

PROPUESTA DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO CSCAE

## **LOS HONORARIOS PROFESIONALES DEL ARQUITECTO Y SU CARÁCTER DE CRÉDITO REFACCIONARIO SOBRE LA OBRA PROYECTADA Y REALIZADA DESDE SU TRABAJO PROFESIONAL**

Murcia 20 de septiembre de 2011

*R.A.E. - 2. adj. Der. Dicho de un crédito: Que procede de dinero invertido en fabricar o reparar algo, con provecho no solamente para el sujeto a quien pertenece, sino también para otros acreedores o interesados en ello.*

Se denomina *crédito refaccionario* a aquellos créditos nacidos a consecuencia de préstamos concedidos para la realización de una obra, ya sea de construcción y reparación o conservación de algún bien.

Es por tanto, en el sector inmobiliario, aquél que se origina por el anticipo de la financiación, o del pago de los costes, bien de la rehabilitación o reedificación (refacción) de un inmueble, o bien por su nueva construcción, de modo que el acreedor refaccionario que ha costeado el aumento del valor del inmueble, como consecuencia de la obra, y que ha soportado el anticipo, adquiere un derecho de realización preferente sobre el inmueble construido o mejorado, en garantía de la devolución del anticipo costeado.

Los créditos refaccionarios otorgados por entidades de crédito constituyen un préstamo a medio y largo plazo que se utilizan para fomentar la producción y transformación de artículos industriales, agrícolas o ganaderos. Estos créditos quedan garantizados con las fincas, construcciones o bienes adquiridos con el importe del crédito.

Por extensión de la doctrina jurisprudencial se considera que tiene carácter de crédito refaccionario también al importe debido por los materiales empleados en la obra y las cantidades adeudadas por tales obras o conceptos similares.

El crédito refaccionario otorga un derecho preferente frente a los restantes acreedores del titular que intervienen en las obras de nueva construcción o bien de rehabilitación o mejora de la finca para satisfacer su crédito derivado de los gastos y honorarios devengados.

Toda vez que la jurisprudencia ha venido considerando el carácter del contrato de trabajo profesional del Arquitecto como un contrato de obra en términos jurídicos y no un contrato de prestación de servicios, resulta evidente para nosotros que, en tanto no se producen los pagos correspondientes a los trabajos que se van devengando, los importes de estos deben constituir crédito refaccionario sobre el inmueble (parcela o edificación, en fase de obra o terminada) ya que su valor se ha incorporado del mismo modo que los materiales y otros medios que se han aportado a la materialización física de la cosa en construcción o en rehabilitación.

Es demasiado frecuente en la actualidad el que un arquitecto proceda al estudio y redacción de un proyecto o en su caso a dirigir una obra y que durante el desarrollo de los trabajos el contratante venda o transmita el terreno donde se ubica el proyecto o incluso la obra en construcción, sin satisfacer los honorarios del arquitecto y viniendo a quedar el contratante en situación de insolvencia.

De tal forma que resulta prácticamente imposible el cobro de los honorarios devengados mediante la interposición de la correspondiente demanda puesto que, aunque se consiga una Sentencia satisfactoria a las pretensiones del reclamante, finalmente nos encontramos con una carencia de bienes que le impide su ejecución.

A veces incluso los nuevos propietarios contratan a otro profesional como continuador de los trabajos iniciados por el primero de tal forma que muchas veces la obra se ejecuta o se termina por el comprador que se subroga en la situación del vendedor llegando a acuerdos con este segundo profesional que se presta a realizar el trabajo, aun conociendo a veces la falta de pago pendiente.

En ocasiones tal práctica ha dado lugar a verdaderos fraudes con cambio ficticio de titularidad de persona jurídica (aun permaneciendo los mismos accionistas y representantes) y eludiendo así el pago de unos honorarios legítimamente devengados por el Arquitecto en su trabajo y ejercicio profesional.

Ante esta situación proponemos el desarrollo e investigación sobre la condición y carácter de crédito refaccionario de los honorarios profesionales del Arquitecto sobre la finca inmueble en que se incorpora este esfuerzo económico, devengado, aportado y no pagado, por lo que constituye crédito e incorporado a la construcción o reparación de la finca inmueble, por lo que su condición será la de refaccionario.

Se constituye así, en su condición de crédito refaccionario como crédito preferente sobre el bien inmueble en el que se han incorporado los honorarios que se encuentren en cada caso devengados y pendientes de pago por su contratante.

Esta preferencia del crédito refaccionario incorporado al valor del bien inmueble está sujeta a determinadas condiciones tales como la posposición ante las posibles hipotecas, la necesidad de haberse producido su anotación preventiva, la exigencia de su correcta justificación, etc.

Pero considero que, por la trascendencia que puede llegar a tener ante las prácticas fraudulentas cada vez más extendidas que se han mencionado, puede y debe constituir una de las acciones a desarrollar de forma conjunta por todos los Colegios y por tanto por el CSCAE.

Tendríamos a nuestro favor distintas sentencias que favorecen el concepto amplio de extensión al concepto de crédito refaccionario en que podrían incorporarse nuestros honorarios, toda vez que se consideran provenientes de un encargo profesional con carácter de contrato de obra, pero también alguna que expresamente manifiesta sus dudas como la Resolución de 6 de abril de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que increíblemente expresa que *“es dudoso establecer hasta qué punto la actividad del arquitecto supone un incremento de valor de la cosa”* resolviendo en contra de la inscripción de una deuda de honorarios de arquitecto, aunque por otros motivos diferentes tales como (en aquel caso) la inexistencia de transformaciones de ningún tipo (jurídicas) sobre las fincas ya que seguían siendo rústicas y no se había formulado declaración de obra nueva alguna, etc. (ver enlaces)

Se abre por tanto un campo de actuación en el que cualquier resultado que se obtenga siempre supondrá una considerable mejora de la situación actual.



COLEGIO  
OFICIAL DE  
ARQUITECTOS  
DE MURCIA

Jara Carrillo, 5 CP 30004  
W www.coamu.es  
T 968 213 268  
F 968 220 983  
E coamu@coamu.es

DECANO PRESIDENTE

## ESTRATEGIAS

### OBJETIVO

Conseguir con carácter general el reconocimiento jurídico de la condición y naturaleza de crédito refaccionario para los honorarios devengados por el Arquitecto en su ejercicio profesional.

### CONSECUENCIAS

Seguridad jurídica frente al fraude originado por los cambios de titularidad de las fincas objeto de nuestros trabajos y sobre las cuales nuestro esfuerzo profesional se materializa en términos de valor añadido y básico.

Seguridad deontológica ante determinadas prácticas de interferencia contractual que por desgracia y ante la difícil situación crítica que atravesamos se están multiplicando alarmantemente.

### TÁCTICA

1. Encargar a todas las asesorías jurídicas de todos los Colegios un Dictamen acerca de la condición de crédito refaccionario de nuestros honorarios profesionales.
2. Reunidos todos estos dictámenes encargar a un gabinete externo de reconocido e indiscutible prestigio en el ámbito jurídico correspondiente un Dictamen – Estudio Jurídico compendio y desarrollo global que permita fijar los conceptos con total fundamento frente a terceros.
3. Producir la difusión máxima posible de este Dictamen mediante su publicación, envío a las Instituciones, publicidad en medios de comunicación, etc., para reafirmarlo como un concepto básico incuestionable y generalizado en la opinión jurídica, pública y general.
4. Utilizar este Dictamen en todas las reclamaciones de honorarios que puedan producirse desde las diferentes asesorías jurídicas, y en que pueda resultar pertinente, a fin de ir creando y asentando doctrina jurisprudencial que reconozca la incorporación del esfuerzo y trabajo profesional, creativo, intelectual y físico del Arquitecto al valor del objeto inmobiliario – o incluso no inmobiliario – en que se han materializado nuestras ideas, conocimientos, cálculos, dibujos, inspecciones, visitas de obra, decisiones, riesgos, tiempo y trabajo en general.

### TIEMPOS

Propuesta al Equipo de Gobierno	21 septiembre 2011
En caso de estimarse:	
Propuesta del Equipo de Gobierno al Pleno	22 septiembre 2011
En caso de su aprobación:	
Comunicación a las asesorías jurídicas	27 septiembre 2011
Recepción de dictámenes de las distintas Asesorías Colegiales	18 octubre 2011
Definición y encargo del Gabinete Externo	Pleno de octubre
Emisión del Dictamen general y toma de conocimiento	Asamblea noviembre 2011

## PRESUPUESTOS

A determinar el importe del Dictamen del Gabinete Externo según negociación y posibilidades presupuestarias

## CONCLUSIONES

Históricamente la seguridad ante el fraude consistente en el impago de nuestros legítimos honorarios vino derivada principalmente de la existencia y regulación colegial de las venias para sustitución o sucesión en trabajos ya contratados. Era condición *“sine qua non”* el abono de las cantidades pendientes de pago para autorizar las sustituciones, por lo que, cuando se producían, solían deberse a motivos de otra índole.

La supresión de las venias ha venido a configurarse como una de las peores agresiones que nuestra profesión soporta desde hace años pues, al descomponer las condiciones de mercado existentes sin establecer procedimientos alternativos de defensa, originará con seguridad un indeseable grado de envilecimiento de hecho en los procedimientos y relaciones económicas entre los arquitectos y sus clientes. El intento sistemático y reiterado de identificar los servicios de profesiones como la nuestra con simples productos de mercado, omitiendo los componentes sociales, humanos, estéticos y éticos que deben presidir en todo caso nuestra actividad en la Arquitectura, merece toda nuestra contestación y el apoyo a cualquier iniciativa que pueda recuperar un mínimo grado de estabilidad, respeto y dignidad.

La que se ha desarrollado en la presente propuesta, con muchas opciones para prosperar, podría ofrecer una referencia y cobertura jurídica ante la situación actual que redundaría con toda seguridad en una notable mejora de las condiciones de los arquitectos y de la Arquitectura.

Antonio García Herrero  
Vicepresidente Segundo

Nota.- Concluido el presente documento me llega la noticia de que el Ilustre Colegio de Abogados de Murcia ha convocado el Vigésimo Sexto Premio San Raimundo de Peñafort que este año versará sobre: **“El crédito refaccionario: Los honorarios de profesionales”**

Enlaces de consulta.-

<http://www.iuriscivilis.com/2008/12/el-privilegio-del-credito-refaccionario.html>

[http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:4QRPbIMpPSIJ:www.rivasmontero.com/index.php%3Fopcion%3Dcom\\_docman%26task%3Ddoc\\_download%26gid%3D6%26Itemid%3D27+credito+refaccionario&hl=es&gl=es&pid=bl&srcid=ADGEE5g7iqRWimess1FdOWA6Zi3iMtnbJkfWVvoBCF4vM1ayO78Us0USgvohmyrdp4pP0plrWjNBCuKRGt9yM171WDmjmKcV2sbDcEx3fm-fM27XiJog7mdXc7vqalqLeqcyjemHf96E&sig=AHIEtbRMbhPVZzI\\_Oc\\_n\\_NSxAW\\_Nvq34zA](http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:4QRPbIMpPSIJ:www.rivasmontero.com/index.php%3Fopcion%3Dcom_docman%26task%3Ddoc_download%26gid%3D6%26Itemid%3D27+credito+refaccionario&hl=es&gl=es&pid=bl&srcid=ADGEE5g7iqRWimess1FdOWA6Zi3iMtnbJkfWVvoBCF4vM1ayO78Us0USgvohmyrdp4pP0plrWjNBCuKRGt9yM171WDmjmKcV2sbDcEx3fm-fM27XiJog7mdXc7vqalqLeqcyjemHf96E&sig=AHIEtbRMbhPVZzI_Oc_n_NSxAW_Nvq34zA)