

# INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

*Butlletí nº3*

## *Mediació per avançar*



1. Què poden repercutir els propietaris en els seus contractes de lloguer?

2 i 3. El Servei de Mediació de la Cambra compleix tres mesos amb bons resultats

4 i 5. Fem Ciutat - Play-Off Ascens Sabadell, Construir Hospital i Campanya petit comerç

6. Variació en el termini pel dipòsit de fiances obligatòries a INCASÒL

7. Les Plusvàlues Municipals que cobren els Ajuntaments com a tribut obligatori

8 i 9. Administració Comunitats Propietaris i la CHB i CEE: documents necessaris

## Treballem per fer possible el futur rebrot de l'activitat econòmica

Una vegada hem anat avançant en el desconfinament i, a la fi, una vegada aixecat l'Estat d'alarma, des de la Cambra volem fer balanç de les accions realitzades per la nostra entitat durant aquest període en benefici de la ciutadania.

En primer lloc i pel que fa a la mesura que es va establir de gratuïtat en la quota d'entrada al donar-se d'alta a la nostra entitat, des de la Cambra de la Propietat en fem un balanç ben positiu, doncs han estat molts els propietaris que han obtingut solucions als seus neguits i a les seves problemàtiques i que s'han pogut veure afavorits per aquesta mesura. A tots ells els donem la benvinguda a la nostra entitat i esperem continuar dotant-los de tranquil·litat i seguretat.

Per altra banda, hem ofert durant tots aquests mesos el servei de mediació gratuït, al que s'han adherit desenes de ciutadans i amb el qual hem aconseguit alleugerir, en bona part, a les parts afectades de les conseqüències de la pandèmia en les relacions contractuals.

A les nostres oficines, en el nostre dia a dia quotidià, ja podem veure la recuperació del ritme habitual de feina, tant pel que fa a les gestions administratives, a les consultes genèriques i/o la petició de serveis. Aquesta és una bona notícia que ens ha d'esperonar per mirar el futur amb optimisme i per continuar la nostra tasca de servei amb la màxima il·lusió per ajudar a créixer el nostre entorn més pròxim.

Volem transmetre als nostres socis, però també a tots els propietaris en general que, des de la Cambra de la Propietat continuarem donant la millor versió de nosaltres mateixos per oferir sempre bones solucions i el servei més òptim. Amb voluntat, sempre, de posar a l'entitat al servei de les necessitats que la societat pugui demandar i sumarem professionalitat i experiència en el camí de la reconstrucció que entre tots hem iniciat.

En aquest sentit, ben segur que des de la Cambra impulsarem noves mesures i promocions per continuar creixent i donar aquesta anhelada tranquil·litat als propietaris que, cada vegada en major mesura, ens fan confiança.

Bon estiu a tothom! Gaudim-lo en plenitud i amb prudència pel bé de tots!

*la Cambra*

## Quins impostos, quotes o taxes poden repercutir els propietaris als contractes de lloguer?

Des de la Cambra volem donar resposta a una de les preguntes habituals que se'ns formula a l'hora de redactar un contracte d'arrendament ¿PODEM REPERCUTIR ALS ARRENDATARIS LES QUOTES DE L'IBI, LES QUOTES ORDINÀRIES DE LA COMUNITAT, LES PRIMES D'ASSEGURANCES I LES TAXES D'ESCOMBRARIES?

La resposta és clara: Sí, si ho fem adequadament.

En primer lloc hem de distingir entre els arrendaments d'habitatge i els d'ús diferent (locals de negoci, naus, etc.), ja que el règim legal aplicable és diferent en uns i altres.

a) En els contractes d'ús diferent a l'habitatge, la simple inclusió de la clàusula de repercussió dels diferents conceptes en el contracte d'arrendament, dóna dret al propietari a poder-ho cobrar de l'arrendatari.

b) En els contractes d'habitatge, el tema és més complex, no és suficient la inclusió de la clàusula de repercussió, sinó que, perquè el pacte sigui vàlid, s'ha d'incloure el cost del concepte a repercutir, almenys de l'últim import abonat, sense perjudici que en un futur pugui variar. O sigui, si volem repercutir la quota de l'IBI o de la comunitat de propietaris (únicament l'ordinària), hem d'incloure la clàusula i manifestar l'import de l'última quota abonada.

En resum, el llogater de l'habitatge ha de ser plenament conscient de les càrregues econòmiques que està assumint pel lloguer concertat (quantificades).

En relació amb la Taxa d'escombraries, el règim legal varia en relació als altres conceptes, ja que és una Taxa regulada pels Ajuntaments en la que el subjecte passiu és l'usuari, llogater o arrendatari, no obstant que, per la via de la figura del Substitut, sigui carregada i abonada pels propietaris. Per tant, és recomanable incloure la clàusula de la repercussió de la Taxa en els contractes (habitatge o ús diferent), però fins i tot sense incloure-la, l'usuari, el llogater o l'arrendatari es veuria obligat a abonar-la al propietari per la via de la repercussió.



**Quota Impost Béns Immobles**  
**Taxa d'escombraries o residus**  
**Quota Comunitat de Propietaris**

## El Servei de Mediació de la Cambra obté molts bons resultats i s'establirà com un servei permanent

La nostra entitat fa temps que va detectar la necessitat d'establir una eina per ajudar la gent en els seus conflictes contractuals però des d'una perspectiva de trobar punts en comú entre les parts, agreujada per la crisi de la Covid-19. Les friccions entre llogaters i propietaris per motius diversos, especialment impossibilitat de pagar pel tancament obligatori, o per la pèrdua de lloc de treball, han causat un tsunami de conflictes pels quals els Jutjats i les altres administracions no poden donar resposta immediata.

En aquest sentit, la Cambra, tal i com apunta el màxim responsable de l'equip mediador economista, advocat, especialista en fiscalitat i adjunt a la direcció de la nostra entitat, Miquel Àngel Vicente: "som una entitat amb una clara vocació de servei públic i hem considerat que valia la pena col·laborar amb aquest servei gratuït a superar els problemes derivats de la crisi del Covid-19, aportant els nostres coneixements per tal de solucionar conflictes en l'àmbit immobiliari, que és la nostra principal especialitat".

Les nostres oficines han rebut una quantitat important de peticions de mediació des que es va engegar aquesta activitat, fa tres mesos, i segons apunta Vicente: "Crec que hem de valorar molt positivament la resposta dels ciutadans que han vingut buscant aquesta via de solució alternativa donant prioritat a la cerca d'un acord amistós i raonable envers l'alternativa d'enfrontar-se als Jutjats amb resultat incert, costós i lent".

Pel que fa a la tipologia de casos se n'ha atès de molt diferents, sobretot la impossibilitat de pagament de rendes motivat pel tancament de l'activitat obligatori pels locals de negoci i/o de pèrdua de lloc de treball o patir un ERTO, en cas d'habitatges. No obstant, també hi ha hagut altres casos de problemàtica immobiliària i inclús de convivència.

Tot i que, en alguns casos hi ha hagut mediacions que no han arribat a bon port perquè alguna de les parts ha refusat aquesta possibilitat, perquè, cal recordar que aquest és un procediment voluntari i amistós. Unes situacions que obliguen al mediador a informar al sol·licitant dels seus drets i deixa constància de l'intent de mediació encara que sigui infructuós.

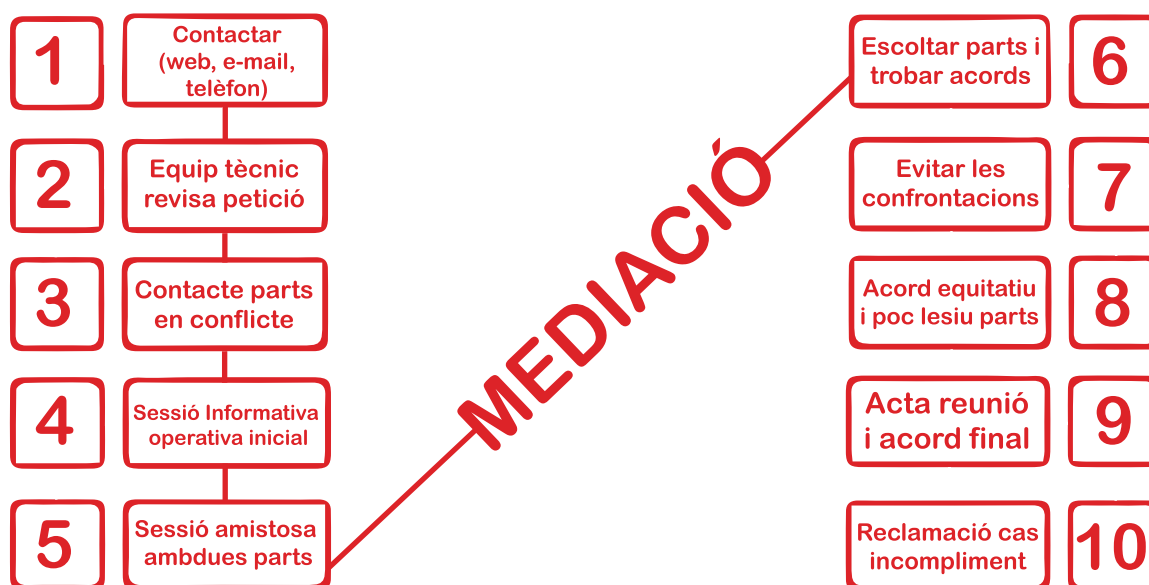
I, fins i tot, tal i com reconeix el cap de l'equip mediador de la Cambra: "També hi ha mediacions que s'han de suspendre perquè les parts no respecten les regles de joc i el mediador no té més remei que finalitzar el procediment. Afortunadament aquest cas ha sigut molt minoritari.

Encara que, segons Vicente: “podríem dir que aproximadament el 50% dels casos s’ha arribat a un acord amistós, bé sigui pactant una moratòria en el pagament, plantejant un pla de pagaments alternatiu, inclús condonacions totals o parcials”.

### Voluntat de continuïtat

En general, la nostra entitat valora positivament aquesta acció, tot i que entenem que hi ha molt marge de millora. Una iniciativa que ens ha proporcionat una eina per col·laborar de la mà amb Ajuntaments de l’entorn com el de Sabadell o Sant Quirze del Vallès, i que entenem que no hem de deixar morir. Una voluntat que cal consolidar, perquè segons Miquel Àngel Vicente: “és necessari un esforç didàctic vers la ciutadania per què entenguin què és la mediació i les seves avantatges. Serà vital per l’èxit d’aquesta iniciativa, la col·laboració amb les Administracions locals i altres nivells i amb altres institucions, que també apostin per aquest tràmit conciliador”.

## UN PROCÉS PER A UNA GESTIÓ D’ÈXIT



Per últim, el cap de mediació de la Cambra apunta que la mediació a casa nostra, i a tot l’Estat, és un instrument massa desconegut i fins i tot amb poc reconeixement. I en aquest sentit, ha apuntat que: “caldría una implicació molt més directa i decidida de les Administracions Públiques, especialment la de Justícia, per tal d’impulsar la mediació com a mitja útil per a la solució de conflictes, sobretot pels avantatges que té: rapidesa, flexibilitat econòmica i validesa jurídica, sobre la vida judicial, ja de per si col·lapsada”.

## Tres partits per fer possible el somni arlequinat!

Volem dedicar un espai del nostre butlletí al primer equip del Centre d'Esports Sabadell CF, que 9 anys després tornarà a disputar de nou un play-off d'ascens a la Segona Divisió A del futbol estatal. Després d'una bona temporada, on l'equip arlequinat ha ostentat el lideratge de la categoria durant moltes jornades, la competició es va haver de suspendre degut a la pandèmia sanitària del Covid-19 provocant una situació excepcional mai abans viscuda.

Així doncs, la RFEF va idear un nou format de play-off d'ascens, que es disputarà en una seu única, a l'estadi Nuevo Mirador, de la ciutat d'Algesires. L'equip vallesà haurà de superar 3 eliminatòries a partit únic si vol aconseguir l'anhelat retorn a la segona divisió.

La ciutat i sobretot els aficionats arlequinats viuen amb il·lusió els dies previs a la disputa de la competició i, a partir d'una iniciativa ciutadana, des de diferents entitats s'ha procedit a penjar la bandera arlequinada a les façanes, com a mesura de recolzament i suport a l'equip davant del repte esportiu que ha d'afrontar.

Des de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell ens adherim al suport institucional de Sabadell a l'equip de la nostra ciutat, i hem penjat la bandera arlequinada a la seu de les nostres oficines al carrer Narcís Giralt, 50.

<http://www.cesabadell.cat/es>

[https://www.youtube.com/watch?v=t5W\\_wHMfDW8](https://www.youtube.com/watch?v=t5W_wHMfDW8)



# HONOR AL SABADELL!

C.E.Sabadell - Atlético de Madrid 'B'

19/07/2020

20:00h

Nuevo Mirador Algeciras

#3PARTITSPERUNSOMNI

#ADRENALINAARLEQUINA

## La pandèmia de la Covid-19 reobre el debat de la necessitat de construir l'Hospital Ernest LLuch

La pandèmia de la Covid-19 ha creat una crisi sanitària sense precedents al sistema sanitari i hospitalari de casa nostra per les mancances de material i espais habilitats per atendre a totes les persones afectades per aquesta malaltia. Una realitat de manca de recursos que ha despertat una antiga reivindicació a la ciutat de Cerdanyola i a les veïnes Ripollet i Montcada i Reixac, la necessitat d'apostar d'una manera definitiva per la construcció del que s'hauria d'anomenar Hospital Ernest Lluch.

Una demanda d'aquest territori que hauria de donar resposta assistencial a més de 200.000 persones que, a hores d'ara, tenen l'Hospital Taulí com el seu centre hospitalari de referència, i que com s'ha pogut comprovar els darrers mesos sovint es veu desbordat per la demanda tant dels veïns de Sabadell, com en aquest cas, de les localitats que formen part del seu entorn més pròxim.

Una petició que ha sorgit en paraules del mateix alcalde de Cerdanyola, Carlos Cordón, que ho ha expressat mitjançant els seus perfils a les xarxes socials, i que ha rebut el suport de regidors d'altres partits polítics que també aposten per intentar aconseguir aquesta construcció per millorar l'atenció mèdica als veïns d'aquestes tres poblacions.

<https://www.lavanguardia.com/local/gran-valles/20191125/471854638279/alcaldes-valles-unen-revindicar-construccion-hospital-ernest-lluch-montcada-i-reixac-barcelona.html>

## L' Ajuntament de Granollers engega la campanya: "Me l'estimo, és Granollers" per ajudar el petit comerç

La pandèmia de la Covid-19 ha provocat una crisi sanitària sense precedents, però de retruc el confinament estricte que hem patit ha afectat de manera directa i important a les activitats econòmiques, empreses grans i sobretot el comerç de proximitat. En aquest sentit, una de les mesures que ha engegat l'Ajuntament de Granollers ha estat la campanya "Me l'estimo, és Granollers". Una acció de promoció de la ciutat que segons s'apunta des del consistori local pretén "potenciar el comerç de barri i també l'àmbit gastronòmic de la ciutat". A més, per donar-hi un ressò a les xarxes socials i fer-ho viral s'ha creat un videoclip, aprofitant la lletra de la coneguda cançó "La petita Rambla del Poble Sec", del cantautor Cesc Freixas, interpretat per ell mateix i la cantant granollerina Laila Lluch, i protagonitzada pels comerciants i restauradors.

Els creadors de la campanya, Videostudi, asseguren que han apostat per un color principal: el vermell perquè transmet energia, valentia i sentiment. El llançament de la campanya s'ha fet a les xarxes socials de l'Ajuntament de Granollers (@granollers.cat) a [www.granollers.cat](http://www.granollers.cat) i/o al [www.visitgranollers.com](http://www.visitgranollers.com). A hores d'ara, el vídeo promocional acumula ja gairebé quinze mil visualitzacions.

<https://www.youtube.com/watch?v=GHjccLOKvbQ>

## L'INCASOL amplia de 2 a 4 mesos el termini per dur a terme el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer

La situació provocada per la pandèmia de la Covid-19 va suposar que els terminis per la presentació dels contractes de lloguers davant l'Institut Català del Sòl i el conseqüent dipòsit de fiances tal i com obliga la llei d'arrendaments urbans (LAU) en el seu article 36 quedés suspès un cop es va establir l'estat d'alarma a partir del dia 13 de març.

En aquest sentit, tots els contractes que s'havien de presentar davant l'organisme públic durant aquests mesos van veure interromput el seu termini, i fins l'1 de juny no es va tornar a reactivar el calendari per a la presentació dels mateixos. Així, per exemple, un contracte signat el 5 de març, va veure interromput el seu termini el dia 14 de març, i per tant, tindria tot juny i juliol per dipositar la fiança, menys els nou dies que van del 5 al 14 que era els temps previ a la cancel·lació dels terminis.



### ***Advertiment als propietaris!***

#### **Modificació terminis fiances**

A partir del 23 d'abril del 2020 des de l'organisme públic s'ha comunicat que tots els contractes signats des d'aquest mes en endavant veuran augmentat en el doble de termini la possibilitat per tal d'establir el registre del contracte de lloguer, bé ja sigui d'habitatge habitual i/o ús diferent, i per tant, es passa dels 2 mesos que era el termini legal establert i oficial, a fins a quatre els mesos a partir d'ara en endavant.

#### **Document rescissió imprescindible a les cancel·lacions de fiances**

A més, cal recordar a tots els propietaris que una de les peticions que fa INCASÒL expressament a partir de la situació provocada per la pandèmia de la Covid-19, és la presentació, de manera obligatòria, del document de rescissió que cal signar entre ambdues parts (propietari i/o llogater) per tal de donar per finalitzat el contracte i poder realitzar el tràmit de cancel·lació de fiança dipositada a l'organisme públic.



***Contracte Lloguer  
Habitatge / Ús diferent***



***Reprenen els terminis  
per dipositar fiances***



***El dipòsit de fiances  
passa de 2 a 4 mesos***



## La Plusvàlua Municipal i la Jurisprudència existent

Ens hem de remuntar primer de tot en la Sentència número 59/2017 d'11 de maig del 2017 del **Tribunal Constitucional** que va capgirar la Plusvàlua Municipal (Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana o IIVTNU) eliminant l'obligació de satisfer-lo en tots aquells supòsits on no s'acreditin guanys reals en la transmissió d'un immoble.

Però abans d'entrar en matèria, cal fer cinc cèntims sobre la Plusvàlua Municipal, ¿què grava? ¿qui el gestiona? I sobre tot ¿quan s'ha de pagar?

Estem davant d'un impost municipal de caràcter directe que grava les transmissions de la propietat dels terrenys de naturalesa urbana, **no rústica**, mitjançant qualsevol títol. En aquests casos el valor rellevant a efectes de calcular la quantia del tribut és solament el valor del sòl sense tenir en consideració les construccions que puguin existir.

Per a determinar el subjecte passiu o obligat tributari davant de l'Administració s'ha de diferenciar entre aquells casos on parlem de transmissions a títol lucratiu i/o a títol onerosos. En el primer supòsit, són les persones que adquireixen el bé immoble les obligades a pagar (herència, donacions, etc.). En canvi, en el segon, serà l'obligat tributari aquell qui transmet la propietat, el venedor o transmitent.

Feta aquesta breu introducció sobre alguns dels aspectes més rellevants d'aquest tribut de gestió municipal, cal parlar sobre la Plusvàlua Municipal a la pràctica i el seu abast després de reiterada jurisprudència que comentarem breument.

El Tribunal Constitucional amb la citada Sentència va determinar, en grans termes, l'abast de la Plusvàlua establint que solament s'estarà obligat a satisfer l'import del tribut en aquells casos on degut a la transmissió existeixi, pel subjecte passiu, **un increment de valor**. En altres paraules, en aquells supòsits on existeixi un benefici real. Sense increment de valor no existeix capacitat econòmica que sigui susceptible de ser gravada amb fonament de l'article 31.1 CE i per tant seria un impost amb caràcter confiscatori.

De totes maneres, molts Ajuntaments segueixen intentant recaptar dit tribut ignorant la reiterada Jurisprudència, ja que utilitzen l'increment del valor cadastral del terreny per argumentar que hi ha hagut un benefici econòmic, ignorant per complet la diferència entre el valor de venda i de compra reals del bé immoble. S'ha de tenir molt present que l'augment del valor cadastral d'un terreny no obliga a pagar la Plusvàlua, el que és rellevant, són els valors de compra i venda i que existeixi una diferència positiva entre els mateixos, tal com ho ha fet constar el Tribunal Suprem amb la resolució de 6 de juliol del 2018 i el Tribunal Superior de Justícia d'Aragó amb la sentència de 27 de setembre de 2018.

**Antoni Quintana Petrus**  
**Advocat i President Cambra Propietat Sabadell**

## L' Administració de les Comunitats de Propietaris en mans d'una gestió professional i amb experiència

Els anys 60 i 70 's van suposar una creixuda molt important pel que fa al nombre d'habitants de moltes ciutats per l'arribada de moltes persones immigrades d'altres zones de l'estat espanyol. Un fet que també es va produir a Sabadell, i que va suposar també la construcció d'un gran nombre d'edificis amb diferents plantes i habitatges que havien d'encabir a famílies senceres i que canvien el perfil de la ciutat de com l'havíem coneguda fins aquell moment.

Una nova manera de viure que va comportar també que s'establissin un conjunt d'entitats per tal de millorar la convivència (associació de veïns) i reivindicar millores de barri, i també a cada edifici es van constituir les comunitats de propietaris que treballaven per fer possible donar resposta a les necessitats dels elements comuns que formaven part del seu edifici i/o finca compartida.

En aquest sentit, durant dècades aquesta activitat s'ha dut a terme per part dels mateixos veïns amb torns rotatoris, contemplats a la llei, pel que fa a la presidència i o vicepresidència de les comunitats per tal de resoldre les mínimes incidències (reparació de petits desperfectes i/o cobrament quotes mensuals).

D'un temps ençà, però, aquesta activitat s'ha tornat cada vegada més complicada per als veïns, sobretot arran del creixement de la normativa vigent i les obligacions legals que se'n deriven, també per aquells que actuen com a presidents o responsables d'aquesta. Una situació que ha portat que moltes comunitats de propietaris apostin perquè siguin professionals, com els de la nostra entitat, qui gestionin el dia a dia de la seva comunitat i actuïn en totes aquelles situacions compromeses per la disparitat de criteris entre propietaris, sovint, per desconeixement de la legislació vigent existent.

### **La morositat veïnal, un problema creixent**

Un dels grans reptes als quals s'enfronta qualsevol comunitat de propietaris és la creixent morositat per part de persones que no compleixen amb la seva obligació de fer els pagaments pactats entre els veïns, bé ja sigui, per manca de recursos econòmics o per discrepàncies determinades que els porten a negar-se a fer la seva obligada aportació als comptes comuns.

És per això, que des de la Cambra de la Propietat, el nostre equip responsable de comunitats, amb gran i llarga experiència en aquest tipus de gestió, aposta per fer un control continuat d'aquestes incidències. I en casos de morositat, es fa una primera reclamació amistosa al veí que ha deixat de complir amb les seves obligacions, per saber-ne els motius, i en darrera instància si no es rep una resposta positiva, es deriva el cas als nostres serveis jurídics per tal d'emprendre accions judicials, si així també ho demanen la resta de veïns de la finca, prèvia comunicació en Junta Extraordinària.

## La documentació imprescindible que cal tenir vigent si ets propietari d'un habitatge

Si us esteu plantejant vendre o llogar un pis hi ha una sèrie de dades i documentació que resulten imprescindibles per la seva correcta comercialització, ja sigui de manera privada o a través d'algun professional del sector.

En aquest cas ens volem centrar en 2 dels documents que resulten imprescindibles, tant a l'hora de formalitzar un lloguer com una compravenda, ja que la legislació vigent així ens hi obliga.

Per una banda cal tenir vigent la **cèdula d'habitabilitat**. Aquest és un document administratiu que és necessari per acreditar que l'habitatge que volem llogar o vendre és apte per ser destinat habitatge habitual i que compleix totes les condicions tècniques d'habitabilitat que li són exigibles legalment

Per una altra banda cal que tinguem vigent també el **certificat d'eficiència energètica**, que és un certificat que inclou la informació relativa a l'eficiència energètica de l'immoble amb l'objectiu que els nous propietaris o inquilins la puguin comparar i avaluar. Aquesta certificació, realitzada per un tècnic competent, s'inscriu a l'ICAEN, que assigna una etiqueta a l'immoble amb una qualificació energètica que es mesura en lletres (de la A, més eficient a la G, menys eficient).

Des de la Cambra us recomanem que us deixeu assessorar per professionals del sector, que us puguin indicar què és necessari en cada moment i, en cas de dubte o de voler assumir la comercialització de manera individual, recordem que disposem d'assessoria jurídica, tècnica i fiscal per qualsevol procés, ja que disposem de professionals propis que poden orientar o realitzar qualsevol de les gestions necessàries, tant pel que fa referència a les inspeccions tècniques, com a la tramitació administrativa d'aquesta documentació, així com també a la comercialització de la finca amb les millors garanties.

<http://cpropietatbd.com/serveis/cedula-dhabitabilitat/>

<http://cpropietatbd.com/serveis/certificats-energetics/>



**SIGUEM RESPONSABLES, TINGUEM CONSCIÈNCIA!**

**BON ESTIU**

[www.cpropietatsbd.com](http://www.cpropietatsbd.com)



**A TOTHOM!**

**ENS LLEGIM AL SETEMBRE!**