

- > **Se vende poco** y esto seguirá así hasta que la banca se recupere y vuelva a facilitar crédito a los clientes.
- > **Un empresario o profesional** no puede actuar sobre el conjunto de factores que provocan la crisis actual. Está más allá de sus posibilidades.
- > **La vivienda es un valor seguro**, no me cabe ninguna duda.

Director del Observatorio Inmobiliario de Fundesem

José Santacruz Cutillas

entrevista

por Joaquín Benaloy



«Hay que buscar soluciones innovadoras e imaginativas»

¿Desde cuándo dirige el Observatorio Inmobiliario de Fundesem?

Desde su fundación. Lo creamos en el año 2005 con la finalidad de ser un punto de encuentro formativo para los distintos agentes que conforman el sector inmobiliario y el urbanismo. Con ello se completaba y reforzaba los distintos programas que Fundesem viene desarrollando desde hace años de manera especializada en el sector inmobiliario.

¿Cuáles son sus principales funciones?

Su función principal es ofrecer una plataforma de formación permanente y multidisciplinar del sector inmobiliario y del urbanismo, con la que se pretende estar en contacto continuo con las necesidades reales del sector y

facilitarle una formación continua adecuada.

El Observatorio Inmobiliario tiene, por tanto, una vocación de servicio y apoyo a los empresarios y profesionales del sector para que puedan trasladar a su quehacer diario de manera práctica las herramientas y conocimientos que permitan mejorar su profesionalidad y competitividad. Un ejemplo de ello es un curso que acabamos de finalizar sobre la gestión de empresas promotoras y constructoras en tiempos de crisis.

¿Cómo valora la actual situación del sector?

Sé que no apporto nada nuevo si digo que la situación es complicada. Pero es igual de complicada que la que pueda existir en otros sectores. En estos momen-

tos se vende poco y esto seguirá así hasta que la banca se recupere y vuelva a facilitar crédito a los clientes.

El descenso de la demanda no se puede explicar solamente porque los posibles clientes no quieren comprar y tener su propia vivienda (la mentalidad de los españoles sigue siendo la de tener una vivienda en propiedad), sino porque la crisis que están sufriendo los bancos está dificultando mucho la financiación de particulares y empresas, porque existen expectativas pesimistas sobre el futuro y porque hay miedo a quedarse sin empleo. Todo esto provoca que se vendan pocas viviendas de manera particular, y a que se reduzca el consumo, de manera general.

¿Cuáles deben ser las claves para salir del complicado momento que atraviesa el sector inmobiliario?

Un empresario o profesional no puede actuar sobre el conjunto de factores que provocan la crisis actual. Está más allá de sus posibilidades. Lo que sí puede hacer es buscar soluciones innovadoras e imaginativas que le permitan mantener la competitividad y asegurar la supervivencia de su empresa. Algunos empresarios, por ejemplo, están desarrollando productos adecuados para determinados colectivos, otros han internacionalizado sus empresas, otros han diversificado sus actividades empresariales, etc.

¿Sigue siendo la vivienda un valor seguro?

Estoy convencido que sí. Con una perspectiva a medio o largo plazo por supuesto que la vivienda es y será un valor seguro. De esto no me cabe ninguna duda.

Esta semana han iniciado la segunda edición del Curso Superior de Urbanismo y Desarrollo del Suelo, ¿cuáles son los objetivos del curso y a quién va dirigido?

Este curso se engloba dentro de las actividades del Observatorio y persigue actualizar y mejorar con un enfoque muy práctico los conocimientos de los profesionales que están relacionados con el desarrollo de suelo y el urbanismo. El curso, que se desarrolla los jueves por la tarde con una duración de 60 horas, finaliza con un "taller de urbanismo" dónde los participantes aplican de forma real todo lo aprendido en el programa.

Las comunidades

CON LA COLABORACIÓN DEL COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE Y PROVINCIA

> Arreglo del alfeizar

Soy propietario de un piso en la tercera planta de una comunidad de cuatro alturas, compuesta de 15 viviendas, con una antigüedad de 30 años. La fachada está deteriorada y del alfeizar de las ventanas y de las cornisas se ha desprendido ya algún fragmento y tengo miedo de que cause algún daño. La comunidad hace caso omiso, incluso algún propietario me ha dicho que arregle yo la cornisa que está cerca de mi ventana si tanto me preocupa. ¿Que dice la ley acerca de la obligación de la comunidad de reparación de estos elementos?



Ventanas y balcones son parte de la fachada y, por tanto, elementos comunes

Las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, conforme a la relación que establece el artículo 396 del Código Civil tienen la consideración de elementos comunes estructurales.

Siendo la fachada un elemento común es frecuente que en esta puedan existir elementos ornamentales o decorativos, como molduras o cornisas, que indudablemente siguen la misma concepción, forman parte de la fachada, afectan al conjunto estético del edificio y gozan de la misma protección en cuanto a las transformaciones en su configuración.

A tenor del artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal: «será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad». Según nos indica, el deterioro de la fachada y de sus elementos decorativos hace indispensable que se proceda a su reparación, teniendo la consideración de obra necesaria según el precepto citado.

A la reparación y conservación de la fachada deben contribuir todos los propietarios en proporción a su respectiva cuota conforme al artículo 9.1 e) de la LPH, a no ser que expresamente se hubiese pactado otra cosa en el título constitutivo o los estatutos. Las obras de rehabilitación de terrazas y cornisas deben ser pagadas por todos los comuneros, en este sentido se pronuncia la sentencia de la AP de Madrid de 23-1-06, la cual señala: «...es claro que

en el presente supuesto las obras de rehabilitación de frentes de terraza y cornisas son obras de carácter general que afectan a elementos comunes del edificio y que deben ser costeadas por todos los comuneros conforme a su cuota de participación...».

Según el artículo 1907 del Código Civil, el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias y a este respecto, la responsabilidad de que se trata ha de configurarse objetivamente en atención al riesgo originado por el estado del inmueble y para liberarse de la misma no basta probar que se hicieran reparaciones sino que estas han de ser las «necesarias», en este sentido se pronuncia la sentencia del TS de 30-06-92. Si por cualquier circunstancia se produce algún tipo de perjuicio a terceros por la no reparación, se le podrá exigir a la comunidad la consiguiente responsabilidad civil conforme al artículo 1902 del Código Civil, a tenor del cual: «el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado».

Tal como establece el artículo 7.2 de la LPH: «cualquier propietario que considere que el edificio necesita reparaciones urgentes, deberá comunicarlo al administrador y proponerlo en junta de propietarios».



COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALICANTE Y PROVINCIA

Cualquier cuestión que desee plantear en este consultorio, envíela al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante, Calle San Fernando, 12, 1.ª planta, 03002 Alicante. Fax: 965 144 031. e-mail: colegio@javel.es