

Accesos a garajes y juicios por vicios constructivos

- Ignacio Pérez consulta: «Desde hace ya casi un año estamos inmersos en un juicio para reclamar graves vicios constructivos a los profesionales y constructores de nuestro edificio que afectan al tejado, fachadas, hundimiento de jardines, grietas en sótano, etc.

En la actualidad, éstos han ido a más y la situación se está haciendo insostenible. ¿Puedo proceder a reparar por mi cuenta y luego exigir su abono a aquellos, o debo esperar al final del juicio?

- Si la Comunidad se encuentra inmersa en un juicio contra el contratista, arquitecto y aparejador, por vicios de construcción, debe esperar a que se resuelva por el Juez la procedencia o no de la reclamación.

Si la reparación de los defectos no puede esperar por causar un daño irreparable, puede solicitarse del Juez, una vez se haya dictado sentencia en 1ª instancia, la ejecución provisional de las mismas en los términos que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de haberse iniciado el procedimiento y no haber recaído sentencia.

En el caso de no haberse dictado sentencia y haberse iniciado el procedimiento, es muy difícil que el juez conceda la posibilidad de su reparación, salvo que se trate de una cuestión de máxima urgencia que, en todo caso, previamente habrá de ponerlo en su conocimiento.

- Juan Aguirre consulta: «Los propietarios de las parcelas del sótano tienen una puerta con entrada a la escalera y ascensor que va al portal y al resto de las plantas del edificio, y en alguna ocasión personas ajenas a la Comunidad se han introducido en el garaje y han accedido a los descansillos de las viviendas, posiblemente con objeto de

robar en ellas, mirar cuáles están deshabitadas, etc.

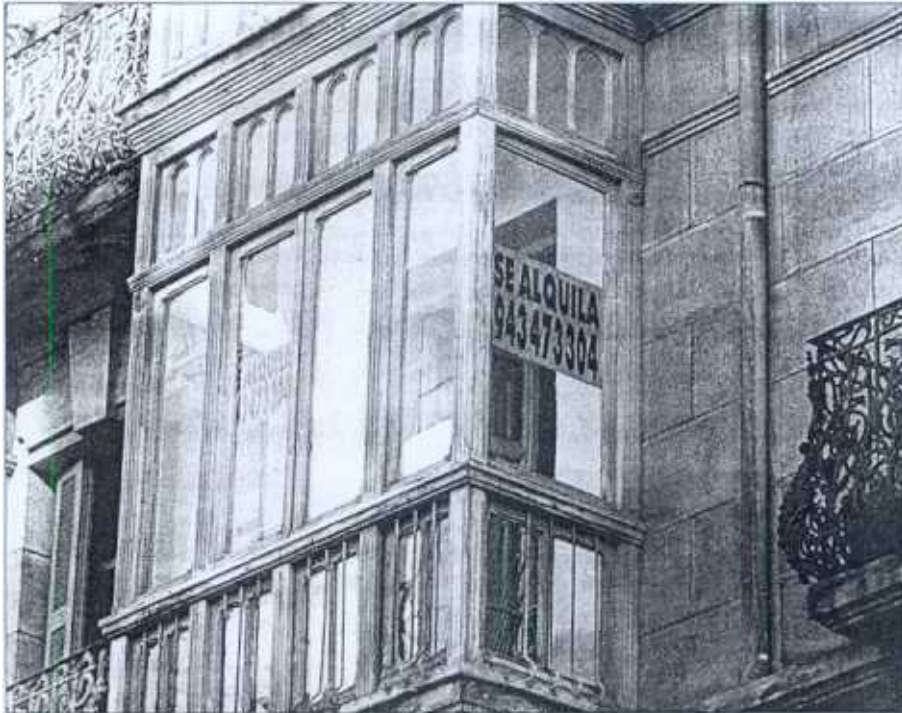
¿Puede impedirse que dueños de parcelas, que no lo sean de viviendas de la casa, no utilicen dicho ascensor? Además, el garaje tiene su propia entrada, tanto de coches como peatonal, mediante rampa desde la calle. También estamos preocupados de las normas contraincendios que deben cumplir tales garajes, ¿necesitan salida de emergencia?

- El propietario de una parcela de garaje tiene derecho a usar el acceso o accesos con que éste cuente, siempre que no se hayan limitado por estatuto o título a unos determinados usuarios, por ejemplo «el acceso por la escalera sólo se utilizará por los vecinos del inmueble». En otro caso, todos tendrán el mismo derecho a hacerlo -puesto que donde la Ley no distingue no cabe hacer distinción alguna- sufragando lógicamente los gastos correspondientes al uso, mantenimiento y reparación de los elementos comunes mencionados.

En principio, los garajes, al contar con una rampa de acceso y otra peatonal, no deben contar con una salida de emergencia específica, sino contar con las medidas anti-incendios y evacuación impuestas por la autoridad administrativa correspondiente, esto es, el Ayuntamiento correspondiente, en relación con las normas que rigen de forma general la actividad.

J.M. Alonso Sanz
Letrado Asesor Jefe

BUZON DE CONSULTAS
Si desea consultar sobre algún aspecto del mundo inmobiliario escriba a:
Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia.
Henao, 9. 48009 Bihuaio.



España tiene 1,6 millones de casas alquiladas; es decir, sólo el 11,3% del total del conjunto de hogares.

El alquiler podría desaparecer durante la próxima década

EL VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE RENTA ANTIGUA HACE PELIGRAR ESTA FORMULA

El parque de viviendas en alquiler tiene los días contados. El mercado inmobiliario ha puesto fecha a su defunción: 2010 o 2015, años en que vencerá la mayoría de los contratos de renta antigua, que forman el grueso de los arrendamientos.

España tiene 1,6 millones de casas alquiladas; es decir, sólo el 11,3% del total del conjunto de hogares, según indica el Censo de Viviendas realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

«Este porcentaje no obedece a la oferta y la demanda real. La mayoría son inmuebles de renta antigua, en situación transitoria. Estos contratos vencen en la próxima década, cuando fallezcan el inquilino y los familiares que se han subrogado. Hay que crear un nuevo parque de alquiler para los próximos años», explica Fernando Rodríguez-Avial, consejero delegado de Testa Inmuebles, filial de patrimonio de Sacyr Vallehermoso.

El declive sostenido de la vivienda arrendada ha supuesto que, en 20 años, España haya reducido un 25% los 2,17 millones de unidades con las que contaba en

1981, según indica el INE.

«No hay oferta real, pero sí mucha demanda. Por cada piso de alquiler que nuestra empresa saca al mercado existen 10 personas interesadas en él», explica.

FALTA DE PENALIZACIONES

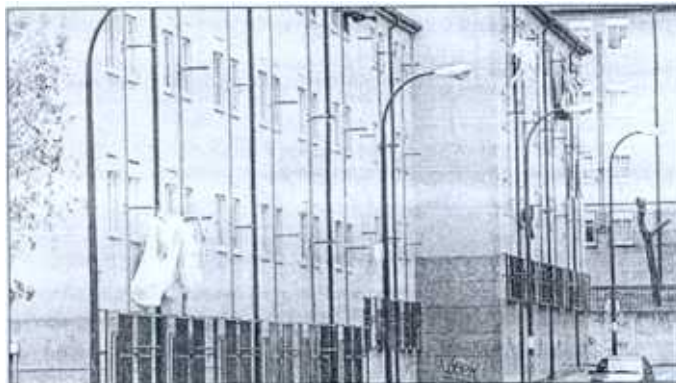
Los problemas provienen, por tanto, del lado de la oferta; esto es, de las complicaciones que le surgen al casero por mantener ocupada la casa y por la falta de penalizaciones por tenerla

deshabitada. Estos dos factores han propiciado que, desde 1981, el volumen de viviendas vacías haya aumentado un 34%, hasta los 3,23 millones de 2001, según el Censo.

«La principal medida para fomentar el alquiler no es ofrecer ventajas fiscales, sino el desahucio inmediato en caso de impago. Este procedimiento se debe acortar hasta un máximo de uno o dos meses. No es posible que el arrendador tarde 18 meses en desalojar a quien no abona la renta», dice Mi-

guel Angel Muñoz, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

La reducida rentabilidad de este negocio para el arrendador (4% anual) no compensa el riesgo de esta indefinición jurídica, por lo que sería necesario, en opinión de los expertos, promover los juicios rápidos: «El 90% de los desahucios son por insolvencia y nunca se recupera el dinero, por lo que es necesario agilizar el procedimiento judicial», añade.



Una medida para fomentar el alquiler no es ofrecer ventajas fiscales, sino el desahucio en caso de impago.

