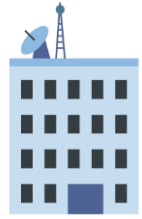


Bird & Bird Newsletter Inmobiliario



Septiembre 2018

Actualidad normativa

Acerca de la problemática de los pisos turísticos y del uso de hospedaje, en general, en Madrid

Desde hace varios meses las noticias acerca del nuevo régimen legal que se plantea implementar en Madrid para los pisos turísticos no han dejado de sucederse y ello como consecuencia de dos textos normativos que se encuentran en tramitación en torno a esta materia: por un lado, un Decreto a nivel de toda la Comunidad Autónoma de Madrid, y por otro, un Plan Especial municipal de Madrid, Plan que fue aprobado inicialmente el pasado 26 de julio.

El tratamiento que a la problemática de la proliferación de pisos turísticos se da en estos dos borradores es muy distinto. Y es que, mientras que a nivel de Comunidad Autónoma la limitación de la implementación de "usos turísticos" es muy laxa (el Decreto prevé la posibilidad de destinar el 75% de un edificio a pisos turísticos, aunque el porcentaje baja al 50% cuando el propietario del edificio es único), el Plan Especial municipal se muestra muy estricto y contundente, haciéndose extensivo no solo a viviendas de uso turístico sino también al resto de tipos establecimientos del uso de hospedaje, tales como hoteles, hostales, pensiones, etc. Además, dicho Plan Especial parte de la premisa de que una vivienda que se alquile durante más de 90 días al año está desarrollando una actividad comercial y, por tanto, no puede continuar con un uso residencial sino que se debe solicitar una licencia de uso terciario de hospedaje.

Concretamente, el referido Plan Especial municipal, que afectaría a una superficie 52.768.610 m² repartida principalmente en la zona central de Madrid, establece un régimen más restrictivo para el uso de hospedaje que el que se venía aplicando hasta la fecha, limitando la implantación de dicho uso en función de la ubicación del edificio, de si se pretende destinar a hospedaje la totalidad de un edificio o solo parte del mismo, compartiéndolo con otros usos, así como dependiendo de si el uso existente en el edificio es residencial o no residencial.

A este respecto, y cuando el uso existente en el edificio es residencial, o se trata de una parcela sin edificar, el Plan Especial impone, en la mayoría de los casos en los que se pretenda la sustitución total del uso existente por un uso de hospedaje, la necesidad de tramitar un plan especial con carácter previo para valorar la incidencia que la implantación del uso de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente urbano, las características del ámbito y el propio edificio. Se elimina así, prácticamente, la posibilidad de implantación directa mediante licencia, llegándose incluso a prohibir su implantación en algunos casos específicos. Asimismo, y si lo que se pretende es cambiar el uso de parte de un edificio para ser destinado parcialmente a uso de hospedaje, el Plan Especial exige, en general, contar con un acceso independiente, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial, así como que este se realice a través de elementos comunes del uso hospedaje, no pudiendo ser directo desde la calle a los alojamientos, sino que previamente debe contar con una recepción o similar.

A efectos prácticos, ¿qué implica esto? Pues básicamente que será muy difícil abrir nuevos establecimientos de hospedaje en la zona centro de la capital, así como que se exigirá contar con la oportuna licencia municipal en el caso de viviendas de uso turístico.

No obstante, si bien inicialmente se prevé que este Plan Especial municipal de Madrid se apruebe definitivamente a finales de este año, en la actualidad se encuentra impugnado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que considera que estas normas tan restrictivas para la implementación del uso de hospedaje en los inmuebles pueden ser contrarias a la competencia y a los principios de regulación económica eficiente, pudiendo perjudicar a los consumidores y usuarios.

Habrà que estar, por tanto, pendientes de la decisión de la CNMC al respecto, así como de los próximos pasos que den la administración municipal y autonómica en esta materia.

Propuesta de modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Se ha planteado ya en varias ocasiones en el Congreso de los Diputados la necesidad de proceder a una reforma (otra) de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en busca de dotar de una mayor protección a la figura de los arrendatarios. Tratándose de un tema bastante debatido y frecuente en la actualidad legislativa de estos últimos meses, hacemos a continuación un breve resumen de la propuesta de modificación de la LAU que propuso el Grupo Parlamentario Socialista el pasado 23 de marzo de 2018, y que a fecha actual sigue planteando debate. Dicha propuesta de modificación viene, en parte, a



modificar la anterior reforma que aprobó en el año 2013 el Gobierno del Partido Popular, encaminada precisamente a fomentar el mercado de alquiler protegiendo la figura del arrendador, pero que con el paso de los años, parece que no está funcionando como se esperaba. Ahora parece que las medidas, se destinan a proteger nuevamente los intereses de los arrendatarios.

Entre las medidas más importantes que ahora se proponen, se encuentra la de eliminar que para que un contrato de arrendamiento pueda tener plenos efectos frente a terceros, el contrato deba estar inscrito en el Registro de la Propiedad, algo incluido en la anterior reforma y que ya en su momento fue un asunto muy polémico.

Ahora bien, el cambio más significativo que se propone es la ampliación del plazo de duración mínimo de los arrendamientos, pasando nuevamente de 3 a 5 años, de modo que en caso de haberse pactado en el contrato una duración inferior a 5 años, el contrato se iría prorrogando obligatoriamente (salvo denuncia del arrendatario) anualmente hasta llegar a esa duración mínima de 5 años. Y una vez transcurrida esta duración mínima, a la finalización del contrato o prórroga, si ninguna de las partes hubiera avisado a la otra con al menos 1 mes de antelación su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogaría por plazos anuales hasta un máximo de 3, siempre y cuando el arrendatario comunicase al arrendador su voluntad de no renovar el contrato con al menos 1 mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades.

Se propone igualmente establecer un límite a la posibilidad de actualización de la renta: durante los 5 primeros años del contrato, la renta sólo se podría actualizar conforme al IPC.

Y muy relevante también, se propone limitar la posibilidad de renunciar al derecho de tanteo y retracto: así, sólo cabría renunciar a estos derechos cuando la duración pactada fuera superior a 5 años (es decir, volver a la situación anterior a la reforma del 2013).

Además, se proponen cambios relevantes en cuanto a las garantías que se puedan exigir al arrendatario:

- a Si la mensualidad de renta de la vivienda es inferior a 750 euros en el momento de celebración del contrato, la suma de la fianza y del valor de las garantías adicionales que se

presten por el arrendatario no podrá exceder de 2 mensualidades de renta.

- b Si la mensualidad de renta de la vivienda es superior a 750 euros e inferior a 1200 euros en el momento de celebración del contrato, la suma de la fianza y del valor de las garantías adicionales que se presten por el arrendatario no podrá exceder de 3 mensualidades de renta.
- c Para el arrendamiento cuya mensualidad de renta sea superior a 1200 euros, las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional sin limitación de cuantía dineraria.
- d Transcurridos 5 años desde la celebración del contrato, sin perjuicio de la actualización de la cuantía de fianza en metálico obligatoria, el arrendador no podrá exigir mayores garantías

adicionales al arrendatario ni la actualización de las ya prestadas.

Como puede observarse, como decimos todas estas medidas, más todas aquellas restantes que se incorporan en el proyecto propuesto por el Grupo Socialista, van en clara defensa de los arrendatarios. No obstante, quizás esta nueva regulación choque con otro de los objetivos del Gobierno que es el de incentivar el alquiler de viviendas vacías. Además, las divergencias existentes entre los distintos Grupos políticos, nos lleva a pensar que, en caso de aprobarse una eventual reforma de la LAU, la misma distará mucho de esta propuesta inicial del Grupo Socialista.

Novedades jurisprudenciales y de la DGRN

Sobre la prohibición de los pisos turísticos en estatutos de la comunidad de propietarios

El pasado 13 de septiembre de 2018, la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña se ha pronunciado nuevamente sobre los efectos de la fijación en estatutos comunitarios de la prohibición de destinar cualquiera de las fincas que forman parte de la comunidad a fines turísticos, confirmando la doctrina jurisprudencial mantenida en su sentencia de 19 de mayo de 2016.

El supuesto que se analiza en la presente sentencia es el siguiente: comunidad de propietarios que decide prohibir en estatutos la posibilidad de destinar alguna de las fincas a fines turísticos, aprobándose el acuerdo sin unanimidad, al votar en contra un propietario que, al tiempo de la votación, venía dando un uso turístico a su propiedad en la comunidad.

La principal duda que surge en el supuesto analizado es si el acuerdo adoptado por la comunidad afecta al propietario que votó en contra en la junta, toda vez que en el momento de adopción del acuerdo ya venía destinando su propiedad a un uso turístico. El TSJ de Cataluña niega esta posibilidad, señalando que este acuerdo no puede tener efectos retroactivos para aquél

propietario que al tiempo del acuerdo estuviera destinando su propiedad a fines turísticos.

Esta sentencia presenta una gran relevancia, ya que se trata de una cuestión problemática en diversas Comunidades Autónomas, no sólo en Cataluña. Hay que tener en cuenta que en la actualidad son varias las Comunidades Autónomas que han establecido o pretenden establecer un régimen específico para combatir la proliferación de apartamentos turísticos, barajándose la posibilidad de fijar en estatutos la prohibición de destinar cualquiera de las fincas que forman parte de la comunidad de propietarios a fines turísticos.

Es posible, por tanto, que al menos a nivel jurisprudencial, los Tribunales de las distintas Comunidades Autónomas en las que empiecen a surgir estos problemas tiendan a emplear este criterio ya asentado por la jurisprudencia catalana. Ahora bien, tanto esta sentencia de 2018 como la dictada en 2016 plantean a su vez serias dudas prácticas. ¿Qué ocurriría si el propietario que vota en contra aún no hubiese destinado su propiedad a fines turísticos al tiempo que se adopta el acuerdo?, ¿le afectaría esa prohibición del acuerdo?

Cuestiones que, seguramente, acaben planteándose en los Tribunales, pues no sería extraño que se den en la práctica. También podría plantearse el encaje de esta sentencia tras la reciente resolución de la

DGRN 27 de julio de 2018, que establece que para poder prohibir en una comunidad el ejercicio en los locales comerciales de cualquier actividad de restauración, gimnasio, supermercados, juegos recreativos o actividades que empleen música (no cita expresamente en el caso debatido el uso turístico pero podría asimilarse como una prohibición más), no bastaría siquiera con la unanimidad presunta de todos los propietarios de la comunidad, sino que sería necesario el consentimiento expreso e individualizado de los propietarios afectados por esta limitación.

Sobre la suspensión de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva destinadas a actividades comerciales en Madrid

El pasado 15 de marzo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2018, en la que se contempla un supuesto en el que una sociedad acude al Registro de la Propiedad de Madrid para inscribir la declaración de una obra nueva consistente en un edificio destinado a comercio alimentario. Para ello, como prevé la Ordenanza para la apertura de actividades económicas de la ciudad de Madrid, de 18 de febrero de 2014, aporta declaración responsable y acta de comprobación material expedida por una entidad colaboradora urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

La calificación del registrador es, sin embargo, negativa, al considerar que no se cumplen los requisitos establecidos por la normativa estatal para inscribir estas edificaciones. El Registro de la Propiedad considera que la Ordenanza municipal entra en contradicción con la normativa estatal y

que, siendo ésta preferente por su rango jerárquico, deben cumplirse los requisitos impuestos por ésta y no los de la Ordenanza municipal.

Concretamente, en sede registral se considera que, tratándose de la inscripción de obras nuevas de edificios comerciales que requieren proyecto de edificación, conforme a la Ley del Suelo estatal, el trámite a seguir requiere del otorgamiento de licencia de obra, sin que sea suficiente con la mera declaración responsable.

Del texto de la resolución se desprende que, ya se trate de obra nueva en construcción u obra nueva ya finalizada, sería requisito indispensable aportar para la inscripción en el Registro la oportuna licencia de obras, aunque la Ordenanza municipal para la apertura de actividades económicas de la ciudad de Madrid prevea que este trámite se realiza por vía declaración responsable y no por licencia.

La aplicación estricta de la resolución analizada podría implicar que no pudiesen inscribirse en el Registro de la Propiedad de Madrid las declaraciones de obras nuevas destinadas a actividades económicas hasta tanto no tenga lugar una modificación normativa que equipare la normativa estatal y la municipal.

Cláusulas penales en contratos de arrendamiento de local celebrados entre empresarios

En la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) nº 74/2018, de 14 de febrero, se analiza la validez de una cláusula penal introducida en un contrato de arrendamiento celebrado entre dos sociedades mercantiles. En concreto, la cláusula objeto de disputa es la siguiente:



"Sin perjuicio del plazo de duración establecido en le Estipulación tercera, en presente Contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, con indemnización en su caso, de daños y perjuicios, en caso de incumplimiento de la otra parte de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo.

En particular la Arrendadora estará facultada para resolver el Contrato en el caso de que la Arrendataria incumpla con las obligaciones de pago derivadas del mismo. En este caso, la Arrendataria estará obligada a satisfacer a la Arrendadora, en concepto de cláusula penal, una cantidad equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las rentas pendientes de vencimiento anteriores a 1 de junio de 2010 y de un cuarenta por ciento (40%) por las que sean posteriores a 1 de junio de 2010, todo ello sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios que dicho incumplimiento le hubiese ocasionado.

Asimismo, las partes acuerdan que en el caso de que la Arrendataria resuelva anticipadamente el presente Contrato sin causa justificada, ésta estará obligada a satisfacer a la Arrendadora, en concepto de cláusula penal, una cantidad equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las rentas pendientes de vencimiento anteriores a 1 de junio de 2010 y de un cuarenta por ciento (40%) de las rentas pendientes de vencer desde dicha fecha hasta la finalización del contrato, todo ello sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de reclamar las rentas vencidas y no satisfechas y la indemnización por daños y perjuicios que dicha resolución anticipada le hubiese ocasionado.

[...]"

Ante el impago de las rentas por parte del Arrendatario, el Arrendador interpuso demanda de desahucio, arrendando de nuevo el local a un tercero tras la recuperación de la posesión en el año 2012. No obstante, el Arrendador presentó, a su vez, una demanda contra el primer Arrendatario reclamando en aplicación de la cláusula penal, el 40% de las rentas correspondientes al periodo comprendido entre la recuperación de la posesión y la fecha en que estaba prevista la finalización del contrato, junio de 2015.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, resolviendo que la aplicación de la cláusula penal debía limitar sus efectos al período en el que el local había permanecido sin arrendar. En tanto el local había estado arrendado durante

este período concluye que no procede la aplicación de la referida cláusula penal. Por su parte, la Audiencia Provincial confirmó la sentencia de instancia, argumentando que la cláusula analizada era abusiva y que la indemnización debía limitarse al tiempo en el que el local hubiera permanecido desalojado.

Pese a los planteamientos realizados en las anteriores instancias, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación presentado por el Arrendador, condenando al Arrendatario al pago de la cláusula penal en toda su extensión en base a las siguientes consideraciones:

- a Comienza el Alto Tribunal recordando que se trata de un contrato celebrado entre empresarios, por lo que la nulidad de la cláusula solo podría basarse en su contratación con los límites generales a la autonomía de la voluntad que impone el art. 1255 del Código Civil. A este respecto, el Tribunal Supremo considera que en las dos instancias anteriores no se ha acreditado que el contrato se celebrara en condiciones de abuso de poder del arrendador ni que la pena fijada en el contrato fuera "injustamente desproporcionada" para el objetivo de disuadir de su incumplimiento.
- b Con la cláusula pactada se fijó la pena en atención a las circunstancias de las relaciones existentes entre las partes (incumplimiento específico), sin que la sentencia recurrida justifique la razón por la que resulta excesiva o desproporcionada.
- c La cláusula penal en cuestión no excluía que se reclamaran los daños que se produjeran por su incumplimiento con carácter acumulativo a la propia cláusula penal. En palabras del alto Tribunal, la pena "no se dirigía a liquidar de manera anticipada los daños que pudieran causar los incumplimientos a que se refería y era exigible una vez que se produjera el incumplimiento para el que se pactó", por lo que concluye que "era improcedente, por tanto, su moderación".

En definitiva, aunque resulta complicado extraer planteamientos generales a partir de esta sentencia, ya que la misma se refiere a un supuesto específico, resulta claro que el Tribunal Supremo tiende a excluir la limitación de cláusulas penales en contratos de arrendamiento entre empresarios, toda vez que resulta complejo, en la mayoría de las ocasiones, apreciar un elemento de abusividad que

justifique su limitación. Al mismo tiempo se observa una cierta tendencia a negar la moderación de cláusulas penales de carácter punitivo como la analizada. En efecto, aquellas cláusulas que cuantifican una futura indemnización para el caso de que se produzca un determinado incumplimiento contractual (liquidatorias) tendrían un mayor riesgo de ser moderadas judicialmente sobre la base del "enriquecimiento injusto" o "el carácter desproporcionado". Por el contrario, aquellas cláusulas penales que cumplen una función coercitiva, siendo su abono exigible con independencia de los daños reales sufridos, tendrían un menor riesgo moderación, salvo que se apreciase por el Tribunal que son injustificadamente "excesivas o desproporcionadas".

Sobre la inscripción de contratos de compraventa de inmuebles con carga de arrendamiento de uso distinto de vivienda y en los que no se hace alusión a la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente

El pasado 19 de julio de 2018, se publicó en el BOE Resolución de la DGRN de 4 de julio de 2018, en la que se analiza un supuesto en que una sociedad adquirió unos locales comerciales que se encontraban arrendados a un tercero, sin indicarse en el contrato de compraventa si el arrendatario tenía o no derecho de adquisición preferente sobre dichos locales.

Esta resolución viene a colmar una laguna que en la práctica se planteaba en no pocas ocasiones, ya que en determinados Registros, los registradores venían

exigiendo la constancia expresa de la renuncia al derecho de adquisición preferente. En la práctica, se han venido planteando diversas opciones, como incluir el contrato de arrendamiento en el que conste la renuncia a la escritura de compraventa, o exhibir al notario ante el que se otorgue la escritura de compraventa, el documento que refleje la renuncia del arrendatario.

Sin embargo, en esta Resolución, la DGRN va más allá. Recuerda que estamos ante una compraventa de un inmueble arrendado no como vivienda, sino para uso distinto de vivienda (en este caso, local comercial), por lo que las reglas de la Ley de Arrendamientos Urbanos no son imperativas para la regulación de este arrendamiento. Esto lleva a concluir a la DGRN que ni siquiera sería preciso que constara expresamente en la escritura de compraventa el contenido del arrendamiento donde se refleje la renuncia del arrendatario a un eventual derecho de adquisición preferente, o la transcripción por el Notario de la cláusula de renuncia en cuestión, sino que sería suficiente con que el vendedor manifieste que en el contrato de arrendamiento no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario, ya sea porque el arrendador y arrendatario hubieran excluido específicamente la aplicación del artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos que prevé este derecho para el arrendatario, o ya porque el arrendador y arrendatario directamente hubieran pactado la exclusión de las reglas contenidas en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos (entre las que se incluiría este derecho de adquisición preferente).

Por tanto, la resolución analizada podría tener efectos relevantes en la realidad práctica, de forma que se eviten los excesivos formalismos que venían requiriendo algunos Registros en este tipo de transacciones.



La redistribución de la responsabilidad hipotecaria debe constar en documento público

En resolución de fecha 27 de julio de 2018, la DGRN analiza un supuesto en el que, existiendo una hipoteca que grava dos fincas registrales con la oportuna distribución entre ellas de la responsabilidad hipotecaria, se presenta con posterioridad un documento privado, con firmas notarialmente legitimadas, mediante el cual acreedor y deudor redistribuyen la responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas, de manera que una de las fincas disminuye el importe de su responsabilidad y la otra lo aumenta, sin que se vea alterada la cifra total.

Sin embargo, el registrador de la propiedad deniega el despacho de la redistribución de esta garantía hipotecaria, por entender que es precisa la forma de escritura pública para hacerlo. Interpuesto el recurso correspondiente, la DGRN se muestra en la misma línea que el registrador de la propiedad, señalando que este acto es un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesoria, por lo que, como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real, el de modificación de hipoteca se sujeta a las reglas generales de nuestro ordenamiento y, por tanto, a las exigencias de forma pública.

En definitiva, mediante la aplicación de esta resolución podría concluirse que en la práctica no cabrá la redistribución de la responsabilidad hipotecaria que no se realice a través de la oportuna escritura pública.

Sobre la solidaridad en los defectos constructivos

En sentencia nº 86/2018, de 15 de febrero, la Sala de lo Civil (Sección 1ª) del Tribunal Supremo analiza y sienta doctrina jurisprudencial en cuanto a los supuestos en que, ante daños por defectos constructivos en un edificio que no se pueden individualizar, de manera que cupiera hablar de concurrencia de culpas entre todos los agentes que hubieran intervenido en la construcción (arquitectos, promotores, etc.), el demandante

únicamente dirige su demanda contra uno de estos sujetos y no contra todos.

Está fuera de toda duda que la responsabilidad por los defectos constructivos es solidaria entre todos los agentes que hubieran intervenido en la construcción. No obstante, la duda que se plantea en este supuesto es si, basándonos en el carácter solidario de esta responsabilidad, la interposición de una demanda con uno de los agentes interrumpe el plazo de prescripción a efectos de poder reclamar al resto de agentes. El Alto Tribunal es contrario a esta tesis, y así lo justifica:

*"Se fija como doctrina jurisprudencial de esta sala que en los daños comprendidos en la LOE, cuando no se pueda individualizar la causa de los mismos, o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la exigencia de la responsabilidad solidaria que se derive, aunque de naturaleza legal, no puede identificarse, plenamente, con el vínculo obligacional solidario que regula el Código Civil, en los términos del artículo 1137, por tratarse de una responsabilidad que viene determinada por la sentencia judicial que la declara. **De forma que la reclamación al promotor, por ella sola, no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás intervinientes**".*

En conclusión, la aplicación de esta sentencia puede tener efectos relevantes en los procesos judiciales donde se debate acerca de la responsabilidad de los agentes de la construcción, de forma que en muchos casos podría resultar recomendable reclamar a todos los agentes para evitar posibles problemas de prescripción.



Contacte con nosotros:

Isidro del Moral

Partner

Tel: +34917903218
isidro.delmoral@twobirds.com



Jacobo Sánchez-Andrade

Counsel

Tel: +34917903243
jacobo.sanchez-
andrade@twobirds.com



twobirds.com

Abu Dabi & Amsterdam & Bratislava & Bruselas & Budapest & Copenhague & Dubái & Dusseldorf & Estocolmo & Frankfurt & La Haya & Hamburgo & Helsinki & Hong Kong & Londres & Luxemburgo & Lyon & Madrid & Milán & Múnich & París & Pekín & Praga & Roma & San Francisco & Shanghái & Singapur & Sídney & Varsovia

Bird & Bird es un bufete internacional, constituido por Bird & Bird LLP, sus afiliados y empresas asociadas. Bird & Bird es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, registrada en Inglaterra y Gales, con N° OC340318, autorizada y regulada por la SRA. Su sede y oficinas principales, se encuentran registradas en: 12 New Fetter Lane, Londres EC4A 1JP. En dicha dirección, podrá consultarse un listado de miembros de Bird & Bird LLP, así como de no miembros y socios designados, pudiendo comprobarse sus respectivas cualificaciones profesionales.