

## Abogados especialistas en resolución de conflictos inmobiliarios

Los conflictos inmobiliarios son todos aquellos que surgen a raíz de un inmueble, una obra de construcción, las relaciones de vecindad, los inquilinos, etc.

Se caracterizan porque hay diversa normativa específica que regula el sector inmobiliario, y además se trata de una normativa con un elevado componente técnico.

Suele ser necesaria la intervención de un perito arquitecto o ingeniero, cuando se trata de problemas relacionados con el proceso de construcción. Además, hay que conocer bien la legislación sobre el Registro de la Propiedad, y por supuesto la fiscalidad que aplica en esta materia.

### **EXPERIENCIA JURÍDICA**

Más de 78 años de experiencia en el asesoramiento y defensa legal de empresas, particulares y colectivos acredita el recorrido jurídico de Giménez-Salinas. Una experiencia y bagaje que aplicamos a todos nuestros casos.

### **MULTIDISCIPLINAR**

A lo largo de nuestra experiencia profesional, hemos gestionado cientos de conflictos de muy diversos sectores y áreas del derecho. Contamos con un equipo de abogados, altamente cualificado y multidisciplinar.

### **TRATO PERSONALIZADO**

Una de las características que nos define es la de ofrecer a nuestros clientes un trato humano y cercano, de forma que los clientes tienen un conocimiento, contacto y relación directa con los abogados que llevan sus asuntos.

## **CONFLICTOS INMOBILIARIOS: EJEMPLOS**

A continuación describimos los conflictos inmobiliarios más habituales con los que nos podemos encontrar.

### **RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR O PROMOTOR DE UNA OBRA**

El promotor y el constructor de una obra tienen un régimen de responsabilidad específico previsto en la Ley, que distingue entre los defectos de acabado en una obra o remates; los defectos de insonorización o estanqueidad, como humedades; y los defectos que pueden afectar a la estructura del edificio. Para cada tipología de defecto o vicio constructivo, la Ley establece un plazo de un año, tres y diez, respectivamente, para poder reclamar al promotor, al constructor o a otros intervinientes en la obra.

### **CONFLICTOS ENTRE LOS VECINOS**

Las relaciones de vecindad pueden ser fuente de conflictos por ruidos; instalaciones u obras ilegales; impagos de cuotas de comunidad, etc. Suele ser de aplicación normativa administrativa de ámbito local y autonómico, además de la posible aplicación de la legislación civil autonómica en aquellos territorios en los que exista.

### **CONFLICTOS SOBRE LA PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS SOBRE LOS INMUEBLES**

Los contratos de compraventa de inmuebles pueden derivar en conflictos sobre el cumplimiento de los plazos de pago u otras condiciones del contrato que puedan dar lugar a la resolución del contrato.

## **CONFLICTO CON UN INQUILINO**

El alquiler de viviendas, fábricas, naves industriales y otros bienes inmuebles pueden ser fuente de conflictos entre la propiedad y el arrendatario. El contrato de alquiler de vivienda tiene una regulación específica y normas de protección de las personas con riesgo de exclusión social, que deberán ser tenidas en cuenta.

## **CONFLICTO CON LA ADMINISTRACIÓN**

La regulación administrativa sobre el planeamiento urbanístico es muy compleja. En ocasiones el conflicto surge cuando un propietario de un inmueble, ya sea un piso, un edificio, un solar, o un terreno, quiere realizar obras o destinarlo a una actividad y la administración no lo autoriza. Estos conflictos se resuelven por la vía administrativa.

## **HERRAMIENTAS PARA GESTIONAR CONFLICTOS INMOBILIARIOS**

### **NEGOCIACIÓN Y CONTRATO**

La mejor herramienta siempre es la prevención de los conflictos mediante un contrato adecuado a cada operación. En el contrato se pueden y deben prever los conflictos que pueden aparecer y anticiparse a dar una solución pactada de antemano entre las partes. Una vez surgido el conflicto, la negociación es la mejor y muchas veces la única herramienta con la que obtener resultados satisfactorios. Por ejemplo, en caso de conflictos con un inquilino, en los que un procedimiento judicial puede agravar la situación y prolongarla en el tiempo, es mejor un acuerdo rápido que un pleito que se demore demasiado.

### **DENUNCIA ADMINISTRATIVA**

En otros conflictos, como los derivados de las relaciones de vecindad, la denuncia administrativa puede ser una herramienta muy útil, como por ejemplo en caso de instalaciones no autorizadas, ruidos excesivos, o alquileres vacacionales ilícitos.

### **JUNTA DE PROPIETARIOS**

En los conflictos de vecinos debería ser el lugar para solucionar las diferencias por votación. Hay que tener en cuenta los distintos plazos que puede haber para convocar Juntas de Propietarios, y los requisitos para que la convocatoria sea válida.

### **PROCEDIMIENTO JUDICIAL**

Hay conflictos que se deberán resolver mediante un procedimiento judicial. Este procedimiento puede ir precedido de unas medidas cautelares, como la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad. Según la naturaleza del conflicto, será muy importante la intervención de peritos arquitectos o ingenieros para acreditar los daños y la relación de causalidad.

### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

En los conflictos urbanísticos, el procedimiento para su resolución es el administrativo y, posteriormente, el judicial.