

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA LEY DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

CUESTIONES CLAVE DEL REAL DECRETO-LEY EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

GASTOS HIPOTECARIOS: ¿QUIÉN PAGA QUÉ?



BROTES LEGISLATIVOS

La llegada de la primavera parece influir en el legislador. Desde el Parlamento y las distintas jerarquías de la Administración se percibe un incremento de la creación de nuevas normativas que de forma directa o indirecta influyen en el sector inmobiliario. Sirva de ejemplo, entre otros muchos, la actividad del Ayuntamiento de Madrid. Repentinamente ha hecho brotar una norma que exige puerta independiente de entrada desde la calle a las viviendas que se alquilan para uso turístico. Obviamente esta norma, será difícil o imposible de cumplir en la mayoría de edificios. La facturación por este tipo de alquiler inmobiliario caerá bruscamente en Madrid y una parte de la demanda quedará sin oferta. Hubiera sido conveniente antes de legislar, pensar en estos efectos y tener a punto una alternativa, que impidiera el decremento en la facturación y la frustración de los demandantes de estos servicios. Pero ya se sabe, nuestros legisladores, en sus diferentes niveles, son tan incontrolables y exuberantes como la primavera.



DIRECCIÓN

Maite Pérez Marín

CONSEJO DE REDACCIÓN

Paloma Rodrigo Gutiérrez de la Cámara, Gustavo Molina Lacasa, Emilio Aragón Beltrán, José Arias Velasco, Enrique Azorín, Inmaculada Barrera, Raimon Bergós Civit, Cristina Burguera, Vicente Cardellach, Leonardo Cárdenas Armesto, Francesc Josep Cerdà, Juan Corona, José M^º Coronas Guinart, José Luis Coscuella Sin, Abelardo Delgado, Juan Luis Domínguez García, José M^º Durán Díaz, Antonio Durán-Sindreu, Jordi Fábrega, Jose M^º Gay Saludas, Sergio Garcigoy Graells, Luis de Juan, Alfonso Montero, Ramón Parcerisa Bundó, Xavier Pelegay, Javier Pérez de la Ossa, Magín Pont Clemente, Stella Raventós, Jesús Ricart, Manuel Rodríguez Mondelo, Carlos Rodríguez Pombo, José Manuel Rodríguez Rivera, José María Romero de Tejada, Javier Ros García, Juan Ros Petit, Juan Sabata Mir, José M^º Sánchez Alborch, Montserrat Travé, Jordi Trilles Pardo, Gómez, Gómez Reino y Algar Abogados, Alfonso Hernández Barrera.

PRESIDENTE GRUPO DIFUSIÓN

Alejandro Pintó Sala

REDACCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L.
C/ Rosa de Lima, 1. Oficina 101 - 28290 Las Rozas. Madrid
Tel: 91 426 17 84 - Fax: 91 578 45 70
clientes@difusionjuridica.es

Ronda General Mitre, 116, Bajos - 08021 Barcelona

fiscal@difusionjuridica.es

www.fiscaldia.es

CIF: B59888172

Depósito Legal: B-23121/99

ATENCIÓN AL SUScriptor

902 438 834
clientes@difusionjuridica.es

EXCLUSIVA DE PUBLICIDAD

Comunicación Integral y Marketing para Profesionales

Calle Magallanes nº 25, 28015 Madrid

Tel.: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021

info@cimapublicidad.es

www.cimapublicidad.es

EDITA:

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Laura Alonso Araguas



La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S. L., a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Fiscal & Laboral al día, o partes de ellas, sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa. Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Fiscal & Laboral al día, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S. L., no comparte necesariamente las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos publicados. El uso del contenido de esta revista no sustituye en ningún caso la consulta de la normativa vigente ni a un profesional especialista en la materia.

Entidad adscrita a la Asociación Española de Editoriales de Publicaciones Periódicas.



4 EN BREVE



6

A FONDO

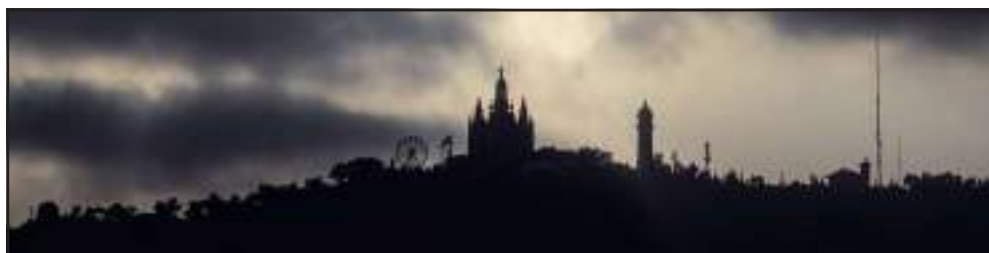
Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: ventajas y desventajas. Por Isabel Fuentes Fernández



12

A FONDO

Cuestiones claves del nuevo Real Decreto sobre la vivienda y el alquiler. Por María Teresa de Haro



18

A FONDO

La prescripción de la acción de reclamación de gastos hipotecarios. Por David Viladecans Jiménez



24

LO QUE DICEN LOS JUECES

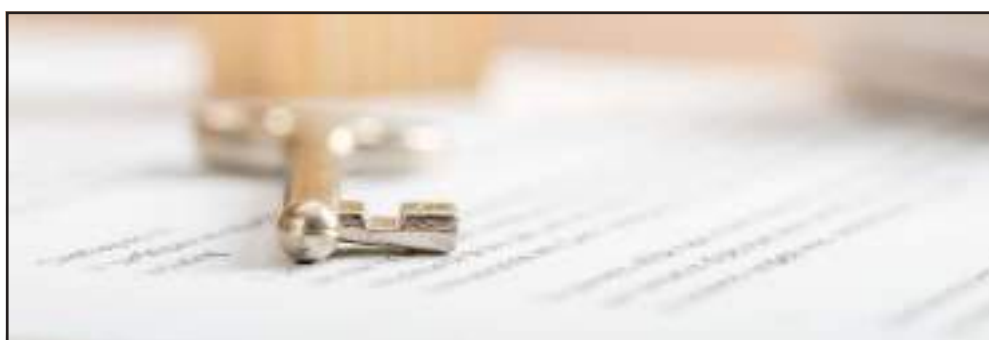
El Tribunal Supremo limita a un máximo del 2% el interés de demora en los contratos de préstamo. Por Ángel Moncada Díaz



44

FINANCIACIÓN

Gastos hipotecarios: ¿Quién paga qué?. Por Conrado Moreno Bardisa



52

MERCADO INMOBILIARIO

Nuevo intento para legislar sobre la vivienda. Por Joan Bermúdez



58

FISCAL

La desafectación de elementos comunes y su tributación en las comunidades de propietarios. Por Josep Maria Espinet Asensio



64

TÉCNICA

Protección contra un posible incendio. Por Estamos seguros



30

CASO PRÁCTICO

Demanda de juicio ordinario de impugnación de acuerdos comunitarios con medidas cautelares



50

INTERNET INMOBILIARIO



52

AHORA PREOCUPA

EN BREVE

A FONDO

PÁG. 6

El sábado 16 de marzo de 2019 se publicó en el BOE la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La presente Ley es un nuevo intento del legislador por establecer límites a las prácticas bancarias en materia hipotecaria; pero la realidad es que el consumidor sigue estando igual de desprotegido ahora que hace unos años.

A FONDO

PÁG. 12

El Gobierno, en el Consejo de Ministros celebrado el 1 de marzo, ha aprobado el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En aras de dotar al arrendatario de una mayor seguridad jurídica y de mayor estabilidad en el arriendo, la nueva regulación introduce modificaciones en cuanto al plazo de duración de los contratos.

A FONDO

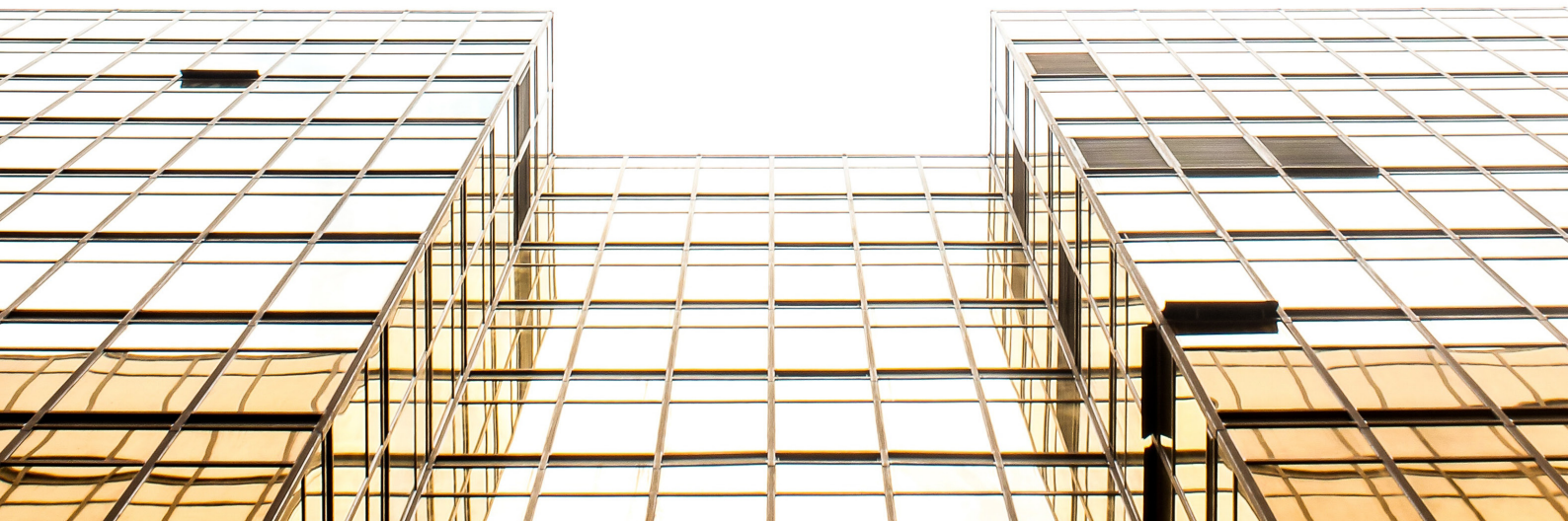
PÁG. 18

La mayor parte de la doctrina distingue, a los efectos de prescripción, la acción de nulidad propiamente dicha de la acción de restitución de los efectos que se deriva de la nulidad de la cláusula. La primera es una acción declarativa, y por ende imprescriptible. La segunda, en cambio, al ser una acción de condena, sí que debe verse sometida a la prescripción, que es la norma general.

FISCAL

PÁG. 58

Si así lo decide válidamente la comunidad de propietarios, en un acto colectivo que recibe el nombre de “desafectación” o de “desagregación”, se puede acordar la modificación del carácter comunitario de un espacio para transformarlo en un elemento privativo más del inmueble, con la consiguiente modificación de las cuotas de participación de los pisos y locales. ■



Shenonkop

Curso de Cortador Profesional de Jamón

Desarrolla las habilidades necesarias para cortar
y presentar un jamón con total garantía de éxito

10 y 11 de mayo

Serrano 208



info@shenonkop.com - 915 777 806

LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO: VENTAJAS Y DESVENTAJAS

EN BREVE

El pasado sábado 16 de marzo de 2019 se publicó en el BOE la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La presente Ley es un nuevo intento del legislador por establecer límites a las prácticas bancarias en materia hipotecaria, y ya contamos hasta cinco las normas aprobadas en la última década con el mismo objetivo.

Pero la realidad es que, a pesar de estos intentos, el consumidor sigue estando igual de desprotegido ahora que hace unos años, y esto es por varios motivos: La legislación no llega a proteger verdaderamente al consumidor; las últimas resoluciones de nuestros jueces, concretamente del Tribunal Supremo, favorecen más al banco que al consumidor y, en último lugar, los propios bancos utilizan “artimañas” para que los clientes vuelvan a firmar documentos que les mantienen en la misma, o peor situación que la anterior, pero con los que el banco se exime de cualquier responsabilidad. Y, con todo ello, es con lo que el consumidor tiene que lidiar a diario a pesar de la aprobación de nuevas leyes como la actual.



SUMARIO

1. Introducción
2. El momento de la negociación del préstamo
3. Límites al contenido de las cláusulas del contrato
 - a. Gastos hipotecarios
 - b. Cláusula suelo
 - c. Comisión de apertura
 - d. Interés de demora
 - e. Vencimiento anticipado
 - f. Comisión por amortización anticipada total o parcial
 - g. Cambio de hipoteca variable a fija



**ISABEL
FUENTES
FERNÁNDEZ**

ABOGADA
DE ARRIAGA
ASOCIADOS

INTRODUCCIÓN

Centrándonos únicamente en los intentos legislativos de protección al consumidor, la presente ley tiene su origen en la Directiva Europea 2014/17/UE aprobada por el Parlamento Europeo y el Consejo el 26 de febrero de 2014 y que debió ser transpuesta, es decir, integrada en el ordenamiento español, 2 años después, el 18 de abril de 2016, lo que hace que el Gobierno español se enfrente por este retraso de casi 3 años, a sanciones millonarias por parte de Europa (150.000 € por día).

Lo que diferencia la nueva Ley reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario de las anterior-

res leyes que reformaron la legislación hipotecaria, es que el legislador ha entrado a limitar más, y de una forma más concreta, el mundo hipotecario, de lo que había venido haciendo hasta ahora; es decir, describe cómo debe actuar el Banco en el momento de **negociar un préstamo**, y establece los porcentajes y plazos de tiempo de la mayoría de las **condiciones y cláusulas de las hipotecas**. Además, se amplía el ámbito de aplicación a prestatarios o fiadores persona física, incluidos los **autónomos y la autopromoción**.

Esto, a simple vista, puede parecer beneficioso para el consumidor, pues acota la libertad del banco para actuar en perjuicio del consumidor, pero la realidad es que no lo es, pues el contenido de estas limitaciones es más beneficioso para la banca que para el consumidor.

Así, en el momento de **negociar las condiciones del préstamo**, la nueva Ley traslada la responsabilidad que tiene la banca de informar al cliente de forma adecuada, hacia el tejado de los Notarios, que ahora tendrán un papel mucho más importante. Por otro lado, los **límites que**

se imponen a determinadas cláusulas del préstamo son más elevados y más amplios, es decir, más beneficiosos para el banco, y a otros se les da una visibilidad que anteriormente no tenían en perjuicio del consumidor.

Además, la **Exposición de Motivos de la Ley** precisa que ésta no se aplicará a préstamos hipotecarios ya concedidos con anterioridad, salvo pequeñas excepciones, ni siquiera se podrá utilizar como **parámetro de comparación**, por lo que, si de algo pudiera beneficiarse el consumidor para limitar los abusos pasados de la banca, la propia ley se lo restringe.

“LA NUEVA LEY DESCRIBE CÓMO DEBE ACTUAR EL BANCO EN EL MOMENTO DE NEGOCIAR UN PRÉSTAMO, Y ESTABLECE LOS PORCENTAJES Y PLAZOS DE TIEMPO DE LA MAYORÍA DE LAS CONDICIONES Y CLÁUSULAS DE LAS HIPOTECAS”

Con el objetivo de concretar más, la nueva Ley establece las siguientes novedades que dividimos en dos momentos importantes a la hora de contratar un préstamo hipotecario:

EL MOMENTO DE LA NEGOCIACIÓN DEL PRÉSTAMO

El momento más importante en la firma de un préstamo hipotecario es la **negociación**, así lo ha venido reconociendo tanto el Tribunal de Justicia de la Unión Europea como el Tribunal Supremo, pues es el momento en el que el banco debe dar al consumidor una información “adecuada” y “comprensible” para que éste pueda conocer cómo funciona su préstamo, sus consecuencias, compararlo con otras ofertas, y poder así dar un consentimiento libre con plenos conocimientos.

Según la presente ley, **el BANCO** informará al cliente sobre el funcionamiento del préstamo, y cualquier duda o pregunta del prestatario al banco **deberá ser resuelta con ejemplos prácticos**. El banco entregará la documentación con la información personalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) que deberá incluir índices y la variación de los tipos de interés del préstamo. Se entregará al cliente 10 días antes de acudir al Notario.

Posteriormente, se acude al **NOTARIO** que **elija el prestatario**. El Notario deberá completar y verificar la información dada por el banco y **emitirá un ACTA** certificando que se han cumplido todos los deberes de información por parte del banco. Deberá entregarse al menos **1 día antes de la firma del préstamo**.

El legislador, en este punto, no ha visto la necesidad de exigir al Banco aumentar la calidad de la información suministrada, ni ejemplificar con productos de la propia entidad o de otras entidades que favorezcan una mayor comprensión del producto. Si no que se ha limitado a exigir al banco una gran cantidad de datos, todo muy procedimentado, que luego el Notario tiene que validar como si de un formulario se tratara y con esto, según el legislador, el consumidor ya habrá entendido el funcionamiento de su préstamo. Cuando lo verdaderamente importante es modificar esa información a un lenguaje comprensible para el consumidor, explicarle de forma adecuada



y comprensible todos los caracteres del producto aplicados a sus circunstancias para que, todo ello, le haga entender las consecuencias de lo que firma, y que eso es lo mejor para él. En resumen, el legislador ha priorizado la cantidad frente a la calidad.

Al Notario se le impone la obligación de comprobar la amalgama de datos trasladada por el banco al consumidor; recordemos que el Notario es un fedatario público, no un profesional financiero. En conclusión, esta modificación de la ley NO mejora la calidad de la información que se debe trasladar al cliente, pero SÍ evita futuros litigios contra la banca, pues las nuevas funciones del Notario sirven de prueba en contra del consumidor y a favor del Banco.

LÍMITES AL CONTENIDO DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO

a. La cláusula de GASTOS HIPOTECARIOS:

El PRESTATARIO afrontará los gastos de tasación. El BANCO afrontará: los gastos de gestoría al banco, gastos de inscripción en el Registro, gastos del Impuesto, gastos de aranceles notariales (las copias a quien las solicite).

La **desventaja** es que algunos Jueces y Tribunales imponen los gastos de tasación al banco. Ahora el legislador lo imputa al prestatario.

b. Se establece una CLÁUSULA SUELO DE 0% para todos los préstamos.

La **desventaja** es que el legislador no elimina completamente la cláusula suelo, sino que mantiene una protección a favor del banco en previsión de futuros periodos en los que el Euribor pueda ser negativo. Por el contrario, el legislador no protege al consumidor imponiendo un límite al alza para el caso de que el Euribor se dispare.

c. La COMISIÓN DE APERTURA será válida siempre que se haya impuesto en el contrato de préstamo.

El legislador da validez a una cláusula controvertida, pues numerosos Juzgados y Tribunales declaran abusiva esta cláusula si el banco no prueba el desembolso del trabajo efectivamente realizado. El legislador sigue la línea marcada por

el **Tribunal Supremo en sus sentencias del 23 de enero de 2019, en clara desventaja para el consumidor**, pues no impone ninguna exigencia al banco para que justifique su trabajo, por ejemplo, que aporte las facturas o justificantes de dichos gastos en el momento de imputarlos al cliente, etc. El legislador da validez a la cláusula siempre que el banco la haya incluido en el contrato.

“SE AMPLÍA EL ÁMBITO DE APLICACIÓN A PRESTATARIOS O FIADORES PERSONA FÍSICA, INCLUIDOS LOS AUTÓNOMOS Y LA AUTOPROMOCIÓN”



d. El INTERÉS DE DEMORA será el interés remuneratorio + 3 puntos: El Tribunal Supremo ha reconocido que era abusivo el interés de demora que superase el interés remuneratorio +2 puntos.

También se regula en **desventaja para el consumidor**, pues en la anterior Ley (art. 114 de la Ley Hipotecaria) y en la actual, el legislador ha optado por mantener el límite de los 3 puntos, en claro beneficio a los intereses de los bancos,

cuando tenía a su alcance acatar el límite impuesto por el Tribunal Supremo (2 puntos) que es menos perjudicial para el consumidor.

e. Sólo podrá utilizarse la **CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** por parte del banco:

– En la primera mitad del préstamo será necesario el impago de al menos el 3% del importe prestado y, en todo caso, cuando el impago supere las 12 mensualidades.

– En la segunda mitad dicho mínimo pasará al 7% o un impago de 15 mensualidades.

La ventaja que otorga la nueva legislación es que suaviza el inicio del vencimiento anticipado frente a la regulación anterior que exigía sólo el impago de 3 cuotas (art. 693.2 LEC).

f. Se limita el cobro de **COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL (cancelación) O AMORTIZACIÓN PARCIAL**. Fuera de los siguientes plazos NO SE PODRÁ COBRAR NINGUNA COMISIÓN:

– Si es un interés variable: (1) en los primeros 5 años hasta el 0,15 % de lo reembolsado anticipadamente; (2) en los primeros 3 años hasta el 0,25 % de lo reembolsado.

“LA NUEVA LEY NO MEJORA LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN QUE SE DEBE TRASLADAR AL CLIENTE, PERO SÍ EVITA FUTUROS LITIGIOS CONTRA LA BANCA, PUES LAS NUEVAS FUNCIONES DEL NOTARIO SIRVEN DE PRUEBA EN CONTRA DEL CONSUMIDOR, Y A FAVOR DEL BANCO”



- Si es un interés fijo: (1) en los **primeros 10 años** hasta el **2 %** de lo reembolsado anticipadamente; (2) a **partir del 10 año** hasta el final, hasta el **1,5 %** de lo reembolsado.

Los límites anteriores de esta cláusula se regulaban en la **Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios**: La **ventaja** de la actual Ley para el consumidor es que, en el caso de la modificación a tipo variable, se limita en el tiempo la aplicación de esta comisión, y los límites son más bajos. Pero la **desventaja** es que, cuando se nova por un tipo fijo, el legislador ha dado fuerza y visibilidad al cobro de estas comisiones por parte del banco, pues los márgenes (1,5%-2,0%) son semejantes, incluso superiores, a lo que las entidades bancarias podían cobrar antes por la “comisión de novación”.

Sin olvidar que, en varios de estos supuestos, también se tendrá que hacer frente a los gastos notariales y registrales.

- g. Se podrá **CAMBIAR UNA HIPOTECA VARIABLE POR UNA FIJA**, y el Banco podrá cobrar una comisión del 0,15% de lo reembolsado durante los 3 primeros años de la vida del préstamo.

La ventaja y desventaja para el consumidor es semejante a la anterior, pues es cierto que acota las actuaciones del banco, pero el legislador ha dado visibilidad a una comisión que en la regulación anterior no tenía presencia, y que en la práctica se podría cobrar como una “comisión de novación”. ■

CONCLUSIONES

- Las disposiciones de esta ley sólo se aplicarán a las hipotecas que se firmen después de su entrada en vigor prevista para el 16 de junio de 2019. Pero Sí será de aplicación:
- (1) A las novaciones de un tipo variable por un fijo, (2) a las novaciones hipotecarias y (3) a la cláusula de vencimiento anticipado, que sí estarán al alcance de todos los préstamos, pero NO para aquellos contratos cuyo vencimiento se haya producido antes de la entrada en vigor de la Ley, tanto si se inició ya la ejecución hipotecaria como si no, estando ésta suspendida o no. Estos nuevos límites son importantes cuando se quiera iniciar una nueva ejecución hipotecaria (desahucio) por parte de la entidad bancaria



CUESTIONES CLAVE DEL NUEVO REAL DECRETO SOBRE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER



EN BREVE

El Gobierno, en el Consejo de Ministros celebrado el 1 de marzo, ha aprobado el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en el BOE el día 5 de marzo, y con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.



SUMARIO

1. Nuevos plazos de prórroga obligatoria y tácita en los alquileres
2. Protección para personas en situaciones de vulnerabilidad
3. Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal
4. Medidas económicas y fiscales sobre la vivienda y el alquiler
5. Transparencia en el mercado del alquiler
6. Nueva regulación para las viviendas turísticas



**MARÍA
TERESA
DE HARO**

ABOGADA
EN DJV ABOGADOS

Dentro del paquete de medidas sobre la materia que el Real Decreto introduce, podemos destacar las siguientes:

NUEVOS PLAZOS DE PRÓRROGA OBLIGATORIA Y TÁCITA EN LOS ALQUILERES

En aras de dotar al arrendatario de una mayor seguridad jurídica y de mayor estabilidad en el arriendo, la nueva regulación introduce modificaciones en cuanto al plazo de duración de los contratos, ampliándose la **prórroga obli-**



gatoria de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, y a siete años si es persona jurídica.

También se amplía la **prórroga tácita** de uno a tres años, de manera que, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de dar por finalizado el arrendamiento, con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador, y con dos meses de antelación en el caso del inquilino -plazo de preaviso que también se amplía, antes treinta días-, el contrato se prorrogará tácitamente por tres años.

Conforme a la anterior regulación cabía la posibilidad de exceptuar la aplicación de la prórroga obligatoria si el arrendador, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, comunicaba al arrendatario su necesidad de la vivienda, con al menos dos meses de antelación, para destinarla a vivienda permanente para sí, o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Sin embargo, el Real Decreto-Ley incluye como condición para exceptuar la aplicación de la

referida prórroga obligatoria que dicha necesidad se ponga de manifiesto de forma expresa en el contrato de arrendamiento.

“SE AMPLÍA LA PRÓRROGA OBLIGATORIA DE TRES A CINCO AÑOS SI EL ARRENDADOR ES PERSONA FÍSICA, Y A SIETE AÑOS SI ES PERSONA JURÍDICA. TAMBIÉN SE AMPLÍA LA PRÓRROGA TÁCITA DE UNO A TRES AÑOS”

Otras de las novedades que incluye la nueva regulación es que los contratos de arrendamiento que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad vuelven a tener efectos frente a terceros;

así, en el caso de que la vivienda arrendada se enajene, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de arrendamiento.

“LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD VUELVEN A TENER EFECTOS FRENTE A TERCEROS”

PROTECCIÓN PARA PERSONAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD

Por otro lado, el Real Decreto-Ley incluye determinadas medidas a fin de dotar de una mayor protección a aquéllos que se encuentran en situaciones de especial vulnerabilidad.

Una de las novedades introducidas al respecto es el **establecimiento de un “techo” a las subidas de las rentas**. El incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar

la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Además, las garantías adicionales a entregar por el arrendatario en el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, también se limitan, no pudiendo exceder de dos mensualidades de renta.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica.

Por otro lado, el Real Decreto-Ley mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad, además de que se implementa y agiliza el procedimiento.

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

También se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, estableciendo la necesidad de des-



tinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar obras de accesibilidad; se eleva la cuantía de dicho fondo, de manera que el mismo no podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario, y se incluye la obligación de realizar obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75% del coste.

MEDIDAS ECONÓMICAS Y FISCALES SOBRE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER

Entre las medidas económicas y de índole fiscal que incluye la nueva regulación cabe destacar que, respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se abre la posibilidad de que los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, puedan establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

Por otro lado, se modifica el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, de manera que los contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente están exentos del citado impuesto.

“SE MEJORA LA COORDINACIÓN CON LOS SERVICIOS SOCIALES PARA PROTEGER AL DESAHUCIADO EN LOS SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD, ADEMÁS DE QUE SE IMPLEMENTA Y AGILIZA EL PROCEDIMIENTO”

TRANSPARENCIA EN EL MERCADO DEL ALQUILER

Como medidas destinadas a dotar de una mayor transparencia e información en el mercado de alquiler e incentivar la oferta cabe destacar las siguientes:

- La determinación de la información mínima que deberán recabar los Depósitos Autonómicos de Fianzas.
- La creación del sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, el cual se elaborará en el plazo de ocho meses





por la Administración General del Estado, mediante la utilización de datos procedentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, del Catastro, de los Depósitos Autonómicos de Fianzas y de los Registro de la Propiedad, entre otras fuentes. También se establece la posibilidad de crear sistemas de índices de referencia autonómicos a fin de que las Comunidades puedan definir políticas fiscales y programas públicos de viviendas en sus respectivos ámbitos territoriales.

- La posibilidad de que la legislación sobre vivienda pueda establecer el derecho de tanteo y retracto respecto a la totalidad del inmueble, a favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda

NUEVA REGULACIÓN PARA LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

Por otro lado, en respuesta a la problemática que está planteando en algunas comunidades de propietarios la proliferación de viviendas turísticas, la nueva normativa, mediante modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, introduce la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, o para establecer cuotas especiales de gastos o incrementos en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%.

Además, queda excluida expresamente de la Ley de Arrendamientos Urbanos la vivienda turística, para su específica regulación por las Comunidades Autónomas. ■

CONCLUSIONES

- El Real Decreto-Ley, cuya entrada en vigor se produjo el pasado día 6 de marzo, al estar las Cortes disueltas, necesitará ser convalidado a través de la Diputación Permanente, que tendrá 30 días desde su promulgación para votar dicha convalidación. La Diputación Permanente ya ha procedido a su convalidación



GLOBAL

Economist & Jurist

GLOBAL ECONOMIST & JURIST. La máquina del tiempo

NUNCA MÁS UN ABOGADO, TENDRÁ QUE REDACTAR UNA DEMANDA, NI UN CONTRATO, NI HACER BÚSQUEDAS LABORIOSAS.

Miles de casos judiciales y extrajudiciales como el suyo, accesibles al instante, con toda su documentación original.



BIG DATA JURIST



ANÁLISIS Y
RESUMEN DE SENTENCIAS



CALCULADORAS
Y SIMULADORES



INTERRELACIÓN
TOTAL



POTENTE MOTOR
DE BÚSQUEDA



GESTOR DE
DESPACHO INTEGRADO



Adelántese al futuro. Acceda a la revolución tecnológica 4.0

THE NEW INDUSTRIAL REVOLUTION is here

LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE GASTOS HIPOTECARIOS (SENTENCIAS DE LA SECCIÓN 15ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA DICTADAS HASTA LA FECHA)

EN BREVE

En fecha 25 de julio de 2018, la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó una sentencia posicionándose sobre una cuestión de gran trascendencia para los miles de procedimientos interpuestos en reclamación de gastos hipotecarios: La prescripción de la acción de reclamación de cantidad. Y el criterio establecido en esta sentencia, mantenido posteriormente, es muy relevante, dado que esta Sección es la que tiene la competencia exclusiva para pronunciarse sobre estas cuestiones en su ámbito, esto es, la provincia de Barcelona. Es de máximo interés conocer el criterio sentado en esta sentencia.



SUMARIO

1. Consideraciones previas
2. Prescripción de la acción de nulidad y de la acción de restitución
 - a. La acción declarativa de nulidad y la de restitución: El diferente trato a efectos de prescripción
 - b. La prescripción de la acción de remoción no supone contradecir la doctrina del TJUE sobre la restitución
- c. Conclusión
3. La prescripción aplicable a las operaciones efectuadas en Cataluña
4. El *dies a quo* del plazo de prescripción
5. Sentencias posteriores que han mantenido este criterio



**DAVID
VILADECANES
JIMÉNEZ**
DIRECTOR DE LA
ASESORÍA JURÍDICA
TECNOTRAMIT

CONSIDERACIONES PREVIAS

La sentencia de la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 547/2018, de fecha 25 de julio de 2018, cuyo ponente ha sido Don José María Ribelles Arellano, ha abordado una cuestión que suscita un gran interés, dado que afecta a miles de procedimientos que están en danza: La prescripción de la acción de nulidad de la cláusula de imputación de gastos de los préstamos hipotecarios y de la acción de reclamación de cantidad o restitución.

El posicionamiento mantenido en esta sentencia es el criterio de la citada Sección, lo que es muy relevante, dado que es la Sección que tiene la competencia exclusiva en materia de

condiciones generales de la contratación de la Audiencia Provincial de Barcelona, lo que supone, de facto, el criterio a aplicar en la provincia de Barcelona. Además, atendido el prestigio de esta Sección, de bien seguro será un referente para otras Audiencia Provinciales.

Ya se avanza que la sentencia ha optado por entender que la nulidad derivada de la abusividad es imprescriptible. No obstante, la Sección considera que, por el contrario, la acción de reclamación de cantidad o de restitución sí que debe quedar sometida a la prescripción, aplicando para operaciones nacidas en Cataluña el plazo general de 10 años consagrado en el Código Civil de Cataluña.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD Y DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN

La prescripción extintiva, según reza el artículo 1.930.2º del Código Civil, afecta a todos los derechos y acciones, salvo aquéllas que el propio legislador declare como imprescriptibles. La prescripción tiene un doble fundamento: Uno objetivo, que responde a la necesidad de dar

seguridad jurídica y certidumbre a las relaciones jurídicas; y otro subjetivo, basado en la presunción de abandono del derecho o a la dejación en su ejercicio por parte del titular. Además, la prescripción debe ser interpretada restrictivamente.

“LA MAYOR PARTE DE LA DOCTRINA DISTINGUE, A LOS EFECTOS DE PRESCRIPCIÓN, LA ACCIÓN DE NULIDAD PROPIAMENTE DICHA DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE LOS EFECTOS QUE SE DERIVA DE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA”

La jurisprudencia ha proclamado reiteradamente que la nulidad absoluta o radical es imprescriptible. La acción por la que se declara la nulidad de un contrato, o una cláusula por ser contraria a la Ley o por ser abusiva, no prescribe nunca. Ahora bien, debe valorarse si esa imprescriptibilidad se extiende a la acción de remoción de los efectos de una cláusula abusiva.

La acción declarativa de nulidad y la de restitución: El diferente trato a efectos de prescripción

La mayor parte de la doctrina distingue, a los efectos de prescripción, la acción de nulidad propiamente dicha de la acción de restitución de los efectos que se deriva de la nulidad de la cláusula. La primera es una acción declarativa, y por ende imprescriptible. La segunda, en cambio, al ser una acción de condena, sí que debe verse sometida a la prescripción, que es la norma general. La razón última de esta distinción se encuentra en el propio fundamento de la prescripción. Que el negocio jurídico es inexistente, o el acto es nulo de pleno derecho, se debe poder hacer valer en cualquier momento, pues el negocio jurídico inexistente no emerge, ni el acto nulo se convalida por el transcurso del tiempo. De ahí que la nulidad

pueda oponerse por la vía de la excepción. Por el contrario, si el acto nulo ha agotado todos sus efectos, y estos son conocidos por el titular de la acción, las razones de seguridad jurídica, de presunción de abandono y de tolerancia frente a la situación de hecho explican que la acción para hacer desaparecer esos efectos se someta a plazo de prescripción.

La acción de restitución no puede verse como una mera consecuencia legal o automática de la nulidad, por lo que quedaría comprendida en la acción declarativa de nulidad. Las acciones son distintas y pueden ejercitarse separadamente. Además, en el caso de los gastos abonados con ocasión de un préstamo hipotecario, la acción no es restitutoria o de devolución de cantidades, sino que se trata de una acción de reembolso de cantidades percibidas por terceros, acción que podría tener una naturaleza resarcitoria, o que se sustenta en el artículo 1158 del Código Civil, o en el artículo 1895 del mismo cuerpo legal. Además, la remoción de efectos de la cláusula de gastos no es automática, sino que habrá que estar a los que dispongan las leyes sectoriales y a las circunstancias particulares del caso.

Se reconoce que la jurisprudencia ha sido titubeante, pronunciándose a favor de la prescripción de la restitutoria la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de febrero de 1964, mientras que parece mantener un sentido contrario en la Sentencia de fecha 25 de marzo de 2013. Por lo que se refiere a la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales, a favor de la prescripción de la acción restitutoria se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª, de 1 de febrero de 2018 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección 4ª, de 29 de noviembre de 2017. En contra, la Sentencia de la AP de Alicante, Sección 8ª, de 26 de marzo de 2018.

La prescripción de la acción de remoción no supone contradecir la doctrina del TJUE sobre la restitución

La doctrina del TJUE, sobre la retroactividad plena de la restitución o sobre la apreciación de la abusividad de oficio, no supone un obstáculo para la aplicación de la prescripción a la acción restitu-

toria o de remoción de efectos de la nulidad. La Sentencia del TJUE de fecha 21 de junio de 2016 (asunto Gutiérrez Naranjo) declaró la compatibilidad con el Derecho de la Unión el establecimiento de plazos razonables de prescripción.

Por tanto, la prescripción de la acción restitutoria no resulta contraria al artículo 6.1º de la Directiva 93/2013, siempre que el plazo de prescripción resulte razonable, como ocurre en nuestro Derecho con los plazos de prescripción, que son especialmente largos para el caso de acciones personales.

Conclusión

La acción declarativa de nulidad es imprescriptible y, por el contrario, la acción de reembolso está sujeta al plazo de prescripción.

LA PRESCRIPCIÓN APLICABLE A LAS OPERACIONES EFECTUADAS EN CATALUÑA

Una vez alcanza la conclusión de que la acción de reembolso es prescriptible, debe analizarse si en Cataluña debe aplicarse el Código Civil de Cataluña, o en cambio debe aplicarse el Código Civil. Y es una cuestión controvertida, dado que la normativa tuitiva de consumidores y usuarios que determina la nulidad de la cláusula y la restitución -LGDCyU de 1984, o TRLGDCyU de 2007- es de carácter estatal.

En Cataluña las normas de prescripción tienen carácter de derecho común, y no debe acudir a la heterointegración. La doctrina del TSJ de Cataluña establece que la normativa prevista en el Código Civil de Cataluña, en cuanto a la prescripción, es de aplicación con carácter general en Cataluña, incluso en aquellas relaciones jurídicas no específicamente reguladas en el Código Civil de Cataluña. La excepción se encontrará en los plazos prescriptivos establecidos en leyes especiales estatales que sean de aplicación en Cataluña y/o en las normas que son competencia exclusiva del Estado.

La normativa tuitiva de los consumidores convive en Cataluña con el Codi de Consum de Catalunya, norma dictada en cumplimiento de las competencias que le atribuye el Estatuto de Cataluña en materia de consumo (art. 123). El

“LA ACCIÓN POR LA QUE SE DECLARA LA NULIDAD DE UN CONTRATO, O UNA CLÁUSULA POR SER CONTRARIA A LA LEY O POR SER ABUSIVA, NO PRESCRIBE NUNCA”



“EN EL CASO DE LOS GASTOS ABONADOS POR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO, LA ACCIÓN NO ES RESTITUTORIA O DE DEVOLUCIÓN DE CANTIDADES, SINO QUE SE TRATA DE UNA ACCIÓN DE REEMBOLSO DE CANTIDADES PERCIBIDAS POR TERCEROS”

Códi de Consum contempla normas en materia de préstamos y créditos hipotecarios, y sobre la exclusión de cláusulas abusivas. Y, además, ni la LGDCyU de 1984 ni el TRLGDCyU de 2007 establecen ningún plazo específico de prescripción para estas acciones. Por tanto, no hay ningún obstáculo para aplicar la normativa catalana de prescripción.

Y no habiendo previsión específica, debe aplicarse el plazo general decenal del artículo 121-20 del Código Civil de Cataluña.

EL *DIES A QUO* DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN

El artículo 121.23 del Código Civil de Cataluña establece que el *dies a quo* de la prescripción se dará cuando la persona titular de la acción, nacida y ejercitable, conoce o puede conocer las circunstancias que la fundamentan y la persona contra la cual puede ejercerse.

La acción, en este tipo de casos, puede ejercitarse desde el momento en que el prestatario pagó los gastos. No se está ante la nulidad de un contrato, sino ante la nulidad de una cláusula, cláusula que desplegó y agotó todos sus efectos con el pago del último gasto.

✓ Tampoco puede nacer la acción con la declaración de nulidad de la cláusula. En primer lugar,

Suscríbase a

ECONOMIST & JURIST

Acceso a la revista mensual digital por tan sólo 99€/año + IVA (gastos de distribución incluidos)



Trae a un amigo a Economist & Jurist y consigue un 20% de descuento en la factura de tu suscripción.

Cumplimente los datos o llame al teléfono de atención al cliente 902438834

Razón social		NIF	
Apellidos		Nombre	
Nombre y apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist			
Dirección	Número	C.P.	Población
Provincia	Teléfono	Móvil	
Email		Fax	
Nº Cuenta	Firma		
Entidad	Oficina	Control	Nº Cuenta

☐ Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.

☐ Doy mi consentimiento para que DIFUSIÓN JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en www.difusionjuridica.es Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, le informa de que, tras haber obtenido su consentimiento, trata sus datos para enviarle comunicaciones comerciales por medios electrónicos. Sus datos no se cederán a terceros. En cualquier momento puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como, en su caso, el derecho de portabilidad y limitación del tratamiento, recogidos en el RGPD (UE) 2016/679, dirigiendo su solicitud por escrito a Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a info@difusionjuridica.es bajo el asunto de Protección de Datos, acompañando en todo caso fotocopia de DNI o documento equivalente válido en derecho que acredite su identidad. En caso de que no se haya satisfecho el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad de Control. Obtenga más información en www.agpd.es. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, usted puede revocar en cualquier momento el consentimiento prestado de recibir comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica equivalentes notificando dicho deseo al correo electrónico de info@difusionjuridica.es.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

porque tratándose de una nulidad absoluta o de pleno derecho, el ejercicio de la acción de nulidad no siempre sería necesario. En segundo lugar, de aceptar esta tesis no sólo la acción de nulidad sería imprescriptible, sino que también la acción de restitución. Pudiéndose ejercitar la acción de restitución hasta la eternidad y 10 años más.

Por tanto, el *dies a quo* es con el pago del último gasto.

SENTENCIAS POSTERIORES QUE HAN MANTENIDO ESTE CRITERIO

Estas son las Sentencias de la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona posteriores a la comentada que han mantenido el criterio reproducido anteriormente:

- Sentencia núm. 866/2018, de 3 de diciembre de 2018.
- Sentencia núm. 923/2018, de 12 de diciembre de 2018.
- Sentencia núm. 987/2018, 21 de diciembre de 2018.
- Sentencia núm. 45/2019, de 16 de enero de 2019.
- Sentencia núm. 64/2019, de 21 de enero de 2019.
- Sentencia núm. 92/2019, de 23 de enero de 2019.
- Sentencia núm. 207/2019, de 11 de febrero de 2019.
- Sentencia núm. 448/2019, de 7 de marzo de 2019. ■

CONCLUSIONES

- La Sentencia núm. 547/2018 de la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 25 de julio de 2018 ha sentado el criterio de que la acción declarativa de nulidad por abusividad de la cláusula de imposición de gastos de un préstamo hipotecario es imprescriptible. En cambio, la acción de restitución o reembolso de los gastos hipotecarios sí que queda sometida a prescripción, siendo de aplicación en Cataluña el plazo de 10 años del artículo 121.20 del Código Civil de Cataluña. El *dies a quo* del plazo será el del pago del último gasto



EL TRIBUNAL SUPREMO LIMITA A UN MÁXIMO DEL 2% EL INTERÉS DE DEMORA EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO



EN BREVE

La sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 671/2018, de 28 de noviembre, con el aval de la sentencia de 7 de agosto de 2018 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, viene a zanjar de forma definitiva la debatida cuestión relativa a la nulidad por abusiva de la cláusula de interés de demora en contratos de préstamo celebrados con consumidores.



SUMARIO

1. Introducción
2. Precisión de conceptos: Interés remuneratorio e interés de demora
3. Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 671/2018, de 28 de noviembre de 2018
4. Conclusión y resumen de la doctrina jurisprudencial contenida en la sentencia



**ÁNGEL
MONCADA
DÍAZ**

ABOGADO DE EJASO ETL
GLOBAL

INTRODUCCIÓN

Con esta sentencia, nuestro Alto Tribunal ha escrito una nueva página -presumiblemente la última del capítulo referente a los intereses moratorios- en la historia de la batalla judicial entre consumidores y entidades financieras, en materia de condiciones generales de los contratos de préstamo, iniciada hace ya más de un lustro, y cuyo punto



de partida podríamos fijar en la sentencia de 14 marzo de 2013 del Tribunal de Justicia de la Unión de Europea, que desembocó en la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Sin embargo, como veremos más adelante, la importancia de la Sentencia, que ahora nos ocupa, no radica en su originalidad, ni en lo novedoso de la doctrina jurisprudencial que contiene, sino en la confirmación y convalidación de tal doctrina por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que en la práctica hace inatacable e irreprochable el criterio allí sentado, poniendo punto y final a la enorme controversia generada sobre esta cuestión.

PRECISIÓN DE CONCEPTOS: INTERÉS REMUNERATORIO E INTERÉS DE DEMORA

Como punto de partida, para una perfecta comprensión de la referida sentencia, es conveniente

detenernos un momento a precisar los conceptos de interés remuneratorio o retributivo, e interés de demora o moratorio, y a recalcar su distinta naturaleza jurídica y económica, pues tal distinción es esencial para comprender las reflexiones del Tribunal a la hora de explicar los motivos por los que declara nula la cláusula discutida.

Por un lado, el interés remuneratorio es la retribución que percibe el prestamista por la puesta a disposición del prestatario de una cantidad de dinero, durante un plazo determinado de tiempo, hasta la total devolución de la misma.

Este tipo de interés es un elemento esencial de los contratos de préstamo celebrados entre consumidores y entidades de crédito, en atención al carácter bilateral de la obligación, y a la equivalencia de las prestaciones de los sujetos de esta relación jurídica, que es bilateral, onerosa y conmutativa.

Por otro lado, el interés de demora es la sanción que se impone al deudor como consecuencia del incumplimiento de su obligación de pago.

Así, por su propia naturaleza, el interés moratorio “no persigue sino la indemnización del perjuicio irrogado al prestamista que no recupera el capital prestado en el tiempo y forma convenidos”, tal como acertadamente lo definió la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª), en su sentencia núm. 438/2013, de 17 de julio.

“EL INTERÉS REMUNERATORIO ES LA RETRIBUCIÓN QUE PERCIBE EL PRESTAMISTA POR PONER A DISPOSICIÓN DEL PRESTATARIO UNA CANTIDAD DE DINERO, DURANTE UN PLAZO DETERMINADO, HASTA LA TOTAL DEVOLUCIÓN DE LA MISMA”

ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 671/2018, DE 28 DE NOVIEMBRE

La sentencia del Tribunal Supremo núm. 671/2018 es muy relevante en el ámbito de las condiciones generales incluidas en los contratos de préstamo celebrados entre entidades financieras y consumidores, pues viene a fijar de forma definitiva el límite máximo del tipo de interés de demora aplicable a estos préstamos, estableciéndolo en dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio, fijando asimismo las consecuencias de la declaración de nulidad de dicho interés moratorio.

Con ello ratifica el criterio que el Alto Tribunal ya estableció en sus sentencias de 22 de abril, 7 y 8 de septiembre, y 23 de diciembre de 2015, y en las de 28 de febrero y 3 de junio de 2016, que resolvieron la difícil cuestión de determinar el límite máximo que, como sanción por el retraso en el pago de la deuda, las entidades debían aplicar a los consumidores.

La cuestión más relevante de esta sentencia, como ya se adelantaba al inicio del presente artículo, es que el Tribunal Supremo, en la tramitación del recurso de casación objeto de esta sentencia, decidió plantear, mediante auto de 22 de febrero de 2017, una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea para consultar si esta doctrina jurisprudencial se acomodaba al ordenamiento jurídico europeo, en concreto a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, quizá para evitar con ello una eventual corrección *a posteriori*, como ya sucedió en materia de cláusulas suelo, con la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en la que se venía a declarar la oposición de la jurisprudencia nacional al Derecho de la Unión. En esta ocasión el Alto Tribunal ha decidido poner la venda antes que la herida.

En este sentido, los aspectos cuestionados de esta jurisprudencia eran la fijación del límite máximo del dos por ciento, y la posible integración del contrato, como consecuencia de la declaración de nulidad del interés moratorio superior a dicho límite.



Así, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su sentencia de 7 de agosto de 2018, en respuesta a la cuestión prejudicial planteada, ha venido a avalar tanto la fijación de este tipo máximo de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio, como límite objetivo aplicable a los intereses de demora en los contratos de préstamo celebrados con consumidores, como la **consecuencia de la declaración de nulidad de la expresada cláusula, que se traduce en la continuación en el devengo del interés remuneratorio** pactado en el contrato hasta la fecha en que se produzca el total y cumplido pago, sin que ello suponga en modo alguno la integración del contrato.

De este modo, si bien para la determinación del límite máximo del interés moratorio, el principal argumento que se ofrece es la protección de los derechos del consumidor-prestatario, no sucede lo mismo con lo relativo a la consecuencia jurídica de la declaración de nulidad, pues aquí los criterios atendidos son dos: En primer lugar, que el interés remuneratorio sigue cumpliendo su función de retribuir la disposición del dinero por parte del deudor moroso y, en segundo lugar, la no “despenalización” completa de la sanción al incumplimiento, con el fin de mantener su efecto disuasorio.

En resumen, el Tribunal Supremo rechaza la aplicación de un tipo de interés de demora desproporcionadamente alto para el consumidor, por considerarlo abusivo, rechazando también que la consecuencia jurídica de la nulidad sea la ausencia total y absoluta del devengo de intereses, pues el prestatario moroso deberá seguir soportando el interés ordinario pactado, lo cual parece razonable desde el punto de vista del equilibrio de prestaciones del contrato, pues lo que se declara nulo es precisamente el exceso o incremento sobre el interés remuneratorio pactado, pero no éste, que es un elemento esencial del contrato relativo al precio, lo que justifica el mantenimiento de su vigencia hasta la fecha del total pago.

“EL INTERÉS DE DEMORA ES LA SANCIÓN QUE SE IMPONE AL DEUDOR COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN DE PAGO”





Esta última cuestión reviste una importancia capital para la resolución de los numerosos pleitos pendientes, en los que finalmente se declare la nulidad del tipo moratorio, pues **ni la entidad bancaria podrá aplicar el interés legal del dinero previsto en el artículo 1.108 del Código Civil, ni los deudores morosos quedarán exentos del pago de todo interés.**

De esta manera, el Tribunal Supremo justifica, en congruencia con la jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que tal doctrina jurisprudencial no constituye en modo alguno una integración indebida del contrato, pues no modera ni dulcifica la excesiva penalización impuesta por el prestamista ante el retraso en el pago de la deuda.

Por último, y aunque no lo diga expresamente la sentencia, es preciso insistir en que **la doctrina jurisprudencial aquí confirmada, resulta aplicable a todos los contratos de préstamo, tanto personales, como con garantías reales, celebrados con consumidores**, por lo que quedarán excluidos del ámbito de aplicación de esta sentencia aquellos contratos de préstamo celebrados entre entidades financieras y prestatarios que no ostenten la condición de consumidor. ■

CONCLUSIÓN Y RESUMEN DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL CONTENIDA EN LA SENTENCIA

- El Tribunal Supremo, en su sentencia núm. 671/2018, de 28 de noviembre, viene a sentar la doctrina jurisprudencial siguiente:
 - El tipo de interés de demora no puede exceder de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio
 - Declarada la nulidad del interés moratorio, por ser superior a ese límite máximo, ante una situación de mora, el capital sigue devengando el interés remuneratorio
 - No cabe la integración legal o judicial del contrato
 - Esta jurisprudencia únicamente resulta aplicable a los contratos de préstamo, tanto personales como con garantía hipotecaria, celebrados con consumidores



PLAZAS LIMITADAS

¿SUEÑAS CON SER ABOGADO Y TRABAJAR EN
UNA DE LAS FIRMAS LÍDERES DEL SECTOR?

DOBLE TITULACIÓN

GRADO EN DERECHO

Titulación Oficial de la Universidad Complutense de Madrid

Y MÁSTER EN ABOGACÍA INTERNACIONAL ISDE

ISDE ES EL CENTRO ESPAÑOL CON MÁS PROGRAMAS INCLUIDOS EN
EL ESTUDIO MUNDIAL "INNOVATIVE LAW SCHOOLS" DE FINANCIAL TIMES

LOS ALUMNOS DE ISDE TENDRÁN PRÁCTICAS
EN LOS DESPACHOS MÁS IMPORTANTES DESDE EL PRIMER AÑO
Y ESTANCIAS ACADÉMICAS EN LAS PRINCIPALES PLAZAS DE NEGOCIOS INTERNACIONALES



DEMANDA JUICIO ORDINARIO IMPUGNACIÓN ACUERDOS COMUNITARIOS CON MEDIDAS CAUTELARES



www.globaleconomistjurist.com
info@globaleconomistjurist.com

1. El Caso
 - a. Supuesto de Hecho
 - b. Objetivo. Cuestión planteada
 - c. La estrategia del Abogado
2. El Procedimiento Judicial
 - a. Partes
 - b. Peticiones Realizadas
 - c. Argumentos
 - d. Documental aportada
 - e. Normativa
 - f. Resolución Judicial
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos jurídicos
5. Biblioteca
6. Demanda



EL CASO

Supuesto de hecho

Pozuelo de Alarcón (Madrid), 17-06-2016

- Dña. Rosa demanda a la Comunidad de propietarios, por no aceptar la representación de su voto en un tercero, en la reunión de la Junta de propietarios, en sesión celebrada el día 17 de junio de 2016.
- La Comunidad de propietarios no reconoce la representación que Dña. Rosa otorgó a un tercero para la citada reunión y el Presidente de la misma alegó que las firmas que constaban no eran de Dña. Rosa.
- Dña. Rosa formuló demanda de juicio declarativo ordinario con el fin de lograr la anulación de la reunión de la Comunidad donde no aceptaron la representación de voto de Dña. Rosa, y donde querían modificar los Estatutos de la Comunidad.

Objetivo. Cuestión planteada

El cliente tiene como objetivo que se anule la reunión de la Junta de propietarios, celebrada el día 17 de junio de 2016, ya que no se había tenido en cuenta el voto de la representación otorgado por Dña. Rosa.

La estrategia. Solución propuesta

Aplicación del artículo 18 LPH. Impugnación de acuerdos que son requeridos la unanimidad de los propietarios.

EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Orden Jurisdiccional: Civil.

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de 1ª Instancia.

Tipo de procedimiento: Demanda de juicio declarativo ordinario.

Fecha de inicio del procedimiento:
14-09-2016

Partes

Parte demandante

- Dña. Rosa

Parte demandada

- Comunidad de Propietarios

representación y en la reunión de junio no se le permite.

- Esto representa claramente la doctrina de los actos propios, que tiene sustantividad propia, asentadas en el principio de buena fe.

Parte demandada

- Que la Comunidad de propietarios no admite la representación otorgada por Dña. Rosa a la reunión de la Junta de Propietarios del día 17 de junio de 2016, porque consideran que las firmas están falsificadas.

Peticiones realizadas

Parte demandante

- Se dicte sentencia por la que se declare nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios en reunión de fecha 17 de junio de 2016, y que se le condene al pago de costas.
- Solicita una medida cautelar, como la anotación preventiva de la presente demanda, teniendo como objeto la protección registral de los derechos de los futuros adquirentes de viviendas.

Parte demandada

- Que se desestime íntegramente la demanda, al considerar la Comunidad de propietarios que las firmas por las que Dña. Rosa otorgaba su representación en la citada reunión, no eran verdaderas.

Documental aportada

Parte demandante

- Docs. 1 y 2.- Nota simple Registro Mercantil
- Docs. 3 y 4.- Nota simple Registro Propiedad
- Doc. 5.- Escritura de compraventa
- Docs. 6 y 7.- Burofax acta sesión 17 junio 2016
- Doc. 8.- Denuncia en Comisaria
- Doc. 9.- Solicitud copia acta 17 junio 2016
- Doc. 10.- Reiteración petición
- Doc. 11.- Acta Junta 9 mayo 2016

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 29-03-2017

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

Estimo la demanda y declaro nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados en reunión de 17 de junio de 2016, sin expresa imposición costas causadas.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

La parte demandada solicitó el allanamiento, solicitando que se estimen los pedimentos de la actora, en cuanto que se declaren nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados en reunión de

Argumentos

Parte demandante

- Que Dña. Rosa otorgó la representación de su voto, no sólo en la reunión de fecha 17 de junio de 2016, sino en otra anterior, de fecha 9 de mayo de 2016, siendo las mismas firmas y el mismo hecho, el otorgar su representación en la reunión de la comunidad, y en la reunión de mayo se aceptó su representación de voto y en la otra no.
- Dña. Rosa argumenta que existe una incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual, es decir, en una reunión de mayo se le permite la

Junta de Propietarios de fecha 17 de junio de 2016. Habiéndose allanado la demandada en virtud del artículo 21 LEC, procede dictar una sentencia condenatoria, ya que de los elementos obrantes en las actuaciones no se desprende que exista ninguna causa de exclusión de los efectos normales del allanamiento, sin expresa imposición de costas de conformidad con el artículo 395.1 LEC.

JURISPRUDENCIA

- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 451/2008, de 25-09-2008. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 299280**
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 276/2004, de 11-03-2004. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 244871**
- Audiencia Provincial de Málaga, núm. 19/2008, de 18-01-2008. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 1442536**

Documentos disponibles en
www.globaleconomistjurist.com
Nº de Caso 10201

Documentos jurídicos

1. Demanda.
2. Decreto admisión demanda y solicitud medidas cautelares.
3. Diligencia de ordenación. Citación partes.
4. Diligencia de ordenación. citar demandados para la solicitud de MC.
5. Pieza MC.
6. Escrito MC.
7. Diligencia de ordenación. No comparecencia de los demandados para la solicitud de MC.
8. Diligencia de ordenación. Admitido a trámite pieza de MC.
9. Diligencia de ordenación. Citación partes MC.

10. Escrito diligencia de emplazamiento.

11. Escrito de allanamientos de uno de los múltiples demandados.

12. Diligencia de ordenación. Admisión escritos de parte demandante.

13. Diligencia de ordenación.

14. Diligencia de ordenación. Personación parte demanda.

15. ST 1º Instancia.

Formularios jurídicos relacionados con este caso

Demanda de juicio ordinario.

Documentos disponibles en
www.globaleconomistjurist.com
Nº de Caso 10201

BIBLIOTECA

Disponible en www.globaleconomistjurist.com
Nº de Caso: 10201

Libros

- Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014
- Temario práctico de derecho civil. Parte general
- Leyes de propiedad horizontal

Artículos jurídicos

- Estatutos de la comunidad de propietarios (noviembre 2004)
- Responsabilidad del presidente de la Comunidad de Propietarios (octubre 2017)
- Legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios (abril 2014)
- El principio de la buena fe procesal (marzo 2004)

- La buena fe procesal. Supuestos prácticos de vulneración (junio 2008)

- Comunidad de propietarios. Demanda de impugnación de los acuerdos adoptados en la junta de propietarios..

Casos relacionados

- Propiedad Horizontal e impugnación de acuerdos de Junta Propietarios.
- Demanda de Juicio Ordinario contra Comunidad de Propietarios.

ESCRITO DE DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE QUE POR TURNO DE REPARTO CORRESPONDA

DON, Procurador de los Tribunales

(Colegiado), en nombre y representación de , S.L., , S.L., y, según acreditado con la copia autorizada de escritura de poder para pleitos otorgado a mi favor que adjunto acompaño, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito y en la representación que me ha sido conferida, formulo DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE LA (provincia de...)

La presente demanda se basa en los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- SOBRE LA PARTE ACTORA. SU POSTULACIÓN Y DEFENSA

Las demandantes son:

1. La sociedad, S.L, con domicilio social en (en lo sucesivo), (provincia de) con, S.L, en su condición de propietaria de los pisos..., plazas de garaje... del edificio de la calle (provincia de)
 2. La entidad mercantil, S.L. (en adelante), con domicilio social en la....., (provincia de), y CIF, propietaria de las plazas de garaje números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 31 y local comercial de la planta baja del edificio de la y local comercial de planta baja de
 3. DON, con domicilio en la calle (provincia de) titular del(provincia de), adquirida mediante compraventa aS.L. en escritura pública que se acompaña como documento nº 5.
-

Se acompañan, a los oportunos efectos probatorios, como documentos números 1 y 2 notas simples del Registro Mercantil de las sociedades indicadas y como documentos número 3 (19 páginas) y número 4 (70 páginas), notas simples del Registro de la Propiedad de, relativas a la titularidad de los inmuebles citados.

A iguales efectos probatorios se dejan designados los archivos del Registro Mercantil de y los del Registro de la Propiedad nº 1 de

La parte actora está representada por el Procurador de los Tribunales DON, con domicilio profesional en, teléfono, y correo electrónico

La dirección Letrada del procedimiento corre a cargo de, Abogado colegiado ejerciente del Ilustre Colegio de, con el nº, con despacho profesional en, teléfono fax y correo electrónico

SEGUNDO.- SOBRE LA PARTE DEMANDADA Y SU EMPLAZAMIENTO

La parte demandada es la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle..... de(Madrid), con CIF, debe aclararse que, de conformidad con la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, dicha Comunidad de propietarios está integrada por el edificio con frente a la Avenida de, en término de (provincia), destinado a locales, viviendas y plazas de garaje.

Deberá ser citada en la persona de su presidente D., con domicilio en el(provincia) y, de no ser posible, en la persona de la Administradora de la citada Comunidad de Propietarios(provincia).

TERCERO.- SOBRE LA FALTA DE ACEPTACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DADA POR MIS REPRESENTADOS PARA LA JUNTA DE PROPIETARIOS CELEBRADA EL 17 DE JUNIO DE 2016 Y LA CONSIGUIENTE PRIVACIÓN INDEBIDA DE SU DERECHO DE VOTO

El día 17 de junio de 2016 se reunió la Junta de Propietarios de la Comunidad de la calle, habiendo otorgado mis mandantes autorización para asistir a la misma a Doña, la que lo acreditó en aquel momento mediante las autorizaciones firmadas por Don y, además, como Administrador único de la sociedad, y Don en su condición de Administrador único de la sociedad, además de en su propio nombre y derecho como propietario del

Debe hacerse un inciso, por si hubiera alguna equivocación al respecto, para aclarar que(hermano de) puede figurar en alguna de la documentación aportada como, ya que tal era inicialmente el orden de sus apellidos, que modificó mediante el correspondiente expediente del Registro Civil de ...que originó la inscripción en dicho Registro de fecha 8 de octubre de 2014, como

Se dejan designados los Archivos del Registro Civil de Madrid a efectos probatorios.

Volviendo a la Junta a la que nos referimos, las autorizaciones aportadas por Doña fueron revisadas por la Administradora y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios, quienes concluyeron, unilateralmente y sin fundamento alguno, que las firmas “del poder (qué poder??) de representación en Junta y la de las escrituras (qué escrituras??) no eran válidas ya que presuntamente no coincidían entre sí”.

Además de infringir la legislación, como más adelante se detallará, resulta sorprendente dicha actuación y desde luego inaceptable.

No obstante, el Presidente mostró a todos los asistentes las firmas indicadas para que ellos mismos las cotejaran, determinando finalmente que efectivamente las rúbricas no se asemejaban, como si de peritos calígrafos se tratara!!

Por supuesto, Doña manifestó su total desacuerdo con dicha arbitraria decisión, a pesar de lo cual no se le admitieron las indicadas representaciones sin ningún otro argumento distinto a los citados.

Lo ocurrido, además de realmente sorprendente, infringe de plano el artículo 15.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal que establece que “la asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario”

En consecuencia, tal representación puede ser concedida a cualquier persona capaz, sea un copropietario o un tercero ajeno a la comunidad, pues el precepto expuesto únicamente indica que esa representación debe acreditarse mediante un simple escrito firmado por el propietario, dicción que claramente excluye la exigencia de un poder notarial o de algún otro requisito que incumplieran las tan repetidas autorizaciones.

Por tanto, la representante de mis mandantes acudió a dicha reunión de la Junta de propietarios con las autorizaciones debidamente firmadas, sin que en ningún caso el Presidente de la Comunidad tuviera facultad alguna para decidir si dichas firmas eran válidas, ni tampoco para proceder a cotejarlas en la forma en que lo hizo.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que el Presidente es un mero representante legal de la Comunidad, tanto en juicio como fuera de él, pero recibe sus facultades de la Junta de propietarios y, en este caso, cualquier facultad que hubiera podido recibir, dada la privación indebida del voto a mis representados, debe reputarse inexistente.

De todo lo dicho queda patente la grave violación de los derechos de mis mandantes, que se han visto privados de su derecho de voz y voto en temas trascendentales y que les afectan directamente, con un evidente abuso de derecho.

Por ello, los mismos dirigieron varios burofaxes tanto al Presidente, como a la Vicepresidente, como a la Administradora de la Comunidad, manifestando su oposición a la no aceptación de las representaciones otorgadas, lo que hubiera debido tener como consecuencia la convalidación de las mismas y motivar la solución correspondiente: la convocatoria de una nueva Junta de Propietarios que se constituyera debidamente y en la que votaran todos los que tienen derecho a ello, presentes o representados, como es el caso de mis mandantes, que no estaban incurso en causa legal alguna para verse privados indebidamente de su derecho de voto.

No obstante, todo ello es consecuencia de la animadversión existente por parte de algunos copropietarios de la Comunidad de Propietarios contra mis representados; así lo pone de manifiesto incluso el hecho de que en más de una ocasión se les ha insultado gravemente, en concreto la última vez el 24 de junio de 2016 el marido de la Vicepresidenta Profirió graves insultos a Don, padre de mis representados, anterior Administrador solidario de....., y actual apoderado de la misma, lo que originó que el mismo presentara la correspondiente

denuncia en Comisaría, que se acompaña como documento n° 8.

Y si lo ponemos en conocimiento del Juzgador es porque, aunque pueda parecer insólito, dicha enemistad es la que ha llevado a todas las maniobras efectuadas por la Comunidad con la única finalidad de excluir a mis representados de las votaciones, porque la afirmación de aquélla de que los mismos tienen la mayoría y abusan de la misma es incierta, toda vez que son mayoritarios en cuanto a las cuotas de participación del inmueble pero no en cuanto al total de los propietarios del mismo.

En este sentido es importante explicar el sistema de mayorías de la Ley de Propiedad Horizontal recogido en su artículo 17, como a continuación se hace.

De un lado, se exige la Unanimidad para la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos de la Comunidad, siempre que no se trate de asuntos para los que expresamente se requieran las mayorías especialmente establecidas.

No obstante, en todos los supuestos, lo relevante es que la Ley de Propiedad Horizontal, a efectos de cómputo de las mayorías, exige que las mismas reúnan una doble condición para ser consideradas como tales: mayoría de propietarios ("cabezas") que, a su vez, representen más de la mitad de las cuotas de participación, lo que la Ley impone precisamente para evitar que los que mayor porcentaje tienen de propiedad puedan abusar de ello.

Se acompaña a efectos de prueba el Acta de la Junta de 17 de junio de 2016 como documento n° 6 y los burofaxes como documento n° 7.

Además, como quiera que no obran en su poder copias de las autorizaciones concedidas para la Junta de 17 de junio de 2016, mis representados han solicitado a la Administración que les entregue una copia de las mismas en numerosas ocasiones, por lo que la pasada semana le enviaron un e-mail al que todavía no han tenido respuesta que se aporta como documento n° 9, petición que se ha reiterado mediante e-mail con certificación que se aporta como documento n° 10.

A pesar de las reiteradas peticiones, la Administradora, incumpliendo claramente sus obligaciones, continúa sin enviar las tan citadas autorizaciones, por lo que desde este momento se solicita a la demandada que aporte las mismas, sin perjuicio de que en otro momento procesal se le reitere tal petición.

CUARTO.- SOBRE LA ANTERIOR JUNTA DE PROPIETARIOS CELEBRADA EL 9 DE MAYO DE 2016: LA DISTINTA ACTUACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y LA NO APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Debe resaltarse lo sucedido en la reunión de la Junta de Propietarios de la Comunidad inmediatamente anterior a la que se refiere esta litis, la celebrada el 9 de mayo de 2016.

Para la asistencia a la misma, mis representados también otorgaron su autorización a una persona no copropietaria, de la misma forma en que luego lo hicieron en la tan repetida Junta de 17 de junio de 2016: mediante la entrega de un simple documento firmado por cada uno de los tres propietarios tal y como establece la Ley.

Sin embargo, en contra de lo que posteriormente hizo, en esta ocasión la Junta sí admitió sus representaciones, sin hacer objeción alguna al respecto, lo que está en clara contradicción con su posterior decisión del 27 de junio.

Por otra parte, en la Junta de 9 de mayo ya se sometió a debate como punto 2º del Orden del día la aprobación de los Estatutos de la Comunidad, que no fueron aprobados porque la representante de mis mandantes votó en contra. SIENDO SIN DUDA ESTE EL MOTIVO DE QUE EN SU POSTERIOR REUNIÓN LA JUNTA PRIVARA DEL VOTO A LOS MISMOS, CONSCIENTE DE QUE IBAN A VOLVER A VOTAR EN CONTRA, como le habían incluso comunicado a la Administradora por e-mail.

Se acompaña Acta de la Junta como documento nº 11.

QUINTO.- SOBRE LA REDACCIÓN DEL PUNTO 3º DEL ORDEN DEL DÍA CONTENIDA EN LA CONVOCATORIA PARA LA REUNIÓN DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE 17 DE JUNIO DE 2016

Sin que ello signifique que esta representación conceda valor alguno a la Junta de 27 de junio de 2016 y a los acuerdos adoptados en la misma, debe alegarse que la redacción del punto 3º tercero del Orden del día está manifiestamente, y sin duda intencionadamente, oscuramente redactada e induce por ello a confusión.

Se transcribe a continuación dicho punto del Orden del día, para facilitar la tarea al Juzgador:

“(2). Irregularidades en cuentas de La Comunidad de Propietarios a noviembre de 2014. Aclaración de cuotas y cobro recibos gastos de aprobación de Estatutos con expresa separación de Subcomunidades.”

Y no puede olvidarse que la convocatoria de una Junta no tiene otra finalidad que dar a conocer su celebración a los propietarios que la integran, así como los asuntos que van a ser tratados en ella a fin de que a la vista de ellos puedan tomar la decisión de asistir a la Junta y decidir la orientación de su voto.

Y en este caso, la simple lectura del punto del orden del día transcrito, pone de manifiesto la insuficiencia de su redacción a los efectos de la convocatoria de la Junta y la información a los copropietarios.

Basta una mera comparación con la redacción que, para dirimir el mismo asunto, se le dio en el punto 2º del orden del día de la Junta de 9 de mayo de 2016:

“Lectura y aprobación, si procede, de los Estatutos de la Comunidad. Propuesta. Acuerdos a adoptar”

La diferencia es palmaria, huelga hacer más manifestaciones y cansar innecesariamente al Juzgador.

Dicho lo anterior, debe reiterarse que, como quiera que dicha maniobra no surtió el efecto pretendido y la representante, de mis mandantes acudió a la Junta del 17 de junio de 2016,

NO QUEDÓ OTRO REMEDIO QUE ARBITRARIAMENTE RECHAZAR LAS AUTORIZACIONES EN CUESTIÓN Y DE ESA FORMA PRIVAR DEL VOTO A MIS REPRESENTADOS Y OBTENER LA UNANIMIDAD PRECEPTIVA PARA APROBAR LOS ESTATUTOS.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A. JURÍDICO PROCESALES

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

A. OBJETIVA,- De conformidad con el artículo 45 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, corresponde al Juzgado de Primera Instancia que por turno de reparto corresponda el conocimiento, en Primera Instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no estén atribuidos a otros tribunales, como es el caso,

B. TERRITORIAL.- El artículo 52.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su párrafo octavo establece que “en los juicios en materia de propiedad horizontal, será competente el Tribunal del lugar donde radique la finca”. Tratándose de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle, nº de, resulta competente el Juzgado de Primera Instancia de que por turno de reparto corresponda.

II. CAPACIDAD PARA SER PARTE Y LEGITIMACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.1.1º y 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, podrán ser parte en los procesos civiles las personas físicas y jurídicas.

Están legitimados mis poderdantes como titulares de la relación jurídica según lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su condición de propietarios de los pisos, locales y plazas de garaje relacionados en el HECHO PRIMERO de esta demanda, por haber sido indebidamente privados de su derecho de voto.

Ostenta la legitimación pasiva la demandada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE

III. CLASE DE JUICIO

De conformidad con el artículo 249.1.8º y el artículo 249.2 de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la presente contienda judicial deberá ser ventilada y decidida siguiendo los trámites establecidos en la misma para el procedimiento declarativo ordinario.

IV. CUANTÍA

Al tratarse de una acción de impugnación de acuerdos comunitarios, la cuantía de la presente demanda es inestimable o de cuantía indeterminada.

B. FONDO DEL ASUNTO

I. SOBRE LA NULIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

El apartado a) del artículo 18.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que los acuerdos que sean contrarios a la Ley o a los Estatutos son impugnables ante los Tribunales de conformidad con lo establecido ante la legislación procesal general.

Por su parte, el artículo 15.1 in fine de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, referido a los requisitos de la representación voluntaria para la asistencia a las reuniones de la Junta de Propietarios que establece para la misma que basta un escrito firmado por el propietario, norma QUE ES IMPERATIVA Y QUE HA SIDO PALMARIAMENTE INFRINGIDA, por ello no cabe duda que son nulos los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios celebrada el día 17 de junio de 2016.

Además, como es el caso, cuando la representación viene dada por escrito firmado por un propietario para una Junta en particular, la jurisprudencia entiende que es extensible a todos los acuerdos que deriven del contenido del orden del día o de la relación de los asuntos a tratar, partiendo de que el propietario por la oportuna citación habría de conocerlos, y desde ese conocimiento, aquella representación se habrá de entender conferida para tratar y votar en relación con los mismos.

II. SOBRE LA TEORIA DE LOS ACTOS PROPIOS

Resulta sorprendente que la Comunidad de Propietarios no aceptara las representaciones de sus propiedades a mis representados, cuando dichas autorizaciones fueron emitidas en iguales términos para la Junta de 9 de mayo de 2016, inmediatamente anterior a la que se refiere esta demanda en la que sí se aceptaron, entre otras anteriores.

En este sentido, la teoría de los actos propios determina que la demandada ha actuado de forma distinta y contraria a todo su comportamiento anterior, comportamiento que cambia a partir de un determinado momento sin ninguna razón lícita que motive dicho cambio, por lo que ha infringido la regla “adversus factum suum quis venire non potest”.

Concurren en este caso todos los requisitos que una constante doctrina jurisprudencial, más que centenaria, ha venido exigiendo para poder estimar que se ha infringido la doctrina de los actos propios: está acreditado el quebranto del deber de coherencia en el comportamiento de la demandada y, además, los actos propios de la misma son inequívocos y crearon, definieron y fijaron, sin duda alguna, una precisada situación jurídica afectante a la Comunidad de Propietarios, ocasionando incompatibilidad o contradicción entre su conducta precedente y la actual que constituye objetivamente un ataque a la buena fe.

Así se pronuncia, entre otras, la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 11/10/2007 - Ponente: Román García Varela, que afirma que:

“... una constante doctrina jurisprudencial (baste citar entre las más recientes la STS de 30 de enero de 1999) ha venido poniendo de manifiesto que para poder estimar que se ha infringido la doctrina de los actos propios, que encuentra su apoyo legal en el artículo 7.1 del Código Civil, ha de haberse probado quebranto del deber de coherencia en los comportamientos, debiendo concurrir en los actos propios la condición de ser inequívocos, en el crear, definir,

fijar, modificar o extinguir, sin duda alguna, una precisada situación jurídica afectante a su autor, ocasionando incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual.”

Por su parte la Sentencia de la Sala 1a del TS de 16/02/05, Ponente Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, establece que:

“Para el estudio de la actual cuestión es preciso partir de la base de que la doctrina de los actos propios se encuentra enclavada dentro del área de la buena fe en el ejercicio de un derecho, por lo que su soporte legal se debe encontraren el artículo 7-1 del Código Civil.

Y con arreglo a esta base legal, hay que decir que no puede venirse contra los propios actos, negando todo efecto jurídico a la conducta contraria posterior, todo en base a la confianza que un acto o conducta de una persona debe producir en otra. En conclusión, como dice doctrina científica moderna, esta doctrina de los actos propios no ejerce su influencia en el área del negocio jurídico, sino que tiene sustantividad propia, asentada en el principio de la buena fe.

Resumiendo, y como conclusión, se ha de decir que esta técnica exige que los actos de una persona que pueden tener relevancia en el campo jurídico marcan los realizados en un devenir, lo que significa que en ningún caso pueden contradecir a los anteriores provocando una situación de incertidumbre que desconcierta a terceros afectados por los mismos y que remite el principio de buena fe determinando en el artículo 7-1 del Código Civil”.

La Sentencia de la Sección 21 bis de la Audiencia Provincial de Madrid de 21 de junio 2012, en su fundamento de Derecho Segundo afirma que:

“debiendo indicarse al respecto que, como reiteradamente tiene señalado el Tribunal Supremo, baste citar la Sentencia de TS de 22 de octubre de 2008: ... tienen su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, lo que impone un deber de coherencia y autolimita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables, declarando así mismo que sólo pueden merecer esta consideración aquellos que, por su carácter trascendental o por constituir convención, causan estado, defiende de forma inalterable la situación jurídica de su autor o aquellos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, lo que no puede predicarse en los supuestos de error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia (SSTS de 27 de octubre de 2005, 15 de junio de 2007),”

En conclusión, es indiscutible que tanto la Presidencia de la Comunidad como la Administración de la misma habían aceptado las representaciones de mis mandantes en la Junta del día 9 de mayo de 2016 y posteriormente la rechazan, a pesar de estar efectuada de igual forma, en la Junta de 17 de junio de 2016. demostrando con ello la mala fe con la que actúan frente a mis representados que escapa a toda lógica, por lo que las actuaciones de estos órganos de la Comunidad de Propietarios están en contra de sus propios actos.

III. COSTAS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil serán impuestas a la parte vencida del pleito.

Por todo lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO: que teniendo por presentado este escrito junto con el poder y documentos que se acompañan y copias de todo ello para su traslado a la parte contraria, lo admita, tenga al Procurador que suscribe por comparecido y parte en la representación que ostenta, acordando seguir con el mismo las sucesivas diligencias; tenga por formulada demanda de JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO contra la (provincia) sobre impugnación de los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta de propietarios celebrada el 17 de junio de 2017 y, previos los trámites legales oportunos y recibimiento del pleito a prueba, dicte Sentencia por la que, estimando la demanda, acuerde:

1. Declarar nulos de pleno derecho los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta de Propietarios celebrada el día 17 de junio de 2016, en la que mis representados fueron indebidamente privados de ejercitar su derecho de voto.
2. Condenar expresamente al pago de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte demandada.

OTROSÍ DIGO, que siendo el poder que acompaño general para pleitos, y precisándolo para otros usos,

SUPlico AL JUZGADO, acuerde su desglose y devolución al Procurador que suscribe, previo testimonio suficiente del mismo en autos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO, que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte manifiesta su voluntad de cumplir los requisitos exigidos por la Ley, por lo que,

SUPlico AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos

TERCER OTROSÍ DIGO, que interesa a esta parte la entrega de la cédula de emplazamiento y notificación correspondiente al Procurador que suscribe que se encargará de su diligenciamiento, por lo que

SUPlico AL JUZGADO, se sirva de tener por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

Es justicia., 14 de septiembre de dos mil dieciséis.

CUARTO OTROSÍ DIGO, teniendo la demanda indudable trascendencia real, toda vez que en la misma se solicita que se declaren nulos los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios del día 17 de junio de 2016 de la Comunidad sita en, calle, entre ellos la APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS de la Comunidad de Propietarios que deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad, es por lo que ésta parte solicita la adopción de la MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESENTE DEMANDA, con fundamento en los siguientes

HECHOS

PRIMERO,- A fin de evitar reiteraciones innecesarias, se dan por expresamente reproducidos todos los hechos y documentos acompañados a la demanda que acreditan la existencia de la privación indebida del derecho de voto de mis mandantes.

SEGUNDO.- La presente solicitud de medida cautelar de anotación preventiva de la demanda tiene por objeto la protección registral de los derechos de los futuros adquirentes de las viviendas, locales o plazas de garaje que forman parte del edificio que pudieran llevar a cabo su adquisición durante la sustanciación del presente procedimiento o de los actuales propietarios si ya hubieren sido vendidas en documento privado, dada la innegable importancia de los Estatutos de la Comunidad de propietarios indebidamente aprobados por el acuerdo cuya nulidad, entre otros, se solicita en la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. La presente solicitud se ampara en el artículo 721 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que autoriza a mis mandantes a solicitar, bajo su responsabilidad, las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarles la sentencia si, como es previsible, fuere estimatoria; y en el ordinal 5º del artículo 727 de la LEC, que autoriza la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad como medida cautelar, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en dicho Registro.
- II. Como se ha indicado con carácter previo, la acción ejercitada en la demanda principal, en lo relativo a la nulidad de la impugnación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Comunidad de propietarios, tiene trascendencia real por lo que, de conformidad con el artículo 42.1º y con el párrafo 1º del artículo 43, ambos de la Ley Hipotecaria, esta parte solicita la anotación preventiva de la demanda como medida cautelar, al doble objeto de asegurar la efectividad de la Sentencia que en su día se dicte para garantizar el derecho de mis mandantes así como para proteger los derechos de terceros adquirentes de las viviendas, locales o plazas de garaje del edificio en cuestión.

Es reiterada la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (DNGN de 28 de Abril de 2002) que señala que "... el artículo 42.1º de la Ley Hipotecaria ha de interpretarse en el sentido de entender incluidas en su ámbito de aplicación todas aquéllas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica, a fin de garantizar en el asiento registral la efectividad del pronunciamiento judicial que en su día se dicte".

- III. Conforme a los artículos 724 y 730 de la LEC es competente para conocer de la medida cautelar solicitada el mismo Juzgado que conoce de la demanda principal a que me dirijo.
- IV. Se cumplen en el presente escrito los requisitos exigidos por el artículo 728 de la LEC para la solicitud de la medida cautelar solicitada.

- 1. Peligro por la mora procesal.-** Es conveniente, tanto para la tutela judicial efectiva de los derechos que les corresponden a mis representados como copropietarios de varios pisos, locales y plazas de garaje del inmueble, para evitar el riesgo de lesión de los derechos de terceros que pudieran adquirir una vivienda, local o plaza de garaje o aquellos que ya las hubieran adquirido en documento privado, que pudieran resultar afectadas por los Estatutos irregularmente aprobados por la Junta de propietarios durante la sustanciación del procedimiento sin tener conocimiento de la misma, por lo que procede la anotación preventiva de la demanda sin esperar a que adquiera firmeza la Sentencia que en su día se dicte.

-
- 2. Apariencia de buen derecho.-** Hay hechos palmarios que esta parte ya acredita con la prueba documental aportada con la demanda principal que permiten afirmar que la Sentencia que se dicte en el procedimiento principal deberá ser estimatoria por lo que, como se refiere en los hechos de la demanda y se acredita con la documentación aportada, se reitera que es evidente la existencia de nulidad radical de todos los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios a la que se refiere la demanda principal, en particular, y para lo que aquí interesa, la aprobación de los Estatutos de la Comunidad de propietarios.

Por ello, esta parte considera que los hechos y fundamentos jurídicos señalados tienen entidad más que suficiente para que el Juzgado emita un juicio provisional favorable “prima facie” muestra su pretensión acreditada documentalmente.

Al objeto de acreditar la existencia de la privación del derecho de voto como la grave perturbación causada a mis mandantes por el daño que supone la adopción de los acuerdos de la Junta en la que no pudieron ser representados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 728.3 de la LEC. se señala la documentación que se acompaña al escrito de demanda, que damos aquí por reproducidos y, en su caso, la testifical que corresponda.

- 3. Caución.-** Esta parte ofrece caución suficiente, que estimamos en 300,00€ para responder de los daños y perjuicios que la adopción de la medida cautelar solicitada pudiera causar a la Comunidad de propietarios demandada, que deberá ser muy reducida, toda vez que la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad correspondiente, no solamente no producirá perjuicios a la Comunidad de propietarios demandada, sino que contribuirá a dotar de seguridad jurídica los derechos de mis representados así como los derechos de los mencionados terceros adquirentes de las viviendas que pudieran resultar afectadas.

SUPlico AL JUZGADO: Tenga por formulada en debida forma la presente solicitud de medida cautelar y, en su virtud, acuerde la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE ESTA DEMANDA, al tomo Libro Folioinscripciones librándose al efecto el correspondiente mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de, con entrega del mismo a esta parte para su diligenciación y conceda a esta parte el plazo de quince días para que preste la caución ofrecida de quinientos euros.

Es Justicia,, 14 de septiembre de dos mil dieciséis.

Firmas

GASTOS HIPOTECARIOS: ¿QUIÉN PAGA QUÉ?

EN BREVE

Por fin, el Tribunal Supremo ha fijado doctrina sobre a quién corresponde el pago de los gastos derivados del préstamo hipotecario.



SUMARIO

1. Introducción
2. Cuestiones sobre las que se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019 sobre gastos de la hipoteca
 - a. ¿A quién corresponde el pago de cada uno de los gastos hipotecarios?
 - b. Comisión de apertura: ¿es abusiva?
3. Gastos hipotecarios: ¿Quién paga qué?
 - a. Gastos notariales
 - b. Gastos del registro
 - c. Gastos de gestoría
 - d. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados
4. ¿Debe devolver el banco los gastos pagados por el prestatario?



**CONRADO
MORENO
BARDISA**

SOCIO DIRECTOR DE
BARDISA Y ASOCIADOS
www.bardisayasociados.com

gastos y tributos presentes y futuros que graven la operación, sus modificaciones y cancelación, incluidos aquellos impuestos en que el obligado sea el banco”.

En este artículo explicaré de forma sencilla quién paga cada uno de los gastos hipotecarios, que recordemos, son los siguientes:

- Gastos de Notaría.
- Gastos de Registro de la Propiedad.
- Gastos de Gestoría.
- Impuestos (IAJD)
- Impuestos en los que el obligado al pago sea el banco.

INTRODUCCIÓN

La reciente sentencia analiza la famosa cláusula que consta en la mayoría de préstamos hipotecarios de los españoles:

“QUINTA. Gastos a cargo de la parte prestataria I. Serán de cuenta de la parte prestataria los gastos [...] que origine esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad [...] incluidos los correspondientes Aranceles notariales y registrales, gastos de tramitación ante cualquier Oficina pública e impuestos,

CUESTIONES SOBRE LAS QUE SE PRONUNCIA LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE ENERO DE 2019 SOBRE GASTOS DE LA HIPOTECA

Fundamentalmente, el Tribunal Supremo resuelve las dos cuestiones controvertidas:

1. Sobre la abusividad de la cláusula que impone la comisión de apertura al prestatario.
2. Sobre las consecuencias de declarar la nulidad de la cláusula que impone al prestatario el pago de la totalidad de los gastos e impuestos derivados de la celebración del préstamo.

“LA MODIFICACIÓN O NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO INTERESA A AMBAS PARTES, POR LO QUE LOS HONORARIOS NOTARIALES POR LA MODIFICACIÓN DEBERÁN ABONARSE POR MITAD”

¿A quién corresponde el pago de cada uno de los gastos hipotecarios?

Lo primero que señala el Tribunal Supremo es que de no existir la cláusula controvertida, el consumidor no tendría que asumir el pago de todos los gastos e impuestos de la operación.

Y ello sería así porque según la normativa española aplicable no corresponde al prestatario el abono de la totalidad de tales gastos y tributos.

Resulta claro que la cláusula implica un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones del consumidor y del banco, que es lo que determina la existencia de tal abusividad.

Además, si tenemos en cuenta la naturaleza del contrato; es decir, la financiación para la adquisición de un bien de primera necesidad como es la vivienda habitual.

Al final del artículo, hay un cuadro-resumen donde se explica a quién corresponde el pago de cada gasto.

Comisión de apertura: ¿es abusiva?

Analizada la normativa nacional y europea, el Tribunal Supremo expone que tanto la comisión de apertura como el interés remuneratorio son parte del precio del préstamo. Es la remuneración que percibe la entidad bancaria por conceder la hipoteca.

Por tanto, ambas partidas deben incluirse en el cálculo de la TAE.

El banco tiene la obligación de informar con total transparencia de la comisión de apertura y su cálculo. Hecho que cumple debidamente porque *“es de general conocimiento entre los consumidores interesados el hecho de que, en la gran mayoría de los préstamos hipotecarios, la entidad bancaria cobra una comisión de apertura además del interés remuneratorio; es uno de los extremos sobre los que la entidad bancaria está obligada a informar al potencial prestatario de acuerdo con la regulación de las fichas normalizadas de información y, de hecho, suele ser uno de los extremos sobre los que versa la publicidad de las entidades bancarias; se trata de una comisión que ha de pagarse por entero en el momento inicial del préstamo, lo que hace que el consumidor medio le preste especial atención como parte sustancial del sacrificio económico que le supone la obtención del préstamo; y la redacción, ubicación y estructura de la cláusula permiten apreciar que constituye un elemento esencial del contrato”*.

Consecuencias de la declaración de nulidad de la cláusula que atribuye al prestatario la totalidad de los gastos e impuestos, ya declarada nula por la sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, de 23 de diciembre:

1º. Los gastos de notaría, registro y gestoría son gastos realizados a terceros, no al banco, como honorarios de su intervención profesional, por tanto, la abusividad de la cláusula no puede implicar que estos profesionales dejen de cobrar lo que por ley les corresponde.

2º. El pago de esos gastos deberá correr a cargo de quién corresponda según la normativa vigente en el momento de la firma del préstamo.

GASTOS HIPOTECARIOS: ¿QUIÉN PAGA QUÉ?

Gastos notariales

Escritura matriz:

El préstamo tiene que elevarse a escritura pública e **interesa a ambas partes**.

Por lo tanto, el coste de la matriz de la escritura de préstamo **deberá abonarse a partes iguales**.

Modificación o novación del préstamo:

Igual que ocurre con la matriz, la modificación o novación del préstamo **interesa a ambas partes**, por lo que los honorarios notariales por la modificación deberán **abonarse por mitad**.

Cancelación de la hipoteca:

En cuanto a la cancelación de la hipoteca, **es al prestatario a quién interesa la liberación del gravamen**, por lo que le corresponde este gasto.

Copias autorizadas:

En cambio, la solicitud de copias autorizadas de la escritura será **a cargo de quién la pida**, puesto que la solicitud implica un interés.

Gastos del registro

Garantía hipotecaria:

La garantía hipotecaria **se inscribe a favor de la entidad bancaria**. Siendo ésta quien deba afrontar el arancel registral.

Inscripción de la cancelación:

Sin embargo, la inscripción de la cancelación de la hipoteca **interesa al prestatario por tanto será éste quién lo asuma**.

Gastos de gestoría

Los gastos de gestoría son aquellas gestiones derivadas de la formalización de la hipoteca como por ejemplo:

1. Llevar la documentación al notario para confeccionar la escritura.
2. Presentar la escritura en el Registro de la Propiedad.
3. Presentar la escritura ante la AEAT para el pago del impuesto de AJD.

“TANTO LA COMISIÓN DE APERTURA COMO EL INTERÉS REMUNERATORIO SON PARTE DEL PRECIO DEL PRÉSTAMO, Y DEBEN INCLUIRSE EN EL CÁLCULO DE LA TAE”



La atribución del pago y realización de tales gestiones no se regula legalmente.

Son gestiones que podrían hacerse por el propio cliente o el banco.

Sin embargo, el Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, da por supuesta la prestación de este servicio en su artículo 40, que establece la obliga-

ción de ponerse de acuerdo en el nombramiento del gestor, y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito.

Dicho esto, cuando se recurra a los servicios de un gestor externo y, siendo que las gestiones se realizan en interés de ambas partes, **el gasto derivado por este concepto deberá abonarse por mitad.**

Cuadro resumen: Gastos hipotecarios: ¿Quién paga qué?

GASTO	CLIENTE	BANCO
NOTARIALES		
Escritura matriz	1/2	1/2
Modificación o novación de hipoteca	1/2	1/2
Cancelación de hipoteca	x	
Copias autorizadas	Quien las solicite	Quien las solicite
REGISTRO		
Garantía hipotecaria		x
Inscripción cancelación hipoteca	x	
GESTORÍA	1/2	1/2

IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

La sentencia del Tribunal Supremo que resuelve en casación, considera que la Audiencia Provincial no contraviene la normativa sobre consumidores al afirmar que el sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados es el prestatario, puesto que lo único que hace es aplicar la legislación en la materia, que viene constituida por la Ley del ITP y AJD y su Reglamento.

Desde este punto de vista, el Tribunal Supremo desestima esta parte del motivo de casación, si bien matiza la resolución recurrida conforme a lo ya resuelto por el Tribunal Supremo en sus sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo.

En lo que afecta al pago del IMPUESTO, habrá que estar a las siguientes reglas:

- Respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.
- En lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario.
- En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial

en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario, salvo en aquellos casos en que exista un pacto entre las partes sobre la distribución de los gastos notariales y registrales, en los que también se distribuirá el pago del impuesto por la matriz. Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.

- d. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase están exentas en cuanto al gravamen gradual de la modalidad “Actos Jurídicos Documentados” que grava los documentos notariales”.

Estas consideraciones han sido reafirmadas por las conclusiones de las sentencias del pleno de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo 1669/2018, 1670/2018 y 1671/2018, de 27 de noviembre, que mantienen la anterior jurisprudencia de esa Sala, a la que nos habíamos remitido en nuestras sentencias de 15 de marzo de 2018.

Irretroactividad del pago del Impuesto de AJD:

Y no quedan cuestionadas por el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (convalidado por el Congreso de los Diputados el 22 de noviembre siguiente), puesto que dicha norma, conforme a su propia previsión de entrada en vigor, solamente es aplicable a los contratos de préstamo hipotecario celebrados con posterioridad a su vigencia, y no contiene regulación retroactiva alguna.

“ANULADA LA CONDICIÓN
GENERAL, DEBE ACORDARSE
QUE EL BANCO RETRIBUYA
AL CONSUMIDOR POR LAS
CANTIDADES INDEBIDAMENTE
ABONADAS”



Desequilibrio entre las partes cuando se atribuye al cliente el pago de los impuestos en que el banco es el obligado al pago:

Por el contrario, resulta abusiva, por las razones expuestas sobre el desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, la atribución al prestatario del pago de los impuestos “*en que el obligado al pago sea el Banco*” (inciso final de la cláusula litigiosa).

Dicha repercusión no tiene justificación legal alguna y no encuentra más causa que la situación

de predominio de la entidad prestamista sobre el consumidor necesitado de financiación para la adquisición de su vivienda.

¿DEBE DEVOLVER EL BANCO LOS GASTOS PAGADOS POR EL PRESTATARIO?

El efecto restitutorio derivado del artículo 6.1 de la Directiva 93/2013, y previsto en el artículo 1303 del Código Civil no es directamente aplicable, en tanto que no son abonos hechos por el consumidor al banco que éste deba devolver, sino pagos hechos por el consumidor a terceros (notario, registrador de la propiedad, gestoría, etc.), en virtud de la imposición contenida en la cláusula abusiva.

No obstante, como el artículo 6.1 de la Directiva 93/2013 exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el abono al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubieran correspondido abonar a ella de no haber mediado la estipulación abusiva.

En palabras de las sentencias 147/2018 y 148/2018, anulada la condición general, debe acordarse que el banco retribuya al consumidor por las cantidades indebidamente abonadas. ■

“CUANDO SE RECURRA A LOS SERVICIOS DE UN GESTOR EXTERNO Y, SIENDO QUE LAS GESTIONES SE REALIZAN EN INTERÉS DE AMBAS PARTES, EL GASTO DERIVADO POR ESTE CONCEPTO DEBERÁ ABONARSE POR MITAD”



CURSO DE ESPECIALISTA EN TRANSFORMACIÓN DIGITAL, INTELIGENCIA ARTIFICIAL, CIBERSEGURIDAD Y BIG DATA

EIS
Innovative School



Dirigido a los profesionales del mundo jurídico para que sepan enfrentarse a los nuevos retos de la era digital y les capacite en todas las áreas del conocimiento y especialización que actualmente está demandando el sector.

AMPLÍA INFORMACIÓN O MATRICÚLATE:

www.economistschool.es/formacion

info@economistschool.es

NUEVO INTENTO PARA LEGISLAR SOBRE LA VIVIENDA

EN BREVE

El tiempo que es un bien relativo, y a la vez, en función de los deseos y voluntades de quienes desean poder acometer muchos proyectos en un espacio limitado del mismo, es, o se percibe como escaso, comporta que se aceleren actuaciones y en ocasiones no lo suficientemente meditadas y adecuadas a las necesidades que se pretenden resolver. Esto es lo que sucedió durante el pasado 14 de diciembre cuando el Gobierno publicó un Real Decreto-Ley con el objetivo de regular los contratos de arrendamiento de viviendas, que posteriormente (y como en cierta forma ya anticipamos en las páginas de esta revista) el Congreso de los Diputados lo rechazó, pero haciendo suya la frase de John Wesley “no tengo tiempo para tener prisa”, en el transcurso de tan solo poco más de un mes se ha vuelto a publicar en fecha 1 de marzo pasado nuevamente un Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes para atender la emergencia social en materia de vivienda.

SUMARIO

1. Nueva normativa sobre la vivienda
2. Modificaciones realizadas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario



**JOAN
BERMÚDEZ
I PRIETO**

ABOGADO-LICENCIADO EN
CIENCIAS POLÍTICAS. BERMÚDEZ
CONSULTING&MANAGEMENT S.L.

NUEVA NORMATIVA SOBRE LA VIVIENDA

Este Real Decreto-Ley 7/2019 viene seguido de una ley, mal llamada Ley Hipotecaria, con la que finalmente, después de más de dos años de demora, se pretende asumir las pautas y adecuarse a la normativa europea 2014/17/



UE, mediante la publicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (como pueden ver, en el transcurso tan solo de dos semanas surgen dos normas importantes relativas y vinculadas a la vivienda). Ambas normas son de una incidencia y repercusión importante en todo lo relativo a la vivienda, una en relación al régimen del alquiler, la otra afecta a quien adquiera una vivienda a través de un préstamo hipotecario.

Deberíamos comenzar reconociendo que el título de la ley sobre las hipotecas, no recoge la realidad de este tipo de préstamos, y una vez más crea cierta confusión en relación al papel que se le asigna a cada uno de los intervinientes y al bien inmueble, como un elemento más en el proceso. Se define como reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuando la realidad es que se trata jurídicamente (aunque con todas las connotaciones y variaciones que las diferentes normas legales han incorporado con el tiempo), de un

préstamo personal. Es a la persona (al solicitante/ adquirente de la vivienda), a quien se le concede el préstamo y se incorpora, como si de un aval se tratara, la garantía de la finca, razón por la que la deuda la asume la persona (hipotecante) frente a la entidad financiera.

“LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, SE DEFINE COMO REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, CUANDO LA REALIDAD ES QUE SE TRATA JURÍDICAMENTE DE UN PRÉSTAMO PERSONAL”

“SE INCORPORA LA VALIDEZ
DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO, AUNQUE ÉSTOS
NO SE HAYAN INSCRITO EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD”

La confusión se genera coloquialmente cuando se cree en muchas ocasiones (de buena fe) que el préstamo es sobre la vivienda y no sobre los titulares de la póliza firmada, con las consecuencias que se han producido en muchas sentencias en las que se ha ejecutado el bien y sigue pendiente parte de la deuda, y el consiguiente desasosiego de las personas afectadas que no entienden el por qué de esta situación. El tratar las modificaciones legislativas con cierta ambigüedad u omisión (que parece calculada) puede dar la sensación de que es un préstamo que tan solo incide en el bien aportado como garantía, al no exponer con total claridad la situación de los compromisos.

En el preámbulo de la Ley, se reconoce que gracias a los préstamos con garantía hipotecaria numerosas familias pueden disfrutar de una vivienda en propiedad, en unos niveles superiores a los países de nuestro entorno, con lo que se acepta y reconoce que la propiedad de una vivienda es un factor positivo para las familias cuando expone literalmente *“El acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos”*, contradiciendo en cierta forma las proclamas que desde hace tiempo por parte de las Administraciones de cualquier signo político han ido exponiendo de la necesidad de cambiar la tendencia de acceder a una vivienda en propiedad por la fórmula de vivienda en alquiler.

MODIFICACIONES REALIZADAS POR LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULA- DORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Sin pretender analizar todos los aspectos que modifica la Ley 5/2019, que entrará en vigor el próximo 16 de junio, en relación a la normativa actualmente en vigor, se hacen necesarios algunos comentarios a la misma en contenidos destacados como significativos. Llama la atención que se establece como una de las novedades más importantes la obligación de los bancos de asegurarse que el solicitante de un préstamo hipotecario debe ser solvente, algo parecido sucede cuando se establece que deberá acudir a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), para conocer la situación de riesgos asumidos por el solicitante



Estas instrucciones establecerlas ahora en una norma legal con rango de ley para indicar a los bancos que deben conceder los préstamos a personas con una solvencia clara y verificar la situación de los riesgos asumidos (CIRBE) para poder calcular la capacidad de endeudamiento, nos debería sorprender, ya que por definición los bancos tan solo deben conceder financiación a quien demuestre la capacidad de retorno de la deuda que pretende asumir, previa verificación de los riesgos (deuda activa). Si ello se regula ahora, nos ha de hacer pensar que tal vez no es así actualmente y que no se verifica en la CIRBE la situación del cliente y su capacidad de pago, o que se incide (como sucede en muchas ocasiones) en reiterar en normas diferentes los procedimientos ya establecidos. De todas formas, y acudiendo a la norma europea 2014/17/UE que es el origen de la modificación actual, y de la que se hace eco ésta en el preámbulo expone “... *problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos...*”.

Otro de los factores que se incluyen, e inciden de forma directa en las posibles actuaciones de los bancos acreedores cuando un prestatario deja de pagar las cuotas mensuales, es el establecimiento de un tiempo y de unos niveles de impago mínimos para que se puedan iniciar los procedimientos de recuperación de la deuda, y en su caso de una posible ejecución y desahucio. Ciertamente establecer un periodo de 12 cuotas impagadas, o que el importe de éstas sea igual o superior al 3% del préstamo inicial en la primera mitad del periodo establecido para la hipoteca, o que se deba esperar a 15 cuotas impagadas, o un volumen del 7% de la deuda inicial en la segunda mitad del periodo, establece un tiempo mayor de estancia de la familia en la vivienda, y tal vez este tiempo pueda permitir superar una posible situación de precariedad en los ingresos, pero si ello no es así, prorrogar el tiempo de estancia del titular de la deuda en la vivienda, sin aportar una solución posterior para el momento en el que (previsiblemente) no pueda hacer frente a la misma, nos hace recordar una frase de un conocido entrenador de fútbol que establecía como estrategia “patadón y palante”, es decir de momento ganamos tiempo, aunque no aportemos soluciones.

“REGLAMENTAR LOS COSTES QUE DEBE ASUMIR EL CLIENTE, AGRUPANDO LAS COMISIONES DE APERTURA, ESTUDIO O CONCESIÓN EN UNA SOLA, O REDUCIRLAS EN CASOS DE AMORTIZACIÓN PARCIAL O CANCELACIÓN TOTAL DEL PRÉSTAMO, ES UNA BUENA NOTICIA”



Reglamentar los costes que debe asumir el cliente, agrupando las comisiones de apertura, estudio o concesión en una sola, o reducir las que se puedan aplicar en los casos de una amortización parcial o cancelación total del préstamo, es una buena noticia, ya que es en estos capítulos donde los bancos, atendiendo a que se trataba de un único cargo, establecían unos costes en ocasiones totalmente desproporcionados en relación al tipo de interés que se aplicaba en el préstamo;

“ESTABLECER UNOS CRITERIOS BASÁNDOSE EN LOS CONTRATOS DE LOS QUE SE DISPONGA INFORMACIÓN PARA ESTABLECER UNOS PRECIOS MEDIOS, NO TENDRÁ EN LA PRÁCTICA MÁS VALOR QUE UNA SIMPLE REFERENCIA”

así como asumir por parte de la entidad financiera los gastos de Notaría, Registro y Gestoría, reducen significativamente los gastos iniciales que se generaban en la formación de la deuda.

Otro aspecto positivo es la regulación, con reducciones muy importantes sobre las condiciones actuales, que se aplican a los intereses de

demora que eran excesivos. Siempre ha existido una doble interpretación sobre este gravamen. Por una parte, se debería entender que si no se ha podido atender un compromiso de pago con un interés de mercado, más difícil resultaría pagar con una penalización importante en concepto de intereses de demora, aunque los bancos contra-argumentaban diciendo que era para penalizar las demoras.

Hay elementos que también llaman la atención, como sucedía con lo expuesto del análisis del riesgo, y que inciden en la dispersión del redactado de la norma, como el que hace referencia a la actuación de los notarios, cuando establece que el notario debe asesorar gratuitamente al hipotecante, asegurarse y dar fe que éste ha entendido y conoce perfectamente lo que está firmando. Una vez más deberíamos preguntarnos si esta regulación era necesaria, ya que por definición la función de los notarios es la de dar fe garantizando que los firmantes de cualquier documento saben y conocen perfectamente lo que están firmando, o es que el legislador consideraba que esto no era así.

El Real Decreto-Ley 7/2019, que viene a sustituir el que fue aprobado el 14 de diciembre pasado y posteriormente rechazado por el Congreso de los Diputados, las variaciones que aporta sobre el anterior se circunscriben básicamente a tratar las cuestiones relativas a los pisos turísticos (modificando incluso artículos de la Ley de Propiedad Horizontal), mantiene los periodos de vigencia de los contratos con la discriminación por tipología de propietario que ya apuntábamos en nuestro



anterior artículo de enero. Llama la atención la apuesta por el Derecho de Adquisición Preferente para la Administración, cuando éstas no han sido capaces de generar viviendas en régimen de alquiler, con un menor coste, utilizando los suelos disponibles y en poder de cada una de las diferentes Administraciones; ahora parecen dispuestos a comprar (lógicamente al precio que el libre mercado establezca) ciertas viviendas. Se incorpora la validez de los contratos de arrendamiento, aunque éstos no se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad. Medida que debemos aplaudir, ya que en la práctica pocos eran los casos en los que se registraban, por el coste que ello representaba, generando indefensión para los arrendatarios.

Otro elemento que aparece como el Guadiana, es la necesidad de establecer unas pautas o precios de referencia para que los alquileres se mantengan en unos niveles más ajustados y evitar, en lo posible, los incrementos que sobretudo en las grandes ciudades vienen sufriendo. En cierta forma establecer unos criterios basándose en los contratos de los que se disponga información para establecer unos precios medios, no tendrá en la práctica más valor que una simple referencia. Establecer por norma unos precios máximos en los alquileres de vivienda libre es un camino que atendiendo al libre mercado parece que no se corresponde, por lo que la forma de reducir el precio es adecuando la oferta y demanda. Si la demanda es alta, lo que se debe hacer es algo tan simple como mejorar e incrementar la oferta. Así con toda seguridad los precios de los alquileres se reducirían. ■

CONCLUSIONES

- La necesidad de resolver un problema que incumbe a un volumen significativo de la población actualmente, y que potencialmente nos puede afectar a todos, requiere de ajustes, posiblemente permanentes en la redacción y aplicación de las normas que lo regulan, aunque se debería tener en cuenta a Benjamín Franklin cuando decía que “Las leyes demasiado benévolas, rara vez son obedecidas. Las leyes demasiado severas, rara vez son ejecutadas”. Posiblemente encontrar el término medio en todos sus aspectos no es tarea fácil, pero ésta es precisamente la labor del legislador, encontrar el punto en el que las demandas y necesidades de los sectores afectados puedan ser atendidas



LA DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES Y SU TRIBUTACIÓN EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

EN BREVE

Si así lo decide válidamente la comunidad de propietarios, en un acto colectivo que recibe el nombre de “desafectación” o de “desagregación”, se puede acordar la modificación del carácter comunitario de un espacio para transformarlo en un elemento privativo más del inmueble, con la consiguiente modificación de las cuotas de participación de los pisos y locales. Esta desafectación y la posterior venta de dicho elemento privativo constituyen diferentes actos que están sujetos separadamente a distintos tributos.



SUMARIO

1. Los elementos comunes en la propiedad horizontal
2. La desafectación de elementos comunes
3. Tributación de la desafectación y, en su caso, de la venta del elemento privativo
4. ¿Tributa la modificación de las cuotas de participación de los restantes pisos y locales como consecuencia de la desafectación del elemento común?
5. Conclusiones



**JOSEP MARIA
ESPINET
ASENSIO**

ABOGADO
DIRECTOR
EN ESPINET ADVOCATS

LOS ELEMENTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El régimen de la propiedad horizontal por el que se rigen la inmensa mayoría de las comunidades de propietarios existentes en nuestros núcleos urbanos comporta que el propietario ostenta:

- a. El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos



arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario. Es decir, la propiedad sobre el elemento privativo y

- b. La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales y en la proporción que resulta de la cuota de participación asignada a cada elemento privativo, sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes existentes en el inmueble.

La ley alude expresamente a buena parte de los elementos y servicios comunes que acostumbra a existir en un inmueble en propiedad horizontal. Así, se alude al suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas del inmueble; a elementos estructurales, como pilares, vigas, forjados y muros de carga; menciona las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración,

los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; los portales, escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías, o a otros servicios o instalaciones comunes; contempla los ascensores, las conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio; así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; y cierra finalmente la relación, que no es limitativa, con las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles y sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos.

LA DESAFECTACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Alguno de estos elementos comunes, cuyo ejemplo más paradigmático lo encontramos en las viviendas destinadas al servicio de portería, son espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, muy similares, sino iguales en cuanto a prestaciones funcionales, al resto de viviendas o locales

“EL ACTO DE DESAFECTACIÓN COMPORTA LA CONVERSIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN EN UN ELEMENTO PRIVATIVO SOBRE EL QUE PUEDA RECAER EL DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD”

privativos existentes en la finca. De ahí que, en estos supuestos, si así lo decide válidamente la comunidad de propietarios, en un acto colectivo que recibe el nombre de “desafectación”, también de “desagregación”, se puede acordar la modificación del carácter comunitario de dicho espacio para transformarlo en un elemento privativo más del inmueble.

El acto de desafectación comporta la conversión de un elemento común en un elemento privativo sobre el que pueda recaer el derecho singular y exclusivo de propiedad. La desafectación exige, además, que se asigne al nuevo elemento privativo una cuota de participación en relación al valor total del inmueble; cuota de participación que, junto con las cuotas asignadas a los restantes pisos o locales, ha de seguir totalizando el 100% del inmueble, para lo cual hay que reducir proporcionalmente todas y cada una de las cuotas de participación asignadas al resto de elementos privativos.

Así pues, la desafectación de un elemento común para transformarlo en elemento privativo comportará necesariamente la alteración generalizada de las cuotas de participación de los pisos y locales del inmueble y, por consiguiente, una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. Analizaremos seguidamente la trascendencia tributaria que se deriva de esta situación.

TRIBUTACIÓN DE LA DESAFECTACIÓN Y, EN SU CASO, DE LA VENTA DEL ELEMENTO DESAFECTADO

Centrándonos ahora en el supuesto más paradigmático como es el de la vivienda portería, la desafectación de la misma no comporta ninguna transmisión dominical, sino una mera transformación de su carácter comunitario, que pasa a ser privativo. Con ello ya avanzamos que tal acto de desafectación, al no suponer ninguna transmisión, no estará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

Por el contrario, sí estará sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, modalidad documentos notariales (IAJD), la escritura pública en la que se formalice la “desafectación” o “desagregación”, cuya base imponible estará constituida



por el “valor declarado”, es decir, por el valor que tuviere como bien independiente (categoría que adquiere con la desafectación de los elementos comunes), valor que, además, no tiene porqué coincidir con el que tenía previamente como parte de los elementos comunes del edificio.

Tratándose como se trata de un tributo cedido a las Comunidades Autónomas, el tipo impositivo será el que en cada caso hubieran aprobado éstas y, en su defecto, el 0,5% sobre la base imponible. El tipo de gravamen actual establecido en las diferentes Comunidades Autónomas es el que sigue: Andalucía (1,50%), Aragón (1,50%), Asturias (1,20%), Baleares (1,20%), Canarias (0,75%), Cantabria (1,50%), Castilla-La Mancha (1,50%), Castilla y León (1,50%), Cataluña (1,50%), Extremadura (1,50%), Galicia (1,50%), Madrid (0,75%), Murcia (1,50%), La Rioja (1,00%) y Valencia (1,50%).

En cuanto a la venta final de la vivienda portería constituye sin duda una transmisión onerosa de un

bien inmueble, por lo que estará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP, sin que resulte aplicable ningún supuesto de sujeción por tratarse de una entrega de bienes

“LA DESAFECTACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN PARA TRANSFORMARLO EN ELEMENTO PRIVATIVO COMPORTARÁ LA ALTERACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PISOS Y LOCALES DEL INMUEBLE, Y UNA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”

fiscal & laboral

SUSCRIPCIÓN A FISCAL & LABORAL DIGITAL POR 99€/AÑO.
ACCESO ILIMITADO A LA WEB DE FISCAL & LABORAL



CUMPLIMENTE LOS DATOS

Razón social		NIF	
Apellidos		Nombre	
Dirección	Número	C.P.	Población
Provincia	Teléfono	Móvil	
Email		Fax	
Nº Cuenta	Firma		
Entidad	Oficina	Control	Nº Cuenta

☐ Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.

☐ Doy mi consentimiento para que DIFUSION JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en www.difusionjuridica.es Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, le informa de que, tras haber obtenido su consentimiento, trata sus datos para enviarle comunicaciones comerciales por medios electrónicos. Sus datos no se cederán a terceros. En cualquier momento puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como, en su caso, el derecho de portabilidad y limitación del tratamiento, recogidos en el RGPD (UE) 2016/679, dirigiendo su solicitud por escrito a Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a info@difusionjuridica.es bajo el asunto de Protección de Datos, acompañando en todo caso fotocopia de DNI o documento equivalente válido en derecho que acredite su identidad. En caso de que no se haya satisfecho el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad de Control. Obtenga más información en www.agpd.es. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, usted puede revocar en cualquier momento el consentimiento prestado de recibir comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica equivalentes notificando dicho deseo al correo electrónico de info@difusionjuridica.es.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

“LA DESAFECTACIÓN DE LA PORTERÍA NO ESTARÁ SUJETA AL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES, PERO SÍ ESTARÁ SUJETA AL IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE FORMALICE”

no sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. La base imponible estará integrada por el valor real de la vivienda portería, es decir, el precio por el que se perfeccione la venta, sin perjuicio de la posibilidad de minorar tal valor en el importe de las cargas que sean deducibles. El sujeto pasivo del ITP sería en este caso la persona adquirente. Actualmente el tipo impositivo es, con carácter general, el 10%, si bien hay supuestos de tipo inferior como el del 5%, cuando la transmisión se lleve a cabo a favor de una familia numerosa y va a constituir su vivienda habitual, o en los casos de adquisición de la vivienda por minusválidos.

Respecto a la plusvalía municipal (Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), la mera desafectación no comporta, como hemos señalado, ninguna transmisión sujeta a dicho impuesto, dado que no se ha producido transmisión alguna que ponga de relieve un incremento de valor del terreno o suelo comunitario, pues, aunque la antigua vivienda portería comunitaria se convierta en elemento privativo, en un primer momento y mientras no se produzca su transmisión, continuará perteneciendo en copropiedad al conjunto de los propietarios.

Se devengará plusvalía municipal en el momento en que se transmita a un tercero la vivienda portería desafectada, siendo en este caso el sujeto pasivo, no la comunidad, sino todos y cada uno de los propietarios del inmueble en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la copropiedad. En lo que concierne a la determinación de la base imponible, se habrá de estar a la incidencia que en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y en lo relativo a la plusvalía municipal, pueda tener la jurisprudencia dictada al respecto por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo.

¿Y QUÉ TRIBUTACIÓN TENDRÍA LA MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE LOS RESTANTES ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL INMUEBLE COMO CONSECUENCIA DE LA DESAFECTACIÓN DE LA VIVIENDA PORTERÍA?

La respuesta no deja de ser controvertida, si bien parece que la Dirección General de Tributos



mantiene al respecto un criterio uniforme. La formalización en escritura pública de la modificación de las cuotas de participación de propiedad horizontal del edificio, como consecuencia de la operación de desafectación de la vivienda portería, no estará sujeta ni a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales (IAJD), ni al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), siempre que con dicha escritura no se alteren las superficies de los pisos y locales que componen la Comunidad. Y ello es así porque dichas escrituras no tienen por objeto cantidad o cosa evaluable, ya que lo evaluable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal es el valor real del coste de la obra nueva más el valor real del terreno, y ninguno de éstos son objeto de cambio o modificación alguna por el otorgamiento de la nueva escritura de modificación de coeficientes de participación.



CONCLUSIONES

- La operación de desafectación de un elemento común de un edificio en régimen de propiedad horizontal, para convertirlo en bien individual o elemento privativo, con la consiguiente modificación de las cuotas de participación de los pisos y locales, y la posterior venta de dicho elemento privativo (la que fue antigua vivienda portería), constituyen diferentes actos que están sujetos separadamente a los siguientes tributos:
 - El acto de “desafectación” o “desagregación”: Al IAJD, pero no al ITP ni al de plusvalía municipal
 - La escritura de modificación de las cuotas de participación de los pisos y locales: Ni está sujeto al ITP, ni al IAJD ni a la plusvalía municipal, en el caso de estos dos últimos tributos siempre y cuando con el otorgamiento de la escritura no se alteren las superficies de los pisos y locales que componen la Comunidad
 - La venta del elemento privativo: Al ITP, siendo sujeto pasivo el comprador, y a la plusvalía municipal, siendo en este caso el sujeto pasivo, no la comunidad, sino todos y cada uno de los propietarios del inmueble en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la copropiedad

SEGURO CONTRA INCENDIOS

EN BREVE

En la noche del 17 de abril de 1815, en la madrileña Puerta del Sol, se declaró un incendio. Lo cuenta Mesonero Romanos en sus Memorias de un sesentón. Las casas situadas justo enfrente de la casa de Correos comenzaron a arder y, muy pronto, el fuego se extendió y se hizo enormemente virulento. En aquellos tiempos, en Madrid no había cuerpo de bomberos. Lo que pasaba tras un incendio es que las parroquias cercanas tocaban sus campanas, llamando a la gente a colaborar en la extinción del fuego (aunque algunos a lo que se dedicaban era al pillaje). La parroquia que escuchaba las campanas tañía las suyas, para extender el aviso; pero este sistema tenía el problema de que, pasados unos minutos, por toda la ciudad se oían campanas, pero era muy difícil saber dónde exactamente estaba el fuego. De ahí, por cierto, viene la expresión “oír campanas y no saber dónde”. A pesar de que las autoridades

SUMARIO

1. Introducción
2. Los incendios
3. La magnitud del daño: el incendio medio
4. La probabilidad de que ocurra un incendio
5. La magnitud de los incendios


**ESTAMOS
SEGUROS**



www.estamos-seguros.es

INTRODUCCIÓN

Esta anécdota histórica es la mejor demostración del antiguo y continuado compromiso del seguro con los incendios. En los barrios más antiguos de las ciudades de España pueden verse todavía hoy muchos portales en los que figura la advertencia “Asegurada de incendios” que, durante mucho tiempo, distinguió ante los ojos de los compradores e inquilinos la calidad de una vivienda que estaba financieramente protegida ante el riesgo del fuego.



exigieron a los aguadores, a los carpinteros y, finalmente, incluso obligaron a los transeúntes a implicarse en las labores de sofoco del incendio, éste se extendió tan violentamente que, finalmente, los habitantes de las casas acabaron tirando sus muebles por las ventanas para que cuando menos éstos no ardiesen (otra expresión: “salvar los muebles”); y, después, se arrojaron ellos mismos.

El incendio de 1815 fue tan violento y causó tantos daños, para colmo en el mismo centro de la ciudad, que convenció a muchos ciudadanos de que había que hacer algo. Ese algo fue la creación de una mutua de seguros.

Conforme el seguro se ha ido sofisticando y profesionalizando, el incendio, que era su cobertura patrimonial primera y fundamental, ha ido lógicamente perdiendo importancia. Pero en modo alguno ha desaparecido.

Los datos a disposición de las aseguradoras indican que el coste anual de los incendios asegurados no es inferior a los 525 millones de euros; o, si se prefiere, el seguro abona cada día una factura por incendios que ronda el millón y medio de euros.

LOS INCENDIOS

Aunque existe el seguro puro de incendios (ése que aparecía en los portales de las casas de viviendas decimonónicas), en realidad suscribir un seguro solo de incendios es ya bastante poco frecuente. La mayoría de las veces, la protección contra el fuego se contrata en seguros más amplios, que engloban varias coberturas a la vez; por lo general, son los llamados contratos multirriesgo.

La información de la base de datos sugiere claramente que una parte fundamental de los incendios asegurados se produce en el marco del seguro multirriesgo del hogar, ya que éste supone casi el 72% de los sucesos que recoge la base. A continuación, le siguen los eventos ocurridos en comunidades de vecinos, algo más de un 11%; y los ocurridos en comercios e industrias.

La distribución varía bastante cuando lo que se analiza es el daño que genera cada incendio. Los incidentes en el hogar pierden peso, porque suelen implicar daños menores; mientras que los incendios industriales ganan importancia porque unitariamente resultan más costosos. Estos cambios, en todo caso, no evitan que la mitad de los costes de la base de datos se concentre en incendios producidos en viviendas.

Desde el punto de vista territorial, la provincia que acumula un mayor número de incendios en la base de datos es Vizcaya (un 13% de los registrados); por-

centaje que es prácticamente el mismo en Barcelona y algo menor (9%) en Madrid. Cuando la clasificación se realiza tomando como punto de partida el coste del incendio, Barcelona aparece como la provincia que va en cabeza (14% de los costes acumulados), seguida de Madrid (12%). Las dos ciudades autónomas y las provincias de Soria, Teruel y Ávila son las que están en el otro lado de la tabla.

“LOS INCENDIOS, A PESAR DE QUE AFORTUNADAMENTE NO SON COMÚNMENTE DEVASTADORES, SÍ QUE SON PERCANCES CAROS. LA FACTURA MEDIA RESULTANTE DE LA ACCIÓN DEL FUEGO ASCIENDE A 2.000 EUROS, AUNQUE VARÍA DE UNAS PROVINCIAS A OTRAS”



LA MAGNITUD DEL DAÑO: EL INCENDIO MEDIO

La información de la base de datos indica claramente algo que ya era fácil de sospechar: los incendios, a pesar de que afortunadamente no son comúnmente devastadores, sí que son percances caros. La factura media resultante de la acción del fuego en los sucesos cargados en la base de datos asciende a 2.000 euros. Con todo, esta factura media varía de unas provincias a otras.

Si se observa esta realidad tomando como referencia solo las ciudades más grandes de España (municipios por encima de 75.000 habitantes) no se aprecia un patrón geográfico marcado. La primera de la lista, con las cifras 2017-2018 acopiadas, es Las Rozas (Madrid), que se ve seguida por Alcalá de Guadaíra (Sevilla), Manresa (Barcelona), Marbella (Málaga) y dos poblaciones de nuevo en Barcelona: Sant Cugat del Vallès y Santa Coloma de Gramenet. Por lo tanto, salvo la pequeña concentración de poblaciones barcelonesas, estas poblaciones están bastante dispersas. Salamanca, Valladolid, San Sebastián de los Reyes, Barakaldo y Albacete son, sin embargo, las ciudades donde se aprecian incendios menos gravesos.

LA PROBABILIDAD DE QUE OCURRA UN INCENDIO

Durante muchos siglos en la Historia de la humanidad, el fuego fue un riesgo real y muy cercano con el que había que convivir; pero en los tiempos presentes que se produzca un incendio es un hecho poco probable. En términos gruesos, puede pensarse que, estadísticamente, si se produce un incendio en una casa no debería volver a producirse otro hasta un siglo después. No obstante, y como es lógico, existen diferencias de probabilidad que se pueden tener en cuenta.

Las diferencias territoriales, por ejemplo, son en ocasiones marcadas. La provincia de España con una mayor probabilidad de incendio es Vizcaya. De acuerdo con las cifras recabadas para el periodo 2017-2018, es un 190% superior que haya un incendio en esta provincia vasca que en el conjunto de España. Le siguen, a distancia, Toledo y Salamanca, ambas provincias en torno a un 60% por encima de España; así como Lugo, Zamora y Valladolid. Las menores probabilidades se dan en Tenerife, Ceuta y Soria.

La expresión geográfica de estas cifras sugiere un patrón geográfico de mayor probabilidad en el tercio noroeste de España y la costa cantábrica.

Los datos, asimismo, sugieren que, con carácter general, la probabilidad tiende a ser más elevada en las poblaciones de tamaño pequeño, si bien se aprecia un repunte entre las que tienen entre 250.000 y 500.000 habitantes.

La información para las ciudades de más de 75.000 habitantes viene a destacar la situación de los municipios tinerfeños. Arona y San Cristóbal de la Laguna, ambos en Santa Cruz de Tenerife, figuran como dos de las localidades donde es menos probable sufrir un incendio. El podio lo completa El Ejido (Almería). En concreto, en Arona la probabilidad de que un inmueble padeciera un incendio es 84% por debajo de la del conjunto del país; mientras que en San Cristóbal de la Laguna se sitúa un 66,6% por debajo. En El Ejido esta probabilidad ronda es un 70% a la del conjunto del país.

Zaragoza, Melilla, Málaga, Cáceres y La Coruña aparecen en el otro extremo de la lista.

“LAS CIFRAS SUGIEREN UN PATRÓN GEOGRÁFICO DE MAYOR PROBABILIDAD DE INCENDIOS EN EL TERCIO NOROESTE DE ESPAÑA Y LA COSTA CANTÁBRICA”

LA MAGNITUD DE LOS INCENDIOS

Queda un elemento por estudiar, que es la magnitud de los incendios. Por magnitud, en este caso, se entiende la relación entre los capitales asegurados en el inmueble (continente y contenido) y el coste del incendio. Una magnitud del 100% vendría a suponer, pues, una destrucción total del inmueble y de lo que había en su interior.

Exactamente igual que las altas probabilidades de incendio son cosa del pasado, también lo es la generalización de magnitudes elevadas. Por mucho que la imagen que todo el mundo tiene de un incendio es que sea un hecho devastador que destruye por completo un edificio, una casa, una fábrica, etc.; la gran parte de los incendios son menos virulentos. De los datos de la base cabe deducir, de hecho, que algo más del 95% de los incendios tiene una incidencia menor del 10% del valor combinado del continente y el contenido.

Este resultado se matiza hasta el 82% cuando el cálculo se hace solo respecto del capital de contenido. Este hecho se debe a que el contenido de los inmuebles suele ser pasto de las llamas con más facilidad que el continente.

Los datos, de todas formas, refrendan la impresión popular sobre la virulencia de los incendios. La información recabada refrenda que uno de cada 25 incendios es altamente dañino para el contenido afectado.

En lo tocante al análisis geográfico, Palencia es la provincia que aparece en la base de datos como con una tendencia en el año 2017-2018 a tener incendios de mayor magnitud. Le siguen Huelva, Soria, Guadalajara y Navarra. Entre tanto,

Al igual que ocurría con la probabilidad, si las cifras se aprecian tomando como referencia el tamaño del municipio, se puede ver que en las poblaciones más pequeñas es donde tienden a producirse incendios de mayor gravedad.

Por lo que se refiere a las ciudades grandes de España, Las Rozas (Madrid) vuelve a ser la que tiene una magnitud de incendios superior (el 338% más que el conjunto de España), seguida de Santa Coloma de Gramanet y Manresa, ambas en Barcelona. La cuarta posición la ocupa Cádiz y la quinta vuelve a corresponder a otra localidad barcelonesa: Mataró.

“CON CARÁCTER GENERAL, LA PROBABILIDAD DE INCENDIOS TIENDE A SER MÁS ELEVADA EN LAS POBLACIONES DE TAMAÑO PEQUEÑO, SI BIEN SE APRECIA UN REPUNTE ENTRE LAS QUE TIENEN ENTRE 250.000 Y 500.000 HABITANTES”

Por el contrario, las cinco ciudades donde los incendios fueron más leves son Alcobendas y Parla, en Madrid; Mijas, en Málaga, y las capitales de Cáceres y Burgos. ■

DISEÑO DE JARDINES EN LA VIVIENDA

El diseño de jardines es el arte y el proceso de diseñar y crear planes para el diseño y la plantación de jardines y paisajes. El diseño del jardín puede ser realizado por el propietario del jardín, o por profesionales de diferentes niveles de experiencia.

El paisajismo es tanto arte como ciencia y requiere buenas dotes de observación y habilidades de diseño, así como planificación, creatividad, organización e imaginación.

Consiste en un proceso racional por el cual el hombre utiliza la naturaleza como herramienta para expresarse, al mismo tiempo que obtiene diversos beneficios. Se trata de un concepto que engloba en pequeñas proporciones partes de múltiples disciplinas tales como agronomía, arquitectura, sociología, ecología, arte, etc., para tratar los espacios teniendo en cuenta tanto el volumen de este como el factor tiempo; ya que se trabaja con seres vivos y estos tienen procesos.

SERMAN JARDINERÍA

www.sermanjardineria.com



Serman Jardinería es una empresa que se dedica en exclusiva al mantenimiento de jardines.

En Serman Jardinería contamos con profesionales cualificados y con los mejores medios técnicos y materiales, lo que nos permite obtener los mejores resultados con el mayor rendimiento y productividad.

Trabajamos con dedicación, conocimiento y esmero para que nuestros clientes disfruten sus jardines sanos, bonitos y bien cuidados todo el año.

Especialmente comprometidos con el medio ambiente y con el uso racional del agua, estudiamos cada jardín para conseguir el mejor aprovechamiento del agua, sin que se produzca exceso o derroche alguno, con lo que en la mayoría de los servicios conseguimos reducir un 20% el consumo de agua destinada al jardín.



MARKOVERDE

www.markoverde.com



Puesto que los jardines son tan variados como sus dueños, no hay una única forma de crear uno. Tu jardín debe reflejar tus gustos y adaptarse a los usos que piensas darle. Antes de ponernos a diseñar, hablaremos contigo para saber como vas a utilizar el espacio, que cantidad de tiempo piensa dedicar a su mantenimiento, qué colores y tipo de materiales te gustan, y si prefieres algún estilo en concreto.

Tenemos una tipología muy variada de jardines: Jardín Sostenible, Jardín Clásico, Jardín-Huerta, Jardín Zen y Jardín Vertical, entre otros muchos.

PLANTA PAISAJISTAS

www.plantapaisajistas.com



Nos caracteriza el diseño de plantaciones con vivaces, gramíneas, árboles y arbustos de clima mediterráneo. También con plantas autóctonas donde se encuentre el jardín. La elección de las especies la realizamos en función de las características del suelo, la orientación y el clima. Cumplen perfectamente las expectativas en cuanto a diseño, calidad y bajo consumo de agua.

Nuestros jardines son una combinación de lo silvestre, salvaje y natural con un diseño cuidado, creativo y personalizado.

LA PAISAJISTA

www.lapaisajista.com



Nuestros jardines transmiten sensaciones únicas y despiertan los sentidos. Eso se debe a que cuando hacemos un jardín pensamos en él como profesionales del verde, pero en La Paisajista vamos más lejos, hacemos más que plantar árboles y césped. Hacemos jardines de diseño, no jardines pretenciosos, pero jardines bien planeados. Estudiamos cada centímetro de su parcela para hacer que el jardín que tienes en mente sea mejor de lo que esperabas. Que sea más funcional, más sostenible, más bonito, más sano, que tengas menos trabajo al cuidarlo, y que haga tu vida y la de los tuyos más verde. Nos involucramos totalmente porque nos apasiona lo que hacemos.

Con más de 20 años de experiencia transformando espacios abandonados y sin vida en verdaderos oasis de descanso y relajación, donde puedes descubrir con los tuyos el placer de disfrutar momentos únicos en el jardín.



AHORA PREOCUPA

- > LA RECIENTE LEGISLACIÓN NO LLEGA A PROTEGER VERDADERAMENTE AL CONSUMIDOR, Y LAS ÚLTIMAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO FAVORECEN MÁS AL BANCO QUE AL CONSUMIDOR, Y LOS BANCOS UTILIZAN “ARTIMAÑAS” PARA QUE LOS CLIENTES VUELVAN A FIRMAR DOCUMENTOS QUE LES MANTIENEN EN LA MISMA, O PEOR SITUACIÓN QUE LA ANTERIOR, PERO CON LOS QUE EL BANCO SE EXIME DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD
- > LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, SE DEFINE COMO REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, CUANDO LA REALIDAD ES QUE SE TRATA JURÍDICAMENTE DE UN PRÉSTAMO PERSONAL. LA CONFUSIÓN SE GENERA COLOQUIALMENTE CUANDO SE CREE QUE EL PRÉSTAMO ES SOBRE LA VIVIENDA Y NO SOBRE LOS TITULARES DE LA PÓLIZA FIRMADA, CON LAS CONSECUENCIAS QUE SE HAN PRODUCIDO EN MUCHAS SENTENCIAS EN LAS QUE SE HA EJECUTADO EL BIEN Y SIGUE PENDIENTE PARTE DE LA DEUDA, Y EL CONSIGUIENTE DESASOSIEGO DE LAS PERSONAS AFECTADAS QUE NO ENTIENDEN EL PORQUÉ DE ESTA SITUACIÓN
- > LA NUEVA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO NO MEJORA LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN QUE SE DEBE TRASLADAR AL CLIENTE, PERO SÍ EVITA FUTUROS LITIGIOS CONTRA LA BANCA, PUES LAS NUEVAS FUNCIONES DEL NOTARIO SIRVEN DE PRUEBA EN CONTRA DEL CONSUMIDOR, Y A FAVOR DEL BANCO

