares presididos por el Alcalde de la ciudad, Sr. Pedrosa Roldán; el Presidente, Sr. Reigosa Ladra; el Delegado de la Vivienda, Sr. del Valle-Vázquez; el Presidente del Sindicato de Actividades Diversas, Sr. Alfonso Fernández; el Comisario de Policía, Sr. Vázquez, y otras personalidades.

En el «Portón do Recanto», se ofreció un almuerzo a los invitados y colegiados, a los postres del cual el Delegado Provincial de Sindicatos, Sr. Matallín Moncholé puso de manifiesto la satisfacción que le producía el que «estos hombres, tan afanosos y serviciales, hayan visto colmado su deseo de trans-

formar en Colegio la antigua Agrupación Sindical».

#### MADRID

En el curso del pasado mes de junio tuvo lugar con gran solemnidad la Clausura del Curso de Actualización de la Administración de Fincas que organizado por el Colegio de Administradores de Fincas en Madrid se estuvo celebrando durante los meses de marzo a mayo inclusive y que fue presidida por el ministro delegado nacional de Sindicatos, don Enrique Garía Ramal.

Intervinieron en dicho Curso don Juan Ventura Fuentes Lojo, abogado, juez y profesor de la Facultad de Derecho de Barcelona quien desarrolló el tema Propiedad Horizontal.

Don Pedro González Botella, jefe del Gabinete de Estudios e Información de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia.

Don David Herrero Lozano, abogado del Estado y subdirector general del Instituto Nacional de la Vivienda que desarrolló la lección Viviendas de Protección Oficial.

Y don Jaime Basanta de la Peña, abogado del Estado y profesor de la Facultad de Derecho de Madrid quien habló de Régimen Fiscal, de la Vivienda en España.

En el acto de clausura hizo uso de la palabra don Jaime Blanco, presidente del Colegio de Madrid, agradeciendo la colaboración del profesorado y estimulando a los asociados pertenecientes a dicho Colegio que continuarán por el camino de eficacia y de preparación integral que la Junta Rectora se había propuesto.

Don David Herrero Lozano habló en nom-

bre del profesorado destacando la importancia del Régimen de Cooperativa para Viviendas que había que estimular cumpliendo con ello el deseo expresado reiteradamente de que cada español tenga su vivienda.

En nombre de los alumnos hizo uso de la palabra don Antonio Serrano Marín, agradeciendo la celebración de estos cursos que se vienen repitiendo.

A continuación don Florencio Díaz Rubio, presidente del Colegio Nacional, hizo uso de la palabra poniendo de manifiesto la labor realizada hasta la fecha por el Colegio Provincial de Madrid y estimulándolo para que prosiga en tan eficiente labor.

Cerró el acto el ministro delegado nacional de Sindicatos, significando la situación del administrador de fincas como puente de unión en la labor social dentro de las Comunidades de Propietarios. Expresó su deseo de que los cursos de perfeccionamiento continúen de forma permanente ya que el Colegio debe tener como meta la especialización del Administrador cumpliendo así su misión que puede resultar extraordinaria.

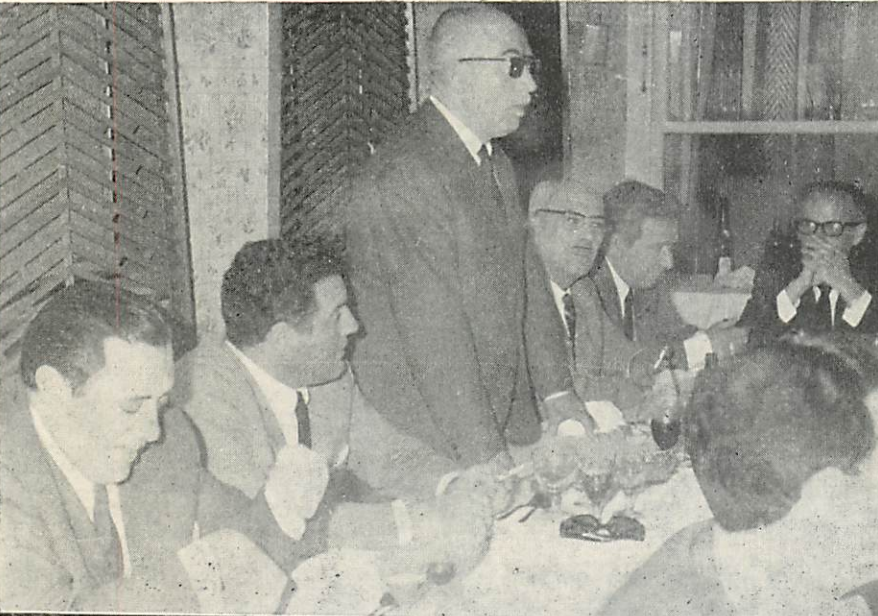
Terminó ofreciendo el total apoyo de la Organización Sindical para el desarrollo del Colegio felicitando a los cursillistas y profesorado por la eficaz tarea llevada a término.

Presidieron con el ministro delegado nacional de Sindicatos, don Enrique García Ramal, el secretario general técnico del Ministerio de Justicia don Marcelino Cabanas el presidente nacional don Florencio Díaz, el presidente del Colegio de Madrid don Jaime Blanco, el delegado provincial de Sindicatos don Eduardo Martínez, los profesores que intervinieron en el curso mencionado y otras personalidades.

Madrid. — El ministro Delegado Nacional de Sindicatos, en un momento de su brillante disertación en la clausura del curso de especialización profesional desarrollado por el Colegio de Administradores de Madrid.







Dicho acto fue recogido por los servicios de Televisión y comentado ampliamente por la Prensa de la capital.

#### MALAGA

Nueva sede social y I Asamblea provincial:

Diversos actos corporativos de la mayor importancia se celebraron el día 6 de diciembre de 1969, en Málaga, con motivo de la bendición e inauguración de los nuevos locales de la Corporación y la I Asamblea de colegiados, para asistir a los cuales se trasladó desde Madrid el Presidente Nacional del Colegio, acompañado del Tesorero del mismo, Sr. Iznola Villaseñor; asimismo asistieron los Presidentes de los Administradores de Sevilla y Huelva, Sres. Muñoz Corpas y Jimeno Cortegado, respectivamente.

El R. P. Silva Infantes, párroco de Nuestra Sra. de Fátima, procedió a la bendición de dichos locales, sitos en la calle Compañía, n.º 11, reuniendo las condiciones idóneas para la mayor eficacia y organización del trabajo y dotados con mobiliario moderno y funcional.

Seguidamente, en la Delegación de Sindicatos, tuvo lugar la sesión de trabajo de la Asamblea en la que, principalmente, se ratificaron los acuerdos tomados por la sesión plenaria del día 14 de febrero anterior, en la que quedó constituida la Junta de Gobierno que preside D. Francisco Liñán López.

Intervinieron numerosos colegiados para expresar su satisfacción por la labor realizada hasta el presente por los miembros de la Junta y exponer con sus sugerencias las aspiraciones profesionales.

Se clausuró el acto con la presidencia del representante del Gobierno Civil, el Secretario General, Sr. Sánchez Calvo quien disertó sobre la ejemplaridad y necesidad de la tarea encomendada en el lema «Fidelitas Proprietati» y en los atributos del escudo del Colegio.

Acompañaban al Sr. Sánchez Calvo, el Presidente de la Diputación, Sr. Marqués Iñiguez; el representante del Delegado de Sindicatos, Sr. Fernández de Córdoba; el Delegado de Hacienda, Sr. Estrada; el de Vi-

Arriba.— El presidente del Colegio alicantino en un momento de su intervención en la inauguración de los nuevos locales.— En el centro: don Fausto Ardila pronuncia unas palabras al tomar posesión de la presidencia del colegio de Badajoz.— Abajo: El Excmo. Sr. Gobernador Civil de Granada, señor Gómez Giménez de Cisneros presidió con el delegado de Sindicatos, señor Montoya Rico, la segunda asamblea del colegio territorial de Granada.



vienda, Sr. Escalónilla; el de Turismo, Sr. Ferreiro; el Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, Sr. Gómez Raggio y otras personalidades.

En el Club Mediterráneo se dió un almuerzo con el que se cerraban cordialmente los actos de la jornada.

#### MURCIA

En la Delegación Provincial de Sindicatos se llevó a cabo la sesión de trabajo por la que se constituía el Colegio de Administradores en Murcia, que fue presidida por el Presidente del Colegio, a quien acompañaba el de la Junta Provisional, D. Camilo de Alcover-Aguilar y Grande y el Secretario Nacional, D. Miguel Gatell Poblador.

El Sr. de Alcover informó a los asistentes de las actividades por él dirigidas durante el tiempo de su gestión, encaminadas a que se pudiese alcanzar la realización de este acto, poniendo de manifiesto el especial entusiasmo que había encontrado siempre de los administradores murcianos.

Seguidamente se efectuó el nombramiento de la nueva Junta de Gobierno, siendo elegido Presidente D. Esteban Sánchez Guerrero, quien prometió continuar la labor realizada, poniéndose a disposición de los colegiados, de quienes confía recibir la colaboración precisa.

Después de tratarse los múltiples problemas profesionales que afectan a la Corporación de Murcia, se procedió a la clausura oficial por D. José Romero, en representación del Gobernador Civil quien deseó que, con la unión de todos los colegiados, pudiesen desarrollar muy fructífera labor.

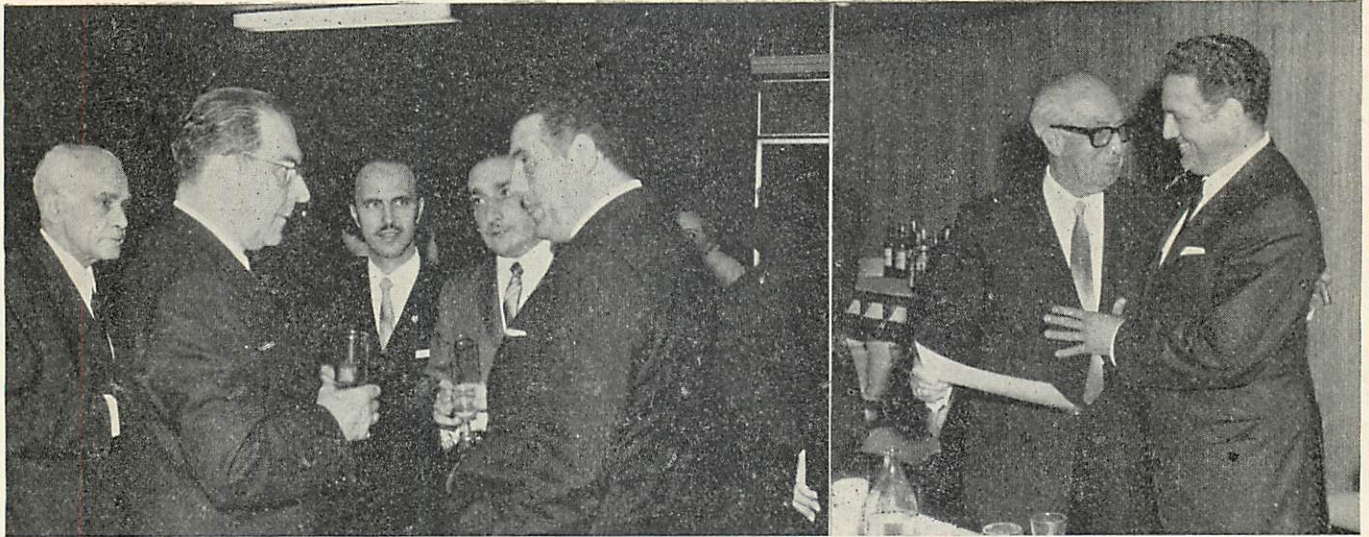
Acompañaron al Sr. Romero en la presidencia, con los directivos del Colegio, el Delegado Provincial de Sindicatos, D. Juan Parejo de la Cámara, y diversas autoridades y jerarquías provinciales.

En las primeras horas de la tarde, y en la Iglesia parroquial de San Bartolomé, había oficiado una misa de Espíritu Santo el M. I. Sr. D. Gabriel Cedián Andrés, Canónigo de la Santa Iglesia-Catedral. Y, en la noche del mismo día se sirvió una cena en la Residencia «Rincón de Pepe», para las autoridades

Arriba: El gobernador civil de Huelva clausura la asamblea constitutiva de la corporación de dicha provincia.- En el centro: el señor Iglesias Núñez presidente de la corporación de La Coruña, informa de su gestión en la primera asamblea provincial de colegiados.- Abajo: el presidente del Colegio en Málaga, señor Liñan López, en su intervención en la clausura de la Asamble provincial.







Izquierda: En Sevilla un grupo de miembros de la Junta Nacional en conversación con el señor Moreno de la Caba, ex alcalde de Sevilla, hoy delegado del Ministerio de Agricultura en dicha ciudad.

Derecha: don Felio Velilla, Presidente de Zaragoza, recibe del presidente nacional el título de cofrade honorario de la Hermandad del Santo Patrón.

y administradores, que asistieron acompañados de sus familiares.

#### SANTA CRUZ DE TENERIFE

La Corporación de Tenerife se constituye oficialmente:

El Gobernador Civil de Tenerife, D. Mariano Nicolás García, clausuró el 6 de junio de 1969, y en el Salón principal de la Casa Sindical, el acto de clausura de la I Asamblea Provincial de colegiados con la que se constituía oficialmente el Colegio de Administradores en dicha isla.

Previamente se había celebrado una reunión de trabajo presidida por el Presidente Nacional del Colegio y el Presidente electo de la Corporación de Tenerife, D. Fernando Muñoz Ortega, a quienes acompañaban el Secretario Nacional, Sr. Gatell Poblador y el Presidente de los Administradores de Las Palmas, Sr. Romero Rodríguez. En dicha reunión, y con intervención de varios miembros de la Junta Provincial y de colegiados, se consideraron cuantos problemas de índole asociativo y profesional preocupan a los Administradores tinerfeños, informando ampliamente los mandos nacionales sobre la resolución de los mismos.

Entre las autoridades y jerarquías provinciales que asistieron a los actos, figuraban el Presidente de la Audiencia Provincial, Sr. La Roche Lacuona; Delegado Provincial de Sindicatos, Sr. Cuesta Gimeno; Alcalde de Tenerife, Sr. Doblado; Vicepresidente del Cabildo Insular, Sr. Cruz García; Delegados de Hacienda, Trabajo y Vivienda, Sres. Canellas, Hausa y Méndez, respectivamente, y el Jefe de la Sección Agronómica, Sr. Menéndez.

Cerrando los interesantes parlamentos de los Sres. Muñoz, Díaz Rubio y Cuesta Gimeno, el Gobernador Civil, después de hacer

mención a las posibilidades y exigencias que representa la colegiación de los administradores de fincas y a la importancia de su función social y económica, expresó la seguridad de que el esfuerzo y buenos propósitos se verá traducido en la realidad de un Colegio serio y con prestigio.

Posteriormente en el Hotel Mencey se ofreció un cóctel al que asistieron las autoridades y los colegiados, muchos de ellos acompañados de sus esposas.

#### SANTANDER

I Asamblea de colegiados:

El Presidente de la Diputación, Sr. Escalante y Huidobro, en nombre del Gobernador Civil, refrendó la constitución del Colegio de Administradores de Fincas en Santander, en un acto que se celebró en la Delegación Provincial de Sindicatos el día 20 de junio de 1969 y como clausura de la I Asamblea Provincial de colegiados, cuya reunión se desarrolló a lo largo de toda la mañana.

Para asistir a los actos se desplazaron desde Madrid el Presidente Nacional del Colegio y el Vicepresidente segundo del mismo, quienes, con el Delegado Provincial de Sindicatos, Sr. Manso de las Moras, y del Presidente electo de los Administradores montañeses, D. José Felipe Arrarte Revilla, presidieron la jornada de trabajo, en la que se ratificó el nombramiento de la Junta provisional que había gestionado la constitución de la Delegación del Colegio, se aprobó el ejercicio económico —florando 150 pesetas de cuota mensual por colegiado— y se discutieron los más importantes problemas que preocupan a los profesionales de la Montaña.

En el acto de clausura, el Presidente de la Diputación, a quien acompañaban los componentes de la presidencia indicada y el Al-

calde de la ciudad, Sr. Fernández Regatillo, el Presidente de la Cámara de la Propiedad, Sr. Barreda, y otras personalidades y jerarquías sindicales, destacó con elocuentes palabras el sentido eminentemente social que la profesión de administrador de fincas posee como algo que dimana de la propia sociedad, señalando que el Gobierno, al reconocer su transformación en Colegio, ha recogido algo que figuraba, de hecho, en la entraña misma de la sociedad.

Una vez finalizada la Asamblea, las autoridades invitadas y todos los administradores de fincas colegiados comieron en un restaurante del Sardinero.

#### SEVILLA

Asamblea constitutiva:

Con una misa de acción de gracias en la Capilla del Baratillo, se iniciaron los actos que habían de transformar la veterana Agrupación Provincial de los administradores sevillanos en importante Delegación del Colegio profesional, el día 26 de abril de 1969, siendo presidida por el Presidente Nacional del Colegio, el Presidente de la Corporación de Sevilla, D. Eduardo Muñoz Corpus, el Secretario Nacional y miembros de la Junta Provincial de Gobierno.

A continuación se celebró la II Asamblea de la Agrupación y por la tarde la I Asamblea de colegiados, siguiéndose en cada sesión un intenso «orden del día» que se desarrollaron con grandes frutos, dada la especial preparación que de las Asambleas había hecho la Secretaría Provincial, haciendo llegar días antes a todos los colegiados los temas a tratar con abundante información impresa. Entre éstos destacamos las propuestas y comentarios a la Reforma de la Ley de



Propiedad Horizontal, las tarifas de honorarios, la regulación de la propaganda y publicidad profesional, la dedicación especial a los administradores de fincas rústicas colegiados y los contratos de servicios de los profesionales, demostrando los colegas sevillanos que a su veteranía unen la perseverancia en el estudio de los problemas del Colegio.

Nombrada una Comisión para obtener el local colindante con las oficinas del Colegio, podemos informar actualmente que la sede social de Sevilla es una de las más perfectamente instaladas, habiendo ampliado sus locales en la forma que se preveía en la Asamblea.

El Delegado Provincial de Vivienda en nombre del Gobernador Civil, clausuró la Asamblea y, con los mandos colegiales, ocuparon la presidencia el Presidente de Sala, Sr. Sánchez Terán, que ostentaba la representación del Presidente de la Audiencia Territorial; el Delegado Provincial de Sindicatos, Sr. Brea Nebot, acompañado del Presidente del Sindicato Provincial de Actividades Diversas, Sr. Yáñez Polo; el Diputado Provincial, Sr. Laguna, en representación del Presidente de la Diputación; el Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, Sr. Rubio Ribas y los Presidentes de los Administradores de Fincas de Huelva y Málaga, Sres. Cortegano y Liñán López, respectivamente.

Todos los actos que anteceden se celebraron en el Salón de conferencias de la Cámara de la Propiedad Urbana gentilmente cedido a estos efectos.

El Alcalde de la ciudad, Sr. Zarza del Valle presidió la cena de hermandad y mostró un gran interés por el desarrollo del Colegio, manteniendo largas conversaciones de tipo profesional con los directivos nacionales y provinciales de la Corporación.

#### ZARAGOZA

El día 16 de mayo último, se celebraron en Zaragoza diversos actos para conmemorar la festividad de Santo Domingo de la Calzada, para presidir los cuales, se desplazó a Zaragoza el Presidente Nacional del Colegio, acompañado de su esposa.

En la iglesia de Santa Catalina, el R. P. D. Gregorio Checa ofició una misa como ofrenda al Santo Patrono de los Administradores de Fincas y, a continuación, bendijo la imagen de Santo Domingo de la Calzada que recientemente ha adquirido la Junta de Zaragoza para situarla en el Salón de Actos de su sede social.

Por la noche, en el Hotel Goya, gran número de los doscientos colegiados zaragozanos, se reunieron en una cena de hermandad, en la que, con el Presidente del Colegio Nacional y el Presidente de Zaragoza, D. Celio Velilla Melendo, ocuparon la presidencia el Secretario de Sindicatos, Sr. Blesa —en

representación del Delegado Provincial—; el R. P. D. Gregorio Checa; el Vicepresidente de la Junta Provincial, Sr. Múgica y el Secretario y el Vocal de la misma, Sres. Vicente y Navarro.

D. Celio Velilla intervino con unas breves palabras de saludo y agradecimiento a los asistentes, resaltando la personalidad del Presidente Nacional, que este año les honraba con su presencia, y su labor desde el nacimiento de la antigua Agrupación Sindical en favor de los Administradores de Fincas y del ordenamiento jurídico de la profesión. Sintetizó los objetivos más inmediatos del Colegio y anunció la adquisición de un local adecuado para instalar los servicios de la Corporación de Zaragoza, terminando su intervención ofreciendo a la señora del Presidente Nacional un ramo de flores, que le fue entregado por D.ª Pilar González de Velilla, personificando así el agradecimiento de los colegiados al Sr. Díaz Rubio.

El Presidente Nacional correspondió con frases de gratitud por tan simpático y emotivo gesto de sus colegas zaragozanos y re-

cordó con calor aquellos lejanos tiempos en que, junto con D. Cello Velilla y un grupo de apasionados colaboradores, hubieron de vencer las infinitas dificultades para conseguir la creación del Colegio. Habló del amplio programa que tiene ante sí la Junta Nacional para dignificar al máximo la profesión y consolidar las metas alcanzadas y tras resaltar las virtudes de Santo Domingo de la Calzada y la afinidad de tantas facetas de la vida del Santo con la actividad del Administrador de Fincas, entregó al Sr. Velilla Melendo el Título de Cofrade Honorario que le había sido concedido por la Cofradía del Santo Patrón.

\* \* \*

Por la premura en la edición de este primer número no ha sido posible dar cabida a las informaciones procedentes de otras provincias como San Sebastián y Valencia, por ejemplo, en donde nos consta que existe una vitalidad extraordinaria; esperamos en una próxima edición dar cabida como se merecen a las actividades no recogidas en el presente número.

---

## REFLEJOS DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES DE LA ASESORIA JURIDICA NACIONAL

Esta reseña quiere recoger las actuaciones más destacadas de los servicios de la Asesoría Jurídica de nuestro Colegio, con trascendencia pública, solicitando aclaraciones o corrección de aquellas disposiciones que, de una manera directa o indirecta, se relacionan con la actividad profesional del Administrador y deben redundar en beneficio de los intereses que nos están encomendados.

#### MINISTERIO DE HACIENDA

En este sentido, por orden de antigüedad, extraemos el escrito que con fecha 23 de julio de 1969 se dirigió al Excmo. Sr. Ministro de Hacienda, cumpliendo un mandato de la recientemente celebrada Primera Asamblea General del Colegio, y en el que solicitaba, previa la argumentación jurídica correspondiente, que en orden a la aplicación, según la nueva Ley de Reforma Tributaria, de la Contribución Urbana, se dictarían las disposiciones necesarias a fin de conseguir que los propietarios de viviendas ocupadas por ellos mismos tuvieron derecho a la aplicación del índice corrector del 4 por

ciento, al igual que en la misma Ley está prevista la aplicación para los arrendatarios.

El Ministerio de Hacienda, después de laboriosas gestiones y largas conversaciones, contestó que «la renta catastral en el nuevo régimen de tributación en las fincas urbanas se imputa al 4 por ciento del valor, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 y 20.1 del vigente Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana, sin que la Ley permita la ampliación de dichos índices, utilizables sólo para las fincas arrendadas, a aquellas que fueran ocupadas por su propietario, en razón a que dicho índice pretende corregir situaciones creadas exclusivamente por la diferente fecha de contratación de los arrendamientos.»



## MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Ante el Ministerio de la Vivienda se ha recurrido formalmente, en reposición, contra el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 1969, de dicho Ministerio, en la que, por vía aclaratoria, se dispone que el plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas construidas al amparo de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y los Decretos Leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953 es de cincuenta años contados desde la calificación definitiva de la vivienda, siendo así que este plazo se ha establecido por primera vez en la Ley de Viviendas de Protección Oficial; por lo que entendemos que la repetida orden aclaratoria, no salvaguarda los derechos adquiridos por los Promotores al amparo de la Ley anterior y, por otra parte, se le irrogarían cuantiosos perjuicios a los propietarios de viviendas cuyos plazos de bonificación y protección ya han terminado, así como a los que han otorgado nuevos contratos de arrendamientos fijando libremente las rentas, porque no existía precepto legal que lo prohibiera. Lo que motivó el estudio jurídico necesario, para recurrir al Ministerio en súplica de que se dicte, por contrario imperio, una resolución por la que se deje sin efecto la orden recurrida.

## MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

Ante este Ministerio se ha acudido para plantear verbal y documentalmente la diferencia de ejercicio profesional de nuestros colegiados con los que realizan las actividades comprendidas en el Decreto de 14 de enero de 1965, que establece el Estatuto Ordenador de Empresas y Actividades Turísticas, y la Orden de 10 de junio de 1967, en relación con la Orden de 17 de enero de 1967, sobre Ordenación de los apartamentos, bungalows y otros apartamentos similares de carácter turístico, todo ello en previsión de las posibles dificultades que la confusión de ejercicios pueda producir.

Este amplio tema está siendo actualmente objeto de estudio combinado del propio Ministerio y el Colegio, esperando ofrecer a sus componentes, sin mucha tardanza, soluciones prácticas y armoniosas a los intereses profesionales de los Administradores y

al servicio de tan importante faceta de la vida nacional como constituye el turismo

## MINISTERIO DE JUSTICIA

De los escritos dirigidos al Ministerio de Justicia nos referimos al más reciente, el de fecha 13 de abril de 1970, en el que se reitera la necesidad de que el Gobierno, como recientemente lo ha hecho, y estaba previsto en el artículo 4.1 del Decreto Ley de 9 de diciembre de 1969, dictara las normas necesarias para que se diera fin o continuidad a la revalorización de las rentas de las fincas, la cual había quedado en suspenso por imperativo de los Decreto-Leyes de 27 de noviembre de 1967 y 16 de agosto de 1968.

Son muchas, actuales y menos actuales, las entrevistas escritas cruzadas con el Ministerio de Justicia, especialmente con la Secretaría General Técnica, en los que se interesan revisiones de los textos legales en materia de Arrendamientos Rústicos y Urbanos así como en materia de Propiedad Horizontal, temas de tan trascendental importancia en la actividad profesional del Administrador de Fincas que son merecedores de tratarse con meticulosidad y minuciosidad en nuestras publicaciones, aun a riesgo de cubrir páginas de grave y pesada literatura especializada, lo que dejamos para lugar y momento oportuno.

## TRIBUNAL SUPREMO

En los Tribunales de Justicia la destacada actuación del Colegio vamos a concretarla exclusivamente en el resultado obtenido frente a los dos recursos de impugnación planteados ante la Sala III del Tribunal Supremo de Justicia.

En primer lugar con el número 9.187 de Orden en la Secretaría del Sr. Santodomingo se interpuso recurso por la Junta Central de los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, contra nuestro Decreto constitutivo, el que en su momento fue formalizado dando lugar a la personación del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas por medio de su Procurador de los Tribunales, y, seguidamente, fue desistido por la Junta Central de los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria que había reunido previamente a sus miembros para reconsiderar los motivos de la impugnación formulada. Es bien sabido de todos

la simpatía con que la Junta de Gobierno de nuestro Colegio y los Administradores en general, vieron el desistimiento del recurso, máxime cuando los recurrentes pertenecen a una de las ramas de la profesión inmobiliaria.

En la misma Secretaría de la Sala y con el número 9.499 el Consejo General de Colegios Oficiales de Gestores Administrativos presentó recurso de impugnación contra el Decreto 693/68 de 1 de abril por el que se creó nuestro Colegio Profesional, siguiendo su tramitación legal hasta concluir con la sentencia dictada por la Sala III del Tribunal Supremo con fecha 4 de junio de 1970 de la cual, holgando otros comentarios, recogemos el contenido literal del primer considerando y el fallo.

«Considerando que la cuestión que el recurso plantea se concreta a decidir si debe ser anulado el Decreto de 1 de abril de 1968 aprobado en Consejo de Ministros de 8 de marzo del mismo año por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, o si en su caso, procede declarar la aptitud de los Gestores Administrativos para ejercer las actividades de administración... FALAMOS: Que desestimando el recurso interpuesto contra el Decreto n.º 693 de 1968 de la Secretaría General del Movimiento de 1 de abril del mismo año, aprobado en Consejo de Ministros del 8 de marzo de 1968, debemos de confirmar y confirmamos esta disposición por ajustarse a derecho declarándola firme y subsistente sin que sea procedente hacer otras declaraciones.»

La confirmación y el espaldarazo que el Alto Tribunal de Justicia ha hecho a nuestro Colegio declarando firme y subsistente, «por ajustarse a derecho», el Decreto que da vida y nacimiento al Colegio de Administradores de Fincas hay, en cierta forma, que agradecerla a la oportunidad del Consejo General de Colegios Oficiales de Gestores Administrativos de España que, ante nuestra general curiosidad, formalizaron el recurso de impugnación. Nuestro más Alto Tribunal de Justicia ha hecho firme y rotunda declaración del ajuste a derecho de la norma que nos constituye, de sus fundamentos, de los principios de profesionalidad establecidos por la misma norma, y al confirmar, en el sentido sacramental de la palabra, definitivamente el nacimiento de nuestro Colegio, le ha dado vigor y robustez para su futuro caminar por los campos jurisprudenciales.

## ANECDOTA

Estaba pronunciando Maura uno de sus primeros discursos en el Congreso de los Diputados. Era joven, elocuente, altivo. La Cámara le oía en silencio, como suele acaecer únicamente cuando usa de la palabra un orador ya consagrado. Cánovas del Castillo, sorprendido por aquella elocuencia, preguntó a un político que estaba a su lado el nombre de aquel joven tribuno que de manera tan brillante se revelaba en el Parlamento.

— Es Manuel, el cuñado de Gamazo, —le contestó.

Y entonces exclamó Cánovas:

— Pues pronto será Gamazo el cuñado de Maura.

(Copiado de «Frasas célebres de políticos», por Arturo García Carraffa. Madrid, s.f.)



# TEXTO DEL OFRECIMIENTO QUE D. FLORENCIO DIAZ RUBIO, PRESIDENTE DEL COLEGIO NACIONAL HIZO AL SANTO PATRÓN

Santo Domingo de la Calzada:

Ante tí nos postramos, Glorioso Santo, Administradores de Fincas rústicas y urbanas que hemos peregrinado hasta tu Sepulcro desde todos los puntos de España, para hacerte ofrecimiento de nuestra Corporación y para suplicarte que nos acojas como Protector y Bienhechor de nuestras actividades profesionales.

Los Administradores de Fincas de España hemos obtenido recientemente de los Poderes Públicos el ordenamiento jurídico de la profesión, constituyendo el Colegio Nacional Sindical como única Corporación profesional, y hemos sentido la necesidad de tener como ideal de nuestra conducta profesional tu vida ejemplar.

A través de la Historia y de la tradición oral conocemos tu obra ingente y tus milagrosos hechos; y, alrededor de tus venerados restos, perduran y se acrecientan a lo largo de los siglos los frutos de una gran labor eminentemente social, ya que —como gran místico de la caridad— tuviste como guía de santidad el amor a los hombres y el trabajo en favor de los demás.

En los parajes de Bureba, en el valle del Río Oja, en lo que es hoy esta bella ciudad riojana y castellana que lleva tu santo nombre, trabajaste con heroísmo, no para el enriquecimiento personal, sino para partir el pan con el desgraciado, para transformar terrenos incultos en tierras de labor y para urbanizar aquellos desolados lugares que pronto habrían de ser punto clave en la ruta Jacobea, proporcionando descanso y auxilio de peregrinos camino del gran santuario de Santiago de Compostela.

Cumpliendo la máxima evangélica de «dar de comer al hambriento y posada al peregrino», ejerciste tan variadas profesiones como las de enfermero, médico, ingeniero, agricultor, albañil, arquitecto y administrador.

Como Administrador de lo que hoy llamamos fincas rústicas y urbanas y sabiéndote autodidacta y pobre, Glorioso Santo, a los profesionales que ponemos firme volun-



El Excmo. y Rdmo. señor Obispo de la Diócesis bendice la Placa que, en nombre del Colegio, ofrece su Presidente Nacional.

tad para seguir las huellas imperecederas que de tu vida nos has dejando en este mundo, nos das ejemplo de inteligencia, sagacidad y sacrificio, pues sólo gracias a tales dotes, la ayuda de Dios y tu heroico trabajo es posible comprender que el erial se convirtiese en huerta, los páramos en tierras fértiles con arboledas y los parajes desérticos en una verdadera población cristiana y laboriosa.

Ejemplo de honradez nos das, Virtuoso Domingo de la Calzada, de tu administración de caudales procedentes de donaciones señoriales, limosnas o rentas de frutos del campo, pues del Capítulo XXXI del Eclesiástico dice la Epístola en tu honor: «Dichoso el hombre que fue hallado sin mancha y que no corrió tras el oro, ni confió en el dinero ni en los tesoros».

Y con la bondadosa conducta de que gozas fama y que se refleja en la amable figura de tus imágenes,

Santo Abuelito, nos das en fin, ejemplo de humanidad y caridad tan necesarias en nuestras gestiones ante los arrendatarios —inquilinos o colonos— y en nuestras relaciones con los propietarios de bienes inmobiliarios.

Eres pues, maestro y guía de millares de Administradores de Fincas españoles. Y en su nombre, como Presidente de la Corporación, te ofrezco, Santo Domingo de la Calzada, el Colegio Nacional implorándote lo acojas bajo tu Patronazgo y te suplico que con tu santidad veles por cada uno de nosotros iluminando nuestra actuación profesional, corrigiendo nuestros yerros y consolándonos en nuestros fracasos.

Y siendo portavoz del sentir de todos mis compañeros, te ofrezco también, Santo Patrono, nuestra fe absoluta en tu advocación y nuestro deseo de servicio a la mayor gloria de Dios.





# SE CELEBRO EN DUBLIN EL XXI CONGRESO INTERNACIONAL DE LA FIABCI

- Se incorpora el español a los idiomas oficiales de los Congresos
- España sede del Congreso Mundial en 1974

En Dublín, y durante los días 22 a 28 de mayo último, se ha celebrado el XXI Congreso de la Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias (FIABCI), en el que han participado los 25 países miembros de la Federación con mil ciento cincuenta congresistas, de los cuales ciento dos procedían de España, de las profesiones inmobiliarias de Administradores de Fincas, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Constructores-Promotores y delegados de la Banca privada.

Los Administradores de Fincas estuvieron representados por 56 congresistas, entre profesionales y acompañantes, siendo aquéllos—por provincias— los siguientes: **De Madrid:** Don Florencio Díaz, don Jaime Blanco, don Miguel Gattell, don Cándido Martín, don Benito Sánchez, don Francisco Pacheco, don José Criado, don Angel Sánchez, don Manuel Jiménez, don José F. Pacheco, don Félix Delgado, don Eligio Muñoz, don Juan Cabañas, doña María Paz Zamorano, don Fernando Chávarri, don Eugenio García L-B, don Manuel Hernández, don Jaime Cediél y don Esteban González-Yanes. **De Barcelona:** Don Esteban Dilmé, don Leandro Abarca, don José Pujol, don Emilio Viader, don Pedro Botella y doña María Amorós. **De Las Palmas:** Don Carmelo Romero, don Guillermo Suárez, don Juan Antonio Roca, don Miguel Roca, don

Agustín Luz, don Santiago Ramírez y don Eusebio Flores. **De Santa Cruz de Tenerife:** Don Fernando Muñoz, don Miguel Angel Aguilar y don Luis Guirado. **De Málaga:** Don Paúl de Long y don José Ligeró; y **de Almería:** Don Jesús Tamborero.

Justo es resaltar que nuestra representación ha conseguido que la tónica general del Congreso haya tenido un destacado matiz español, por la intervención eficaz y constante de los profesionales responsables de las Secciones y Comisiones de la FIABCI y la asistencia a las mismas del resto de los congresistas; por la gran actividad que desarrollaron los Constructores-Promotores y los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en los dos pabellones que España montó en la Bolsa-Exposición, destacando la proyección de películas que, precedida de un vino español, realizaron los profesionales de las Islas Canarias; por la recepción que el Excmo. Sr. don Juan José Pradera, Embajador de España en Dublín, ofreció a los españoles haciéndose extensiva a los mejicanos, brasileños y portugueses y a la que asistieron como invitados especiales los miembros del Consejo de Administración de la FIABCI, los presidentes de las delegaciones de los países asistentes y los presidentes de las Secciones y Comisiones; y, finalmente, por los acuerdos que en su sesión

de clausura tomó el Consejo de Administración del Organismo internacional con respecto a España, de los que reseñamos los más importantes:

1º — La designación de España para celebrar el Congreso Mundial en 1974, coincidiendo con la conmemoración de los 25 años de la fundación de la FIABCI. (El lugar y la fecha se determinará en la reunión del Consejo en noviembre próximo).

2º — La inclusión, a cargo de la Federación, del idioma español en todos sus Congresos, teniendo presente que, a la vista de las posibilidades económicas, se incorporará nuestro idioma en los documentos y publicaciones de la FIABCI.

3º — El nombramiento de Vicepresidente de la Comisión Internacional de Información y Relaciones Públicas a favor de don Cándido Martín Alvarez, Secretario de la Delegación española, a propuesta del Presidente de dicha Comisión, y con el acuerdo de la Comisión de Candidaturas.

4º — La concesión de la Medalla del Mérito de la FIABCI al Presidente de la Delegación española, Excmo. Sr. don Angel B. Sanz, a propuesta de los miembros españoles del Consejo.

\* \* \*

Por el exceso de original de este número reseñamos brevemente las intervenciones de los congresistas



españoles en las distintas Secciones y Comisiones, y procuraremos referir con más amplitud, en próximos números, los trabajos realizados.

En la Sección de Administradores de Fincas, su Vicepresidente y Presidente del Colegio Nacional, don Florencio Díaz Rubio, participó en la reunión privada del Comité de esta Sección dando a conocer el cuestionario español en base al tema «Los alquileres de locales destinados a oficinas», considerando los elementos de variación de precios en un mismo sector urbano, las incidencias sobre el precio de los alquileres la fiscalidad y la antigüedad de los inmuebles y los precios de alquileres según la importancia de las ciudades. En la reunión pública intervino para exponer ciertos factores determinantes de variaciones de precios de alquileres y las peculiaridades fiscales y de contratación que se dan en nuestro país, para terminar pidiendo que se divulgase la información obtenida de los países que intervinieron en los trabajos de la Sección, lo que fue aprobado, más tarde, por el Consejo de Administración.

En la Comisión de nuevos Miembros, el señor Poyatos, Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad de Alicante, informó de la propaganda efectuada últimamente por las provincias españolas cuyo resultado ha sido la presentación de 38 nuevos miembros para el «Chapitre» español.

En la Comisión de Transacciones inmobiliarias don Ramiro Calle, de Madrid, intervino en la sesión pública donde manifestó nuestro agradecimiento por la utilización del español e informó brevemente sobre las incidencias de las transacciones inmobiliarias internacionales en nuestro país.

En la Comisión de la Legislación Inmobiliaria y Fiscal intervino don Carmelo Romero, Presidente del Colegio de Administradores de Las Palmas que presentó un documentado informe sobre las incidencias fiscales en las operaciones inmobiliarias con motivo de adquisiciones, constituciones y ventas. Como experto en el tema, elaboró su informe sobre la base de los trabajos preliminares efectuados por los señores Inoriza, Vivar y Arce.

En la Comisión de Deontología profesional don Miguel Gatell, secretario Nacional del Colegio de Administradores presentó una co-



El Presidente de la FIABCI Sr. John Tyssen, en el acto de clausura del Congreso

municación sobre las Relaciones con los clientes a la vista de las nuevas disposiciones existentes en España que regulan las actividades de Administradores y de Agentes respectivamente.

En la Comisión de Formación Profesional, don Esteban Dilmé, Presidente de los Administradores de Barcelona, intervino, muy elocuentemente, en la sesión pública, señalando la titulación necesaria para poder obtener el diploma de Administradores y de Agente de la Propiedad y la relación de los cursos que se celebran periódicamente para documentar y actualizar las profesiones.

El Secretario general de la Delegación Española, don Cándido Martín Álvarez intervino en las comisiones de Intercambio, Candidaturas, Estatutos, Finanzas y en la de Conclusiones así como en el Consejo de Administración, del que forma parte, participando en la designación de nuevos candidatos a los cargos directivos, en la modificación de Estatutos, en la elaboración de los Presupuestos y en las Conclusiones del Congreso.

En la Sección de Expertos Inmobiliarios intervino don Rodrigo Martínez Sánchez-Arjona que se ha ocupado, además, del montaje y dirección de los dos stands españoles que tuvo en la Exposición Bolsa Inmobiliaria.

A la Comisión de Información y

Relaciones Públicas asistió don Antonio García Sánchez, del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, en donde se trató de la publicación del Boletín de la FIABCI en español.

En la Sección de Constructores-Promotores estuvieron presentes varios constructores - promotores que intervinieron asimismo en las deliberaciones.

En una nueva Sección que se ha creado, con la denominación de Asesores Inmobiliarios, intervino don Agustín de Muller, del Colegio de Agentes de Barcelona.

En la Comisión del Mercado Común don Angel B. Sanz hizo una comunicación sobre la unidad de la moneda en los países que forman la comunidad y que fue calurosamente acogida.

La sección de Crédito Inmobiliario estudió el tema de la «Evolución que ha tenido el mercado hipotecario francés» junto a un estudio comparativo, muy interesante, de la situación de este mercado en algunos países extranjeros. Representando a España asistió don Jaime Blanco Granada, Presidente de los Administradores de Fincas de Madrid, que intervino en las reuniones informando sobre el mercado hipotecario en España y sobre la cooperativa creada por los Administradores y por cuya existencia se interesan ahora determinados Bancos.



# LA CONTRIBUCION TERRITORIAL RUSTICA Y PECUARIA (LA CUOTA PROPORCIONAL)

## LA REFORMA FISCAL DE 1964 (LA SUJECION A LA CUOTA PROPORCIONAL DE LAS EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y MIXTAS)

La importante Ley de 11 de junio de 1964, básica respecto del actual sistema fiscal español, significó, para la tributación de la riqueza rústica y pecuaria, una sustancial modificación: junto a la llamada «cuota fija» (que grava la renta real o potencial de los bienes y actividades calificados como rústicos y pecuarios), se creó la «cuota proporcional» (que grava los rendimientos de ciertas explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mixtas). Dos modalidades, desde esta Ley de 1964 (y actualmente con la regulación del texto refundido del 23 de julio de 1966) que recuerdan la distinción, dentro del Impuesto Industrial, de las llamadas «cuota de licencia» y «cuota por beneficios». Grava la modalidad de cuota proporcional los rendimientos (luego veremos que a través del sistema de estimación objetiva, más los figurados que los reales) de las que llama «explotaciones» agrícolas, forestales, ganaderas o mixtas, cuando la base imponible (de las fincas, ganadería etc. afectas a la explotación) sea superior a cien mil pesetas. Es un intento de sujetar a tributación, por encima de lo que resulta de la cuota fija, a las explotaciones importantes; aunque de prevalecer ciertos criterios que se sustentan en la praxis de esta Contribución, entrañará para cultivadores modestos mediante fórmulas parciales (a través de modalidades de aparcería muy arraigadas en algunas comarcas), un grave golpe. Sobre este punto volveré más adelante. Constituye antecedente de esta sujeción a gravamen de las explotaciones de cierta importancia el llamado complementario de rústica creado por la Ley de 26 de diciembre de 1957, y suprimido por la Ley de 1964, aunque no son similares el sistema actual y el derogado.

## EL CONCEPTO DE «EXPLOTACION AGRICOLA ETC» COMO CENTRAL DE ESTA MODALIDAD IMPOSITIVA. El régimen de presunciones y los problemas que plantea.

La cuota proporcional es de 17,5% de los rendimientos de la explotación (propriadamente de la base liquida-

ble); y los rendimientos son en la modalidad de estimación objetiva —qué es la que prevalecerá en la práctica— los calculados según ciertos módulos de rendimientos establecidos para cada comarca o zona por Juntas mixtas de funcionarios y contribuyentes. Ciertamente es que la ley (art. 40) regula el sistema de estimación directa —mediante la deducción de la suma de ingresos brutos obtenidos en el período impositivo, del importe de los gastos necesarios para la obtención y conservación de los bienes y productos—; pero la subordinación de este sistema a que se elija expresamente por el contribuyente, pues, en otro caso, se presume que se ha elegido el de estimación objetiva (o de fijación de módulos de rendimientos por las Juntas mixtas), y a la necesidad de llevar una contabilidad, impracticable, por lo general, en el estado actual de las explotaciones rústicas, hace que el sistema de estimación directa quede, por hoy, en el terreno de lo teórico, únicamente plasmado en la Ley.

De aquí se colige que la problemática práctica de esta forma nueva de tributación rústica se acentúa sobre dos puntos: que se entienda por «explotación rústica» (en sus modalidades de agrícola o forestal o ganadera o mixta), para conocer la sujeción a la Cuota proporcional; y cómo se fijan los módulos de rendimientos, para saber la medida del gravamen. Como el concepto de «explotación» es, en este ámbito fiscal, una innovación de la Ley de 1964, no es de extrañar la dificultad actual para perfilar sus líneas. Parando ahora nuestra atención en las llamadas «explotaciones agrícolas» y «explotaciones forestales», veamos cuáles son sus elementos. Por de pronto se requiere una extensión de terreno (cultivado o cultivable); pero podrá ser una finca continua —esto es, delimitada por una línea poligonal—, aunque por motivos de cultivo esté integrada por diversas parcelas contiguas; o una finca discontinua, constituida por predios no colindantes, siempre que haya unidad orgánica de explotación. El terreno de la explotación puede estar integrado por varias parcelas no colindantes; y de estas parcelas puede ser el titular de la explotación, propietario, arrendatario, usufructuario, etc. El vínculo que justifica la posesión —y, en definitiva, la explotación— es indiferente y tanto para considerar la unidad de explotación de parcelas pertenecientes a distintos propietarios y explotadas por uno



—o por arrendatario—, como para entender que no siempre en presencia de una finca normal o continua, tiene que interferirse necesariamente, que a toda ella alcanza la unidad explotación, pues cabe que su aprovechamiento se haga por distintas personas bajo regímenes distintos (explotada por el propietario una parte; dada en arrendamiento, otra, etc.). Lo que ocurre en la práctica es que en el caso de finca continua —y aún en el de finca discontinua— perteneciente a un mismo propietario, se entiende, en tanto no se pruebe lo contrario, que él, la explota directamente, y, por tanto, si la base imponible de esta finca, o de las parcelas que integran la finca discontinua, excede de cien mil pesetas, se la incluirá en el Censo de Explotaciones. La exclusión fundada en que sólo en parte —en una superficie correspondiente a una base inferior a cien mil pesetas— se explota directamente, planteará dificultades de prueba, más acentuadas cuando, como ocurre con frecuencia, las relaciones sobre la tierra se desenvuelven mediante contratos verbales o acudiendo a imperfectas constataciones documentales. En este punto, se hace preciso que se conozcan los datos proporcionados por entidades como las Hermandades Sindicales de Labradores y Ganaderos, de gran importancia a la hora de decidir sobre estas cuestiones.

Junto a aquel elemento básico o fundamental (la finca continua o discontinua), se requiere otro elemento: la organización. Este elemento recobra singular importancia definidora cuando falta la conexión física de la colindancia o contigüidad, porque en el supuesto de varias parcelas no colindantes, será, justamente, la idea de organización la decisiva. Se requiere que esas parcelas constituyan una unidad orgánica de explotación: una explotación técnicamente autónoma, cuya titularidad corresponderá al que asuma los riesgos de la explotación.

La Ley recoge unas presunciones mediante las cuales se trata de evitar que se eluda la sujeción a esta modalidad contributiva. Con anterioridad al Texto Refundido, se sostuvo por algún autor, que las presunciones no eran sólo las que se recogen actualmente en el artículo 36 de aquel texto; se añadirá —en este sentido, Cortés Domínguez, en un interesante estudio sobre «El concepto de explotación agrícola», publicado en la Revista de Derecho Mercantil, núm. 97; y García Añoveros en el profundo trabajo sobre esta misma materia con el que colaboró en el «Libro Homenaje a don Manuel Giménez Fernández» que la Ley creaba una presunción respecto a la aparcería consistente en que el propietario es considerado como titular de la explotación (Cortés Domínguez) o una presunción, no de titularidad de explotación, sino de sujeto pasivo (García-Añoveros). A mi entender, el art. 37 del Texto Refundido (y antes el art. 7. 3º de la Ley de 1964) no establece una presunción. Y es que el legislador fiscal, seguramente por razones de simplificación y eficacia, opta por la solución de asignar el calificativo de titular de la explotación en régimen de aparcería al propietario, evitando las dificultades que ofrece la construcción dogmática de la aparcería. La colocación de la regla 3ª, dentro del art. 7,

3º de la Ley de 1964, en el mismo artículo en que se contiene la regla 6ª no puede aducirse como argumento, pues no dice esta regla que en todas las precedentes se contienen presunciones. El tema de las «aparcerías» ofrece un gran interés y no siempre, en la práctica, se han seguido soluciones ajustadas al sentido que inspira a la Ley.

### **LA EXPLOTACION EN REGIMEN DE APARCERIA, DE CONTRATOS PARCIARIOS O DE CUALQUIER OTRO TIPO CONTRACTUAL ASOCIATIVO. El propietario como titular de la explotación; el cultivo mediante aparcerías distintas.**

La explotación en régimen de aparcería, esto es, la asociación para la producción en común, participando, propietario y aparcerero, en los riesgos y beneficios, o bajo la forma de contrato parciario o participación en las ganancias a cambio de la prestación básicamente de trabajo que realiza el que contrata con el propietario, o de cualquier otro contrato de tipo asociativo, se imputa, en concepto de titular, y, por tanto, de sujeto pasivo de la Cuota Proporcional, al propietario y no al aparcerero, o al copartícipe en las ganancias o al asociado en la explotación. Cierto es —por lo que respecta a la «aparcería»— que según la concepción asociativa de la misma, las partes se asocian para la producción en común participando de sus riesgos y beneficios. De esta construcción dogmática se colige que propietario y aparcerero son titulares de la explotación. Y puede añadirse que con criterios más económicos que jurídicos, a veces se califica de «empresario» (en una acepción, repito, económico-agraria) al aparcerero; pero fiscalmente el legislador ha asignado la titularidad de la explotación al propietario. Gómez Aparici, Subdirector General de Contribución Territorial cuando se gestó la reforma de 1964 (puede verse en los Comentarios a esta reforma, pág. 205), dice que «en los casos en que la tierra se cultiva en aparcería u otra forma análoga, el auténtico empresario es el propietario de la tierra, no teniendo el aparcerero condición distinta a la de un socio industrial».

Es lo cierto que en la vieja cuestión sobre la naturaleza de la apariencia se ha decidido la norma fiscal por la asociativa, configurando al aparcerero como un socio de trabajo y atribuyendo la titularidad de la explotación al propietario, aunque a los efectos de la imputación de rendimiento se tenga en cuenta a los distintos perceptores. En este punto es útil recordar la naturaleza de impuesto a cuenta de la Contribución rústica y lo que dice la Orden del 31 de mayo de 1968, dictada a los efectos de lo dispuesto en los artículos 16 y 40 del Texto del Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas.

Otra cuestión distinta es si la asociación o la explotación de distintas personas mantiene la unidad orgánica que es de esencia a la idea de «explotación agrícola». Si el propietario realiza la actividad agrícola aso-



ciendo a varias personas que participan en las ganancias a cambio de la prestación del trabajo —e incluso participando también en los riesgos—, la «explotación en el sentido fiscal será una; pero si el propietario distribuye su finca, de base imponible superior a cien mil pesetas, en distintas parcelas, de base inferior a cien mil pesetas, y, respecto de cada una, concierta contratos de aparcería, sin una conexión económica, surgirán tantas explotaciones como aparceros, pues la unidad de finca y la unidad de propietario no significa la unidad organizada, técnicamente autónoma. Y es que el artículo 37 del Texto del Impuesto de la Contribución Rústica, define el titular de la explotación en los casos de aparcería, contratos parciarios y análogos, pero no considera fiscalmente como explotación única la que se realiza, sin conexión económica, sobre una misma finca, pero por distintos aparceros, totalmente autónomos, sin la comunicación de resultados o la comunidad de utilización que justifique la consideración unitaria. De aquí que la desmembración de las fincas en explotaciones en aparcería, al igual que la desmembración mediante arrendamientos distintos, sea un medio de eludir el impuesto; medio legítimo cuando los contratos, y la autonomía de explotación, respondan a la realidad. Y es que la simulación en el contrato o en la autonomía no será una elusión del impuesto sino una evasión que caerá bajo el dispositivo fiscal, incluso el sancionador.

#### **LA BASE IMPONIBLE. Los sistemas de determinación de la base; la deducción por pérdidas.**

Como antes decíamos, la aplicación del tipo del 17,5 % a la base liquidable, resultado de practicar en la imponible, en su caso, las reducciones que dicen los artículos 50, 51 y 52 del Texto de la Contribución, da la deuda tributaria, de la que se deducirá el importe de la Cuota fija, en el caso de explotaciones realizadas por el propietario o usufructuario, o la parte de Cuota fija repercutida sobre el arrendatario, en el caso de explotaciones agrícolas sobre fincas arrendadas. La Base imponible, según la Ley, podrá determinarse mediante el sistema de estimación directa o mediante estimación del Jurado, pero lo cierto es que el sistema en la práctica es el de estimación mediante módulos de rendimientos, con los recursos de agravio comparativo, de agravio absoluto o por aplicación indebida de las normas aprobadas por las Juntas, recursos de los que conoce el Jurado Tributario. Destaca, dentro de lo concerniente a la base imponible, el de la compensación de pérdidas. Podrá el contribuyente compensarlas en esta Contribución o en el Impuesto General sobre la Renta, en este caso, en el correspondiente al ejercicio en que se produjeron las pérdidas. Tiene singular interés esta posibilidad de compensación por las circunstancias especiales en que se desarrolla el sector agrario, en el que frecuentemente se originan pérdidas en la explotación.

J. A. S.

# Asoman Sentencias . . .

Sintetizaremos bajo este título aquellas sentencias del Tribunal Supremo y de cualesquiera Juzgados y Tribunales que afecten a la propiedad inmueble o al administrador. Lo que no significa que nuestra publicación esté de acuerdo con la tesis que contengan.

F. L.

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **La vivienda del portero y el patio colgado como elementos comunes**

Ante la alegación por parte de los ocupantes de estas dependencias de su condición de arrendatarios, y de que las mismas no pertenecían a la comunidad al haberse constituido ésta con posterioridad a la adquisición de dicha condición, el Presidente de la misma promueve ante el Juzgado de primera instancia demanda para que se declare que aquéllas pertenecen a la comunidad y que, en consecuencia, se condene a los ocupantes a su devolución.

A pesar de que en dicho Juzgado se resolvió el pleito en favor de los demandados, la Audiencia, en apelación, revoca la sentencia del mismo dando razón a los propietarios. Llegado el mismo al Tribunal Supremo, éste confirma lo dicho por la Audiencia, en la **sentencia de 12 de noviembre de 1969** (art. 5.171), por tener en cuenta que del estudio de la escritura pública por la que se dividió horizontalmente la casa y que constituye el título de propiedad de los litigantes, se desprende que al describir el inmueble se hacía constar que la vivienda del portero y los servicios generales, así como el patio colgado podría ser disfrutado por la comunidad de vecinos, constituyendo, por tanto, elementos comunes pertenecientes a la Comunidad.

##### **Declaración en el Registro de la Propiedad de la obra nueva, levantada por los propietarios de un solar**

Cuando varias personas agrupadas adquieren un solar proindiviso y levantan una edificación sobre el mismo, constituyendo al efecto la propiedad horizontal, discútese si deben todos ellos acudir al Registro de la Propiedad para efectuar la inscripción de la obra nueva.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, organismo encargado en última instancia de resol-



ver estas cuestiones, exige tal concurrencia, en las resoluciones de 20 y 21 de febrero de 1969 (ar. 4.155 y 4.156), porque según el artículo 397 del Código Civil ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos; y por ello, tampoco uno sólo de los comuneros podrá exigir la constancia registral de las alteraciones realizadas, bien por el mismo, bien por todos los comuneros o por alguno de ellos.

#### **Reclamación de daños y perjuicios en elementos comunes**

Ante la pretensión de constituir una servidumbre sobre un elemento común, el propietario de uno de los pisos del inmueble, sin recurrir previamente a la Junta para que adoptase el acuerdo pertinente y, en su caso, ejercitase la oportuna reclamación, acude a los Tribunales en nombre propio para prohibirla. Opone el demandado que no corresponde a dicho señor sino el Presidente de la comunidad, que es el único representante, efectuar aquélla.

Esta oposición es rechazada por la Audiencia de Sevilla en la sentencia de 13 de noviembre de 1967 porque, los demandados dieron en olvidar la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de 28 de abril de 1966, que enseña que todos los que sean titulares de la propiedad exclusiva y de la copropiedad de los elementos, pertenencias y servicios comunes, bien en conjunto o bien aisladamente —y aún existiendo Presidente elegido— podrán ejercitar toda clase de acciones tendentes al resarcimiento de daños o a la indemnización de perjuicios que se les hayan irrogado, lo mismo en relación a sus propiedades exclusivas que con referencia a los elementos comunes, ya que los daños en aquéllos o éstos le afectan en su derecho particular.

#### **Obras realizadas por orden del administrador**

Por ser necesarias para finca, el administrador de la misma contrata la ejecución de unas obras, que se llevan a cabo por una empresa determinada. Llegado el momento de su abono, la Comunidad de propietarios se opone al mismo alegando que no fue ella la contratante y no le obliga, por tanto, la decisión del administrador.

Promovida la cuestión ante los Tribunales, la Audiencia de Pamplona en sentencia de 9 noviembre de 1968 estima, no obstante, la reclamación formulada, por entender que la ejecución de obras en una casa en propiedad horizontal, como las realizadas, no suponen actos que excedan de las facultades que la Ley otorga al administrador de la Comunidad, ni de lo dispuesto en el artículo 1.713 del Código Civil, y que por otra parte, mantener criterio distinto al que se dice iría contra el modo o manera normal de actuar en la vida, que hace que no pueda exigirse al que contrate de buena fe con un administrador la ejecución de determinadas obras en una finca, se entere, o pida, o exija el poder con el que esté investido y la amplitud de éste, sino que amparado en el principio de buena fe comercial lo estime así, sin más, capacitado.

#### **Forma del requerimiento a los propietarios para la reclamación de gastos**

Reclamada judicialmente por la Junta de propietarios del inmueble a uno de ellos la parte correspondiente en los gastos comunes, al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20, en relación con el nº 5 del 9, alegase por éste que no se le había requerido previamente de pago en la forma fehaciente que ordena la Ley.

Interpretando lo que debe entenderse por «fehaciente», la Audiencia de Valencia en sentencia de 16 de abril de 1969 estima que no debe considerarse este término en el sentido de que medie forzosamente un fedatario público, pues en este caso la Ley hubiera empleado la palabra «notarial» o «judicial», sino que basta que el requerimiento realizado quede acreditado en forma que, alejando toda incertidumbre, haga fe frente a la persona requerida, que demuestre de una manera directa e indubitada, su propia realidad, por lo cual, como el demandado apelante al prestar confesión en el pleito reconoció que siendo propietario vendió el piso estando presente en la Notaría donde se otorgó la escritura el administrador de la finca, quien en dicho acto le exigió el abono de lo que adeudaba por los gastos comunes de dos pisos, y que en el propio Banco Exterior de España y en presencia del Notario autorizante de la escritura, entregó al administrador un cheque por una cantidad de pesetas que correspondía a la mitad de la deuda existente, es indudable que la fehaciencia se encuentra en todos esos actos.

#### **Construcción de un depósito en la azotea del inmueble**

Como consecuencia de la falta de presión del agua en la red general de distribución, el propietario de la última planta del edificio, solicita de la comunidad autorización para instalar un depósito en la azotea. Reunida la correspondiente Junta, se deniega tal autorización. Impugnado el acuerdo ante el Juzgado Municipal, la demanda prospera, así como ante la Audiencia de Valencia, que en sentencia de 20 de junio de 1969 viene a declarar que el criterio adoptado por la Ley de Propiedad Horizontal de exigir acuerdo o consentimiento unánime de todos los copropietarios, para permitir a alguno de ellos realizar en el inmueble —excepción hecha de los elementos privativos— alteración alguna, puede conducir a situaciones abusivas e injustas, cual sucedería en el mismo caso contemplado en el pleito, si se diesen las circunstancias de que la instalación de un depósito para el servicio de agua en uno de los pisos, situándolo en la azotea del edificio, fuese de todo punto indispensable para el adecuado suministro de dicho primordial elemento líquido a la vivienda en cuestión, que por estar situada en la última planta del inmueble es, lógicamente, la más afectada por la falta de presión en la red general de distribución, si aconteciese que aún siendo así las cosas, por la sola oposición de uno o varios copropietarios no se permitiese al copropietario en tal situación utilizar los elementos comunes de la finca para remediar la necesidad, con las consiguientes repercusiones



en las posibilidades de habitabilidad de la vivienda y en su natural desvalorización; por ello debe entenderse que el acuerdo de la Junta de propietarios que, en semejantes circunstancias, deniega la autorización, es impugnabile como contrario a la Ley.

#### **Construcciones en patio**

Por haberse levantado un cuerpo de edificación en el patio posterior de una finca, por el propietario de una de las tiendas, previo acuerdo de la Comunidad, el que lo es del piso segundo, ausente a la Junta, acude al Juez para que condene a aquél al derribo de lo edificado.

A pesar de alegarse por el demandado la legalización de la edificación por dicha Junta, la reclamación prospera, diciendo al efecto la Sala 1ª de la **Audiencia Territorial de Barcelona**, en **sentencia de 29 de septiembre de 1969**, que si bien el propietario de cada piso podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, también es más cierto que la construcción de nuevas plantas afecta a la estructura o fábrica del edificio y no se pueden por tanto levantar sin el consentimiento unánime de todos los propietarios.

#### **Colocación en la terraza general del inmueble de una torre de enfriamiento y recuperación de agua**

Basándose en la autorización que el constructor de la casa le había concedido al venderle el local, el propietario del mismo pretende dotarlo de una instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire colocando al efecto una torre en la terraza general del inmueble sobre la vivienda del portero. Ante la oposición de los demás propietarios, acude a los Tribunales en demanda de lo que estima es su derecho. La pretensión, sin embargo, es rechazada por la **Audiencia de Madrid** en la **sentencia de 11 de julio de 1969**, razonando que aquella autorización no puede vincular al resto de los conductos y por lo tanto a la comunidad demandada, porque el título constitutivo o de división en pisos y locales como fincas independientes únicamente fue otorgado en escritura pública por los constructores de la casa, que se titularon propietarios de la misma, cuando no era así, ya que antes se habían vendido, mediante documentos privados, algunos, de donde resulta que al no intervenir estos partícipes de la propiedad, aquel título no se constituyó por todos los propietarios existentes, como exige la Ley.

#### **Tendido de ropa sobre patios**

Como resultado de la instalación por el propietario de una de las viviendas de un tendedero en la parte exterior de las ventanas que recaen sobre el patio de luces de que disfruta el de los bajos, éste acude a los Tribunales pretendiendo se condene a aquél a quitar dicho tendedero.

Llegado el pleito a la **Audiencia de Valencia**, ésta, en **sentencia de 8 de octubre de 1969**, rechaza tal solicitud, porque —dice— el tendido de ropa lavada sobre la parte

exterior de las ventanas de las viviendas que recaen al patio de luces y el consiguiente goteo que produce sobre el suelo del mismo, no está prohibido por los Estatutos de la comunidad, dado que en ellos nada se dice respecto al particular, ni por las Ordenanzas Municipales, como tampoco por la Ley de Propiedad Horizontal, constituyendo una simple carga inherente a la condición de servicio común que presta el patio de luces descubierto, desde luego mucho menos gravoso que el de recibir las aguas pluviales, al que también está destinado por su naturaleza, aparte de que es costumbre local el tender ropa en los patios inferiores.

#### **Gastos del inmueble a cargo del usufructuario**

La Comunidad de propietarios de un inmueble sito en Barcelona, pretende que el usufructuario de uno de los pisos, que viene ostentando la representación del titular, abone los gastos correspondientes al sostenimiento o conservación de aquél, y al no lograrlo, le demanda ante el Juzgado Municipal.

Esta petición es rechazada por dicho Juzgado así como por la Sección sexta de la **Audiencia provincial de Barcelona**, que en **sentencia de 18 de diciembre de 1969** estima que corresponde la obligación de pagar los gastos correspondientes al sostenimiento y conservación del inmueble, en todo caso, a los titulares propietarios, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero no al usufructuario, al que, como representante, no le corresponden las consecuencias de su gestión en nombre ajeno.

#### **Obligaciones del administrador**

El propietario de un piso pretende del administrador del inmueble le devuelva una determinada cantidad que estima le ha sido cobrada indebidamente, por no haberse atendido, al efectuar las liquidaciones, a la cuota de participación que tiene fijada.

Al no lograrlo, presenta una demanda ante el Juzgado en reclamación de cantidad contra dicho administrador. Esta demanda es rechazada por **sentencia de 6 de octubre de 1969, del Juzgado Municipal número 9** de los de Barcelona, basándose en que estando la finca dividida en régimen de propiedad horizontal, y siendo el demandado un mero administrador de la misma y no su representante legal, porque la representación corresponde al Presidente, resulta obvio que habiendo obedecido la liquidación presentada por aquel a un acuerdo de la Junta de propietarios, a la que dicho administrador, como mandatario de la misma, tenía que obedecer ejecutándolo, la reclamación formulada no debió ser nunca dirigida contra él.

#### **B) PROPIEDAD VERTICAL**

##### **Expendición y anuncio de géneros de un tercero en el local arrendado, como causa de desahucio**

Basándose en la introducción en el local arrendado, de un tercero sin su autorización, promueve el arren-



dador ante el Juzgado de primera instancia demanda por presumirse la existencia de un subarriendo. Llegado el pleito al **Tribunal Supremo**, éste en la **sentencia de 14 de noviembre de 1969**, estima que no puede presumirse tal figura, partiendo de que en el Registro de la Propiedad Industrial sólo aparece la concesión de una marca a favor de ese tercero, sin indicio alguno acerca de la existencia de una sociedad con dicho nombre, y que en el local se expenden géneros con envoltura del mismo nombre, pero no la introducción que se alegaba.

#### **Resolución de arrendamiento por división de un apartamento con mamparas de madera**

El arrendador de un inmueble, basándose en que el arrendatario del local de negocio existente en el mismo había llevado a cabo determinadas obras para dividir el apartamento, a base de tabiques de madera, promueve demanda de desahucio al amparo de la causa 7ª del artículo 114 de la L.A.U.

A pesar de la oposición de dicho arrendatario, llegado el pleito al **Tribunal Supremo**, éste en **sentencia de 19 de noviembre de 1969** considera aquellas obras como motivo suficiente de resolución, porque —dice— lo que ha llevado a cabo la demandada es consumir la separación de uno de los departamentos o locales integrantes del objeto arrendado, dividiéndolo en dos totalmente independientes y con puertas de acceso distintas; aislamiento y separación total que ha conseguido, en un tramo, elevando hasta el techo el tabique de madera o mampara que levantó el primitivo arrendatario y clavando el táblex del recrecimiento en el forjado del techo; y en el tramo restante, haciendo desaparecer una puerta corredera por la que hasta entonces era posible la mutua comunicación de estos dos locales o departamentos, y cerrando el hueco con material fijo, todo lo cual constituye, en principio, la ejecución de unas obras, en el recto sentido de esta palabra, y de unas obras que modifican la configuración que tenía el objeto de la locación cuando lo recibió la interpelada a la muerte de su madre; y porque no cabe oponer con éxito que las referidas obras no son de las llamadas de «fábrica», ya que el factor determinante de la aplicación de la ley consiste en el resultado producido por su realización en la configuración del local, puesto que la ley no especifica la naturaleza física de los materiales utilizados para ello.

#### **Desahucio basado en la necesidad de local para vivienda y despacho**

En 29 de agosto de 1966 la propietaria de una finca dirige al arrendatario un requerimiento notarial por el que le deniega la prórroga del arrendamiento de su vivienda para ser ocupada por su hija que iba a contraer matrimonio y necesitaba residir en la ciudad para ejercer su esposo la profesión de arquitecto.

Transcurrido el plazo del año y no habiéndose desahucado por el inquilino dicha vivienda solicitase del Juzgado el desahucio, prosperando ante el mismo y ante la Audiencia. Llegado el pleito al **Tribunal Supremo**,

éste, en **sentencia de 18 de diciembre de 1969**, declara que dentro del concepto de necesidad de vivienda han de ser comprendidas no solamente las puramente familiares sino también aquellas de economía del hogar familiar, entre las que cuenta como principal el ejercicio de una profesión.

#### **Retracto por el arrendatario de local, que tiene cerrada alguna habitación**

El arrendatario de un local de negocio, por haberlo transmitido el propietario a un tercero, ejercita contra él demanda de retracto. Opónese por el arrendador que no debía proceder tal pretensión por existir habitaciones cerradas en dicho local. A pesar de ello, aquel retracto prospera en el Juzgado y en la Audiencia, rechazando también el **Tribunal Supremo** el recurso en la **sentencia de 20 de diciembre de 1969**, en la que se dice que si bien es cierto que el derecho de retracto que regula el art. 48 de la L.A.U. únicamente puede ser ejercitado por quien ocupa a título de arrendamiento la totalidad del local que ha sido objeto de transmisión a tercero, no menos exacto es que semejante facultad no puede negarse al titular de un arrendamiento que conservando su derecho de disfrute sobre la totalidad de la vivienda, mantiene cerrada alguna de las habitaciones de que ésta se compone.

#### **Desahucio de un local de negocio por necesidad, sin fijación previa por la Junta de Estimación de la indemnización a pagar al arrendatario**

La propietaria de un piso destinado a hospedaje, ejercita contra su arrendador la denegación de la prórroga forzosa del arrendamiento por necesitar aquél para instalar en él su hogar familiar. La arrendataria opone que por tratarse de un local de negocio es requisito previo que se fije la indemnización que debe abonarse. Tanto el Juzgado como la Audiencia decretan el desahucio partiendo de que el destino del citado piso es una vivienda. Llegado el asunto al **Tribunal Supremo**, éste, en **sentencia de 4 de marzo de 1970**, no está de acuerdo con dichas sentencias, por deducirse de lo actuado que se trata de un arrendamiento de local de negocio y que no se ha acreditado que previamente al ejercicio de la acción resolutoria del arrendamiento se hubiera fijado, por acuerdo de las partes o, en su defecto, por la Junta de Estimación, la cuantía de la indemnización a percibir por el arrendatario.

#### **Colocación de un marco de madera y apertura de un orificio en la pared como obras de resolución del arrendamiento**

Ante el Juzgado Municipal de Berga, el propietario de una casa, presenta demanda de desahucio contra el arrendatario por realización de obras in consentidas. Tanto dicho Juzgado como la **Audiencia provincial de Barcelona**, por su Sección cuarta, rechazan aquella pretensión en la **sentencia de 14 de abril de 1969**, declarando «que habiendo consistido las obras realizadas en la vi-



vienda arrendada por el demandado en la colocación de un marco de madera con su correspondiente puerta vidriera que tapa un hueco existente en el pasillo de la casa, y en la apertura de un orificio entre 20 y 25 centímetros en la pared exterior del inmueble para dar salida por el mismo a los humos de la cocina mediante el correspondiente aparato extractor, ya que la habitación carecía de campana o chimenea a tal fin, no puede afirmarse que tales obras hayan modificado la configuración de la finca en los términos que requiere la causa 7ª del art. 114 de la L.A.U.

#### **Ejercicio por el hijo del inquilino de su profesión de médico en la vivienda de la que era arrendatario su padre**

En virtud de contrato de arrendamiento se cede una vivienda para ser ocupada por el inquilino y su esposa e hijos. Al terminar su carrera de medicina, uno de estos hijos se da de alta en el ejercicio de tal profesión en dicho domicilio e instala en él su consultorio. Al contraer matrimonio, pasa a residir a otra vivienda donde abre un nuevo despacho, si bien continúa recibiendo a algunos de sus clientes, dos días por semana, en aquel domicilio de su padre.

Presentada demanda por el propietario de la finca, en el Juzgado Municipal, es rechazada por estimar el Juez que es incompetente para conocer de ella al ser demandado, además del inquilino, su hijo médico. Apelada a la Audiencia la sentencia, se dicta por la Sección 4ª de la de Barcelona, la que lleva fecha de 22 de septiembre de 1969 en la que después de considerarse competente para juzgar el caso, declara «que aún cuando es cierto que normalmente debe entenderse existe la presunción favorable al subarriendo en aquellos eventos de ocupación del local por parte de un tercero, puesto que así lo proclama una constante doctrina jurisprudencial, no es menos verdad, sin embargo, que tal presunción cede y se degrada hasta el punto de generar, a mayor abundamiento, la presunción contraria, en el caso de encontrarse el tercero ligado al inquilino o arrendatario por estrechos lazos de parentesco, cuya realidad induce a estimar la falta de todo afán de lucro por parte de estos últimos y sí, por el contrario, el natural y lógico deseo de un mutuo acercamiento material y físico entre próximos parientes, razones afectivas que desembocan en la racional e inherente secuela de una mayor ayuda recíproca en la lucha por el vivir diario, de conformidad con lo sentado, entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1960».

#### **Tenencia de más de dos huéspedes en la vivienda arrendada**

Enterado el propietario de un inmueble que en una de las viviendas arrendadas se había ampliado el número de huéspedes que existían en la misma obtiene una copia de los padrones de habitantes y presenta de-

manda de desahucio contra el inquilino. El Juzgado Municipal la rechaza estimándose incompetente. Llegado el pleito, sin embargo, a la Audiencia provincial de Barcelona, ésta, por medio de su sección 4ª, decreta aquel desahucio razonando «que aún cuando existe una expresa conformidad entre las partes litigantes en orden a la autorización conferida por la arrendadora al inquilino con respecto a la tenencia de dos huéspedes en la vivienda alquilada, en razón de cuyo permiso tuvo lugar el aumento de un diez por ciento de la renta por cada uno de aquéllos, es también incontrovertible que el demandado amplió hasta cuatro el número de huéspedes en el año 1960, conforme acreditan las oportunas copias de los padrones de habitantes, sin que exista en las actuaciones constancia alguna, ni alegación siquiera, de haberse conferido la autorización expresa y escrita del arrendador exigida con carácter necesario en el apartado 2 del artículo 21 del ordenamiento legislativo sobre la materia, en el caso de que excedan de dos el número de huéspedes, forzoso resulta llegar a la manifiesta conclusión de concurrir en el evento litigioso la causa resolutoria contemplada en el número 2 del artículo 114, en cuanto la establece con relación a la tenencia de huéspedes de modo distinto al permitido en el capítulo tercero de la propia Ley».

#### **C) PROPIEDAD RUSTICA**

##### **Valor de la declaración del administrador de una finca rústica dada en aparcería respecto al reparto de frutos**

La propietaria de una finca rústica dada en aparcería, promueve ante el Juzgado demanda de desahucio contra el aparcerero alegando que éste había incurrido en fraude y deslealtad, por «entregar a los propietarios cantidades insignificantes de trigo y cereal totalmente desproporcionadas con la importancia de la finca y el real rendimiento de las tierras; así como también en que no había avisado dicho aparcerero para la partición de los referidos frutos».

Llegado el pleito a la Audiencia de Barcelona, ésta en sentencia de 5 de abril de 1969, por su Sala 2ª, desecha el fraude por haberse probado por el informe pericial que las cantidades entregadas eran aproximadamente iguales a las de años anteriores. Y, además, aún reconociendo que el aparcerero tiene como principal obligación la de hacer saber al propietario el momento en que los frutos han de recolectarse a fin de que éste pueda intervenir en la partición, porque habiendo declarado en autos el administrador que el pago de las rentas durante su gestión fue siempre correcto, sin que el propietario formulara la menor queja, cobrando siempre en metálico el importe de la cosecha, debe entenderse consentida la falta de presencia de los propietarios. El desahucio, por todo ello es rechazado.



# CONCURSO PERIODISTICO EN MADRID

---

Por el Colegio de Administradores en Madrid y su provincia fue convocado, en su día, un concurso de artículos en la prensa, glosando la profesión del Administrador en sus diversas facetas y estableciendo tres premios en metálico para los trabajos que a juicio de un competente Jurado destacaran de los demás en orden a una mejor definición de nuestra actividad profesional.

En su día los muchísimos trabajos publicados, reiteradamente en todos los periódicos de la capital de España, fueron fallados recayendo el primer premio en un artículo de María Luz Nachón publicado en *Informaciones*, el segundo de don Antonio Muñoz Gras en el

periódico *El Alcázar* y el tercero en *A.B.C.* firmado por Marlasca.

Ante la imposibilidad de poder reproducir cada uno de dichos trabajos premiados, nos ha parecido oportuno dar publicidad en nuestra publicación profesional, precisamente, a uno de los artículos no premiados firmado por don J. M. Pérez Lozano en el periódico «Ya» destacando con la inserción de este artículo la calidad de los premiados. Como podrán apreciar es un trabajo que rezuma buen humor y un estilo periodístico que consideramos excelente.

---

## ADMINISTRADORES HORIZONTALES

Las experiencias de los españoles que hoy calzamos los cuarenta sobre prácticas democráticas —o lo que antes se llamaba así— no son, la verdad, muy abundantes. La lenta recuperación política del país posiblemente lo haya exigido así. El escritor, sin embargo, vive de vez en cuando una curiosa e interesante experiencia democrática que le inspira reflexiones y hasta capacidad de compasión y de respeto. El escritor, como tantos otros españoles de 1970, tuvo que resolver su problema de vivienda mediante el sistema de comprar su piso, aunque con pagos aplazados. Pero su condición de «propietario horizontal», expresión que no deja de tener su humor en época de verticalismos, le obliga a asistir a las juntas de copropietarios, donde se tratan, a base del principio de «un piso, un voto», los problemas de la colectividad. Cómo resolver el problema de las basuras y las bombillas que se han fundido en la escalera, la reparación de un ascensor o la conveniencia de instalar antena de televisión colectiva.

Las reuniones de propietarios horizontales incluyen en su orden del día, en los momentos oportunos, la elección de presidente y administrador de la finca. Confieso que cuando sé que hay elección, tengo o me invento un pretexto para no asistir; lo confieso, aunque sea con rubor, porque me parece sinceramente una actitud egoísta. Ejercen sus cargos gratuita o remuneradamente, y esto es bastante lo de menos, lo cierto es que, sobre todo, el cargo de administrador es muy escasamente apetecible. Se necesitan varias condiciones para aceptar el «embolado» que diría un castizo:

— Increíble capacidad de abnegación; no tener ratos libres; estar permanentemente sometido a cualquier contingencia; dejar de ver el telefilme de cada noche

cuando sube el portero a plantear el problema de cada día; sentir que toda la casa está bajo su responsabilidad; acostarse con la preocupación de todo lo que hay que hacer por la casa y a ver cuando hay tiempo y modo de hacerlo; tratar de hacerlo todo al día siguiente, si es que es posible; soportar la crítica de los propietarios que siempre creen que aquello podría hacerse mejor, y a lo mejor es verdad, sólo que a ver quién es el guapo; tratar de conciliar el bien de todos con el bien de cada uno, lo que no es cosa fácil; conocerse al dedillo impresionantes pilas de documentos legislativos, que abarcarán desde las ordenanzas de salubridad a los seguros sociales del portero, desde las normas de recogida de basuras a las disposiciones fiscales; saber aplicar, claro, en tiempo y razón esta montaña legislativa, buscando el bien de los propietarios, pero siendo honesto con los deberes fiscales; ser una especie de capataz en las mil pequeñas obras que necesita una casa de pisos; tener conocimientos contables y preparar balances de situación o de fin de ejercicio; ser paciente con los morosos y enérgico con los irresponsables...

Renuncio a seguir enumerando las condiciones exigibles y —normalmente exigidas— a esa especie de «superman» que tiene que ser el administrador de una comunidad de vecinos. Creo que tales héroes tienen por Patrono a Santo Domingo de la Calzada, y pienso si lo habrán elegido por eso de la calzada, porque me confesaba un administrador que se pasaba muchísimo más tiempo callejeando gestiones que en su casa. Domingo, eremita de La Bureba, a quien llamaban el «Abraham de la Rioja», dedicó su tiempo a hacer un camino para los peregrinos de Compostela. Más o menos lo que hacen hoy sus profesionales patrocinados: andar por los caminos de la gestión, la economía y la ley para que nosotros, los propietarios horizontales, paseemos descuidados o vayamos al cine.



# NUEVAS ELEVACIONES DE RENTA

(Decreto de 11 junio 1970, B.O.E. 24 junio)

A) **Viviendas no suntuarias.**

1) **Presupuestos de la revalorización.**

- 1º Tratarse de una vivienda no suntuaria.
- 2º Arrendamiento acogido al ámbito de la L. A. U. y que se encuentre en prórroga forzosa.
- 3º Arrendamiento celebrado antes del 12 de mayo de 1956.
- 4º Notificación del arrendador al arrendatario de acuerdo con Art. 101 L. A. U.

2) **Fecha iniciación incremento:**

El 1 julio 1970.

3) **Forma de aplicarlo:**

De una sola vez.

4) **Cuantía de los porcentajes:**

Contratos hasta el 17 de julio 1936, inclusive ... .. 20 por 100.  
 » desde 18 de julio 1936 hasta 31 de diciembre 1941 ... .. 13 » 100.  
 » » 1 de enero 1942 hasta 31 diciembre 1946 ... .. 6 » 100.  
 » » 1 de enero 1947 hasta 31 diciembre 1951 ... .. 3 » 100.  
 » » 1 enero 1952 hasta 11 mayo 1956 ... .. 2 » 100.

5) **Renta base para el cálculo del porcentaje:**

Será la renta contractual a la que se agregarán las elevaciones autorizadas en las disposiciones que se recogen en el siguiente cuadro:

Art. 118 L. A. U. en vigor por (1) D. 17 mayo 1952	Contratos antes 1 enero 1915	Contratos del 1-1-1915 al 31-12-1930	Contratos del 1-1-1931 al 17-7-1936	Contratos del 18-7-1936 al 31-12-1941	Contratos del 1-1-1942 al 31-12-1951	Contratos del 1-1-1952 al 17-5-1952	Contratos del 18-5-1952 al 8-4-1954	Contratos del 9-4-1954 al 11-5-1956
	10 %	7,5 %	7,5 %	5 %	5 %	5 %	— —	— —
D. 9-4-1954 (1)	20 %	15 %	15 %	10 %	10 %	10 %	10 %	— —
D. 30-11-1956 (2)	30 %	30 %	25 %	20 %	15 %	15 %	15 %	15 %
D. 22-7-1958 (2)	20 %	20 %	15 %	10 %	5 %	5 %	5 %	5 %
D. 6-10-1961 (3)	20 % total	20 % idem.	20 % idem.	15 % idem.	10 % idem.	5 % idem	5 % idem.	5 % idem.

(1) La renta base será la de 17 julio 1936.

(2) La renta base será la de 1 de enero 1942.

(3) El tanto por ciento de aumento recaerá sobre lo que se abonare en 12-5-1956 por todos conceptos, menos cantidades asimiladas a renta, añadiendo los aumentos de Decretos 30 noviembre 1956 y 22 julio 1958.

(B) **Locales de negocio y viviendas suntuarias.**

— Se levanta la suspensión del percibo por el arrendador de los porcentajes semestrales de revalorización empezados a aplicar desde 1 enero 1965, por consecuencia de la Ley de Reforma de 11 de junio de 1964, que habían llegado al 60 por 100 de la cantidad revalorizada.

— Todo ello supone que se incremente:

Un 10 por 100 más de dicha cantidad desde 1 julio 1970.

Un 10 por 100 más de dicha cantidad desde 1 enero 1971.

Un 10 por 100 más de dicha cantidad desde 1 julio 1971.

Un 10 por 100 más de dicha cantidad desde 1 enero 1972.

— No creemos que sea necesaria una nueva notificación de acuerdo con lo que dispone el artículo 101 de la L.A.U., aunque recomendamos un simple «recado de atención».



