

LAS NOTICIAS DE LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

PUNTO DE VISTA

El Código Técnico de la Edificación, una oportunidad para los geólogos

Las V Jornadas sobre Estudios Geotécnicos y Cimentaciones, inauguradas el pasado lunes por la ministra de Vivienda, analizaron los beneficios de la entrada en vigor del documento básico de Seguridad Estructural, que entra hoy en vigor.

La ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo, fue la encargada de inaugurar las V Jornadas sobre Estudios Geotécnicos y Cimentaciones, que se celebraron desde el pasado lunes y hasta ayer en la sede del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (Cedex).

La ministra recordó durante el acto que hoy, fecha en la que se cumple un año de la aprobación del Código Técnico de la Edificación (CTE), el documento básico de Seguridad Estructural, "de vital importancia para el sector de los geólogos", pasará a ser de obligado cumplimiento. "Por ello, resulta tan idónea la celebración de estas jornadas que pretenden informar y formar a los geólogos sobre esta regulación", subrayó.

Trujillo añadió que "no tener en cuenta lo que está por debajo del suelo puede tener consecuencias sobre la seguridad del edificio".

Con este documento, se zanjará el posible olvido del terreno donde se cimientan los edificios, ya que obligará a tenerlo en cuenta. Y, en esta necesidad de lograr la seguridad estructural, el papel de los geólogos va a ser fundamental. "En los edificios, la parte que no se ve es, muchas veces, lo más importante, ya que sin una estructura bien añanzada, peligra toda la seguridad del edificio", afirmó la ministra.

"El conocimiento fiel por parte del proyectista de la estructura geotécnica

del suelo y la garantía de la fiabilidad del estudio geotécnico son aspectos fundamentales y obligados para cumplir las exigencias establecidas en el requisito básico de Seguridad Estructural". El pasado 29 de septiembre pasaron a ser de aplicación obligatoria los documentos básicos de Ahorro de Energía, de Seguridad en caso de Incendio y de Seguridad de Utilización. Y hoy serán de obligatorio cumplimiento el resto de los documentos básicos de Seguridad Estructural, Habitabilidad y Salubridad. Además, el documento básico sobre Ruido se haya "en su fase final de tramitación", informó la responsable de Vivienda.

Comunidades sostenibles

La ministra destacó la gran importancia que un texto legal como el CTE tendrá para los ciudadanos. No en vano, "va a redundar en la calidad de la construcción, que será muy superior a la actual", señaló. La política desarrollada por el Ministerio de Vivienda no sólo impulsa la calidad en la edificación, sino que intenta lograr desarrollos urbanísticos más cohesionados socialmente y más respetuosos con el medio ambiente. El objetivo es crear comunidades sostenibles a través de planificaciones urbanísticas congruentes y edificaciones que produzcan un bajo impacto en el

medio ambiente. Las políticas de vivienda y las de suelo están íntimamente interconectadas porque confluyen en las ciudades. La vivienda requiere un entorno urbano donde sea posible el acceso a los servicios públicos y equipamientos necesarios: espacios libres, escuelas, centros sanitarios, comercios, etc. Un entorno donde sea posible el desarrollo personal y social de los ciudadanos, un ámbito espacial, ambiental, social y económicamente sostenible.

Demanda social

El Gobierno, con el nuevo Código Técnico de la Edificación, da respuesta a la creciente demanda social de mayor calidad y garantía en la edificación. Además potenciará el uso de las energías renovables y la eficiencia energética para frenar el cambio climático. Todo ello sin perder de vista el incentivo de la competitividad y productividad de las empresas dedicadas a la promoción y construcción. Además, tendrá una repercusión muy importante en el empleo y, sobre todo, en el empleo cualificado y especializado, concluyó la ministra.

En el acto de inauguración de las V Jornadas sobre Estudios Geotécnicos y Cimentaciones, la ministra recibió la Insignia de Oro del Ilustre Colegio de Geólogos.

EL API INFORMA

Se debe poner en conocimiento de los compradores la existencia de cargas ya que de no ser así dará lugar al pago de arras penales. Conforme a la sentencia del Tribunal Supremo que trata sobre la firma de un contrato privado de compraventa y en el que se fija la fecha máxima para el otorgamiento de escritura pública.

Antes de la fecha, los compradores comprobaron que sobre la vivienda pesaban más cargas que las contempladas inicialmente, pues existía una anotación preventiva de demanda y una anotación preventiva de embargo, en relación con una reclamación de la comunidad de propietarios.

Antes de la firma del contrato privado, los vendedores conocían que existían otras personas que se irrogaban la condición de compradores, fijaban fecha para escriturar y advertían con el ejercicio de acciones legales, amenaza que los vendedores debieron haber hecho figurar en el contrato privado, para acreditar que

los compradores conocían esa posibilidad y asumían el riesgo.

Queda por examinar la naturaleza del pacto suscrito entre las partes en el que se indicaba que, "en caso de incumplimiento de contrato por causa imputable a la parte vendedora, el comprador podrá exigir judicialmente el cumplimiento del mismo o la devolución duplicada de la cantidad entregada en este acto". La jurisprudencia distingue tres tipos de arras o señal: a) penitenciales, que son las que parece contemplar el artículo 1454 del Código Civil concebidas a la manera de multa o pena; b) confirmatorias, que son índice o expresión de un contrato con fuerza vinculante, y c) penales, que funcionan de modo similar a la cláusula penal del artículo 1154, como resarcimiento en este supuesto anticipado, para el caso de incumplimiento y siempre con la posibilidad de reclamar ese estricto cumplimiento de la obligación pactada.

Por lo que no se trata de

arras penitenciales en este caso, en cuanto que la cláusula prevé expresamente que pese al incumplimiento del vendedor, el comprador sigue teniendo acción para exigir el cumplimiento del contrato, lo que le estaría vedado si fueran arras de dicha naturaleza. No son arras simplemente confirmatorias, pues en las de esta clase no se contempla la obligación de restituirlas duplicadas caso de incumplimiento. Precisamente la circunstancia de que los cuatro millones se entregaban como parte del precio, la circunstancia de que pese a incumplimiento del vendedor, la parte compradora podía exigir el cumplimiento, y la previsión de su restitución doblada, conduce a la conclusión de que estamos ante arras penales.

Por último, al no poner en conocimiento de los compradores la reclamación de terceros que afectaba de modo evidente a sus pretensiones y concertar la entrega de la finca "libre de cargas, gravámenes e inquilinos, por lo que la parte vendedora se responsa-

biliza en este sentido a todos los efectos" (según reza el tenor del contrato), se obligaban implícitamente a procurar la extinción del impedimento, cuya existencia conocían, en el plazo establecido para entregar la finca libre de cargas y gravámenes, y con ello, al erigirse conscientemente en garantes de su desaparición, establecían las bases para que les fuera imputable objetivamente la hipotética concreción procesal de la amenaza y su prolongación posterior más allá del citado momento, por lo que resulta indiferente que la eliminación del obstáculo dentro del plazo previsto en el contrato para la eliminación de las cargas estuviera realmente o no en su mano.

Buzón

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid.
Gran Vía, 59, 5ª planta.
Tel.: 91 542 35 35
Fax: 91 542 05 23

coapi@coapimadrid.org

○ A la última

Inversión de más de 600 millones en la compra de suelo y construcción de viviendas

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (Emvs) invertirá 600,78 millones de euros en la construcción de vivienda protegida de las promociones presupuestadas en 2007, así como en la compra de suelo urbanizado y sin urbanizar, para lo que concertará operaciones de crédito consistentes en la formalización de préstamos hipotecarios para financiar estas actuaciones.

Los créditos serán subrogados posteriormente por los adjudicatarios de las viviendas por lo que la cantidad no repercute en los presupuestos municipales ya que la Emvs responde con su propio patrimonio. La cuantía total de los préstamos se distribuirán de la siguiente forma: 414 millones de euros destinados a la construcción de promociones en régimen de venta; 50,26 millones de euros, para las de alquiler, y 136,49 millones de euros, para la compra de suelo. Con esta cuantía se impulsa el Plan Integral de Vivienda y Suelo 2003-2008 que promueve el Ayuntamiento de Madrid y que proyecta la construcción de 35.000 viviendas protegidas en régimen de venta o alquiler. De estas, 28.996 ya se han entregado, están en ejecución o con proyecto redactado, lo que representa un cumplimiento del 82%. De ellas, 14.423 son de iniciativa pública y otras 14.573 corresponden a viviendas protegidas de iniciativa privada para venta o alquiler.

Uno de los planteamientos fundamentales del Ayuntamiento a la hora de construir vivienda nueva es tener en cuenta las nuevas realidades sociales, las nuevas demandas, los nuevos estilos de vida y los nuevos valores. La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo aplica nuevos sistemas constructivos no convencionales, lo que abre las puertas a un nuevo mercado de productos altamente industrializados que favorecen un mayor respeto ambiental de las edificaciones y un mayor confort para los usuarios, algo que ya está en marcha en las promociones de vivienda desarrolladas por el Ayuntamiento de Madrid. Por último, la participación ciudadana en el diseño de los proyectos y la elaboración de la nueva normativa, son, sin duda, fundamentales para que todos estos objetivos sean una realidad.

La Comunidad inicia en Alcalá de Henares la construcción del mayor Palacio de Justicia de la región

Alcalá de Henares contará a partir de 2009 con un nuevo Palacio de Justicia con capacidad para catorce órganos judiciales: cinco juzgados de Instrucción, cuatro juzgados de lo Penal y espacio reservado para cinco más. También acogerá la sede de la Fiscalía y el nuevo diseño de oficina judicial. En definitiva, se trata del Palacio de Justicia más grande de los proyectados por el Gobierno regional dentro de su Plan de Mejora de Infraestructuras Judiciales y que incluye la construcción de nuevos edificios judiciales en Navalcarnero, Pozuelo de Alarcón, San Lorenzo de El Escorial y Arganda del Rey. La presidenta de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre, acompañada por el vicepresidente segundo y consejero de Justicia e Interior de la Comunidad, Alfredo Prada, y el alcalde de Alcalá de Henares, Bartolomé González Jiménez, ha colocado la primera piedra del Palacio de Justicia y desde la que se iniciarán las obras de construcción de este edificio, que tendrá una superficie de 12.000 metros cuadrados.

"El nuevo Palacio de Justicia tendrá espacio suficiente para albergar hasta catorce juzgados, así como dependencias específicas para la Fiscalía y servicios comunes", indicó Esperanza Aguirre. "Todo ello estará integrado en un nuevo espacio arquitectónico que será un lugar digno, funcional y que contribuirá, de forma positiva, al correcto desarrollo de la vida judicial". Un edificio, que según resaltó, será digno de la importancia del partido judicial de Alcalá de Henares, formado por once localidades y donde la última memoria del Tribunal Superior de Justicia registró 32.774 asuntos: 5.217 civiles y 27.557 penales.

El nuevo edificio de juzgados repercutirá en un servicio más ágil y eficaz para sus ciudadanos. "Evitará molestias, desplazamientos y pérdidas de tiempo innecesarias y ayudará a dar una respuesta ágil y eficaz a las necesidades y requerimientos judiciales de la sociedad de hoy", explicó Aguirre.