

COMENTARIOS AL REAL DECRETO QUE DESARROLLA PARCIALMENTE LA LEY DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Por qué es más rentable un alquiler
tradicional que uno turístico

La geotermia como recurso energético
para uso residencial



Vender helados

El mes de junio anuncia el inicio del próximo periodo estival y con él, la aceleración del mercado de alquiler con finalidad turística. Entrar en este sector es más sencillo de lo que parece, se puede hasta intentar competir con los grandes portales inmobiliarios en nuestro entorno comercial de influencia. Unas sugerencias. Indagar entre nuestros clientes cuales están interesados en alquilar algún inmueble durante semanas. En esta época del año, por motivos de viajes de descanso es bastante frecuente que los propietarios tengan inmuebles vacíos. Navegar en internet y seleccionar productos interesantes. Posteriormente, ofertar nuestro servicio de búsqueda personalizado para las necesidades de nuestros clientes. En la intermediación inmobiliaria, cada vez es más necesario trabajar con alta y rápida capacidad de adaptación a las necesidades puntuales del mercado. No olvidemos que los helados se venden en verano.



DIRECCIÓN

Maite Pérez Marín

CONSEJO DE REDACCIÓN

Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Luis Figueras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose Mª Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

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.fiscalaldia.es
CIF: B59888172
Depósito Legal: B-23121/99

ATENCIÓN AL SUSCRITOR

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.

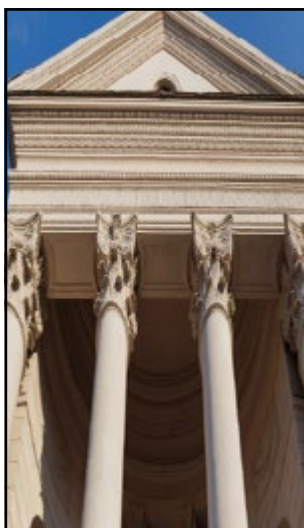
DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Lons Group Smart Business



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



A FONDO

Comentarios al Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera. Por Juan Aguado. Abogado del área de Derecho Procesal de BROSETA



13

A FONDO

Doctrina del Tribunal Supremo sobre la sujeción al AJD de las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios. Por Ildefonso Arenas, Nicolás Cuchet, socio y abogado respectivamente de Bancario y Financiero, y Victoria von Richetti, abogada de Fiscal de Pérez Llorca



19

A FONDO

¿Por qué es más rentable un alquiler tradicional que uno turístico? Por Casaktua



26

LO QUE DICEN LOS JUECES

El Tribunal Supremo manifiesta que la información pre-contractual enviada a través de email no es admisible. Por Santiago Sáenz Pinto. Socio Director de Sáenz & Asociados Abogados y miembro de Legal Touch



39

FINANCIACIÓN

Cuestiones clave de la reciente normativa en Cataluña para limitar los precios del alquiler. Por José Manuel Alcolea. Socio en DJV Abogados



45

MERCADO

Hablar del alquiler, pero sin propuestas concretas. Por Joan Bermúdez

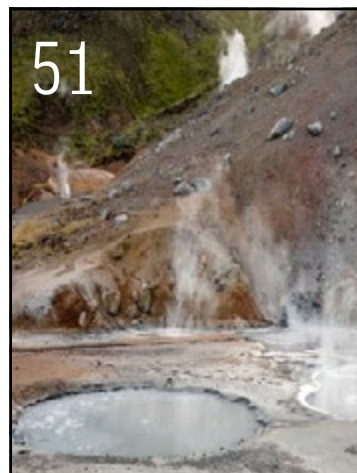


31

CASO PRÁCTICO

Demanda juicio ordinario impugnación acuerdos comunitarios con medidas cautelares

51



TÉCNICA

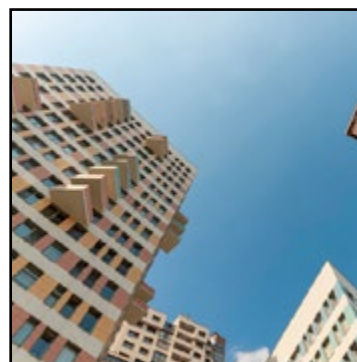
La geotermia como recurso energético para uso residencial. Por Carrillo Arquitectos

56



INTERNET INMOBILIARIO

Cómo escapar del calor en casa sin que se dispare la factura



58

AHORA PREOCUPA

EN BREVE

A FONDO

PAG. 5

La Ley Comentamos el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

A FONDO

PAG. 13

La sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2019 fija criterios interpretativos novedosos en relación, tanto con el ámbito de aplicación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios, como respecto a la determinación de la base imponible en aquellas escrituras de novación que modifican cláusulas financieras distintas de las relativas al tipo de interés y al plazo de amortización del préstamo.

A FONDO

PAG. 19

El “boom” de los pisos turísticos en los núcleos urbanos parece tener los días contados. Los ayuntamientos de las grandes ciudades se han propuesto poner fin a una tendencia que no ha hecho más que crecer en los últimos años. Este motivo está llevando a muchos propietarios de segunda residencia a plantearse si realmente es más rentable apostar por el alquiler vacacional o por el tradicional.

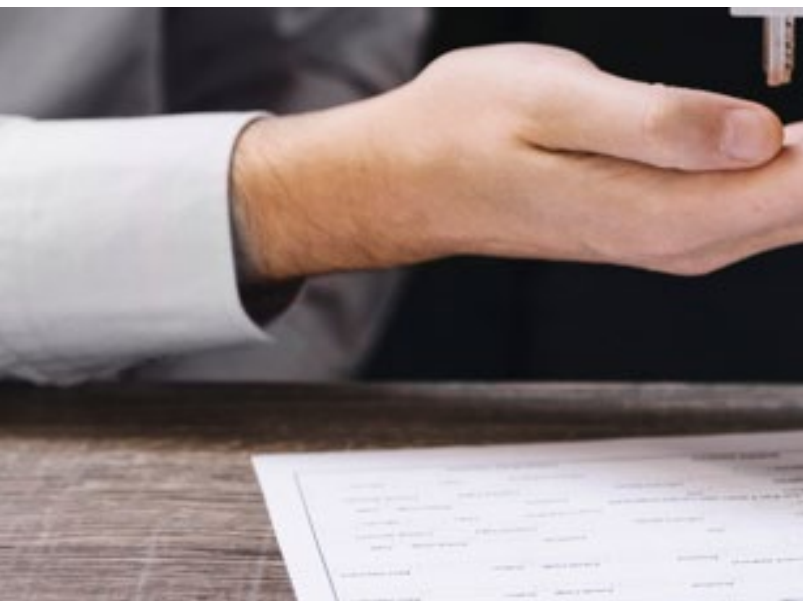
LO QUE DICEN LOS JUECES

PAG. 26

En dos sentencias de la misma fecha, 4 de marzo de 2019, sobre el control de transparencia en las cláusulas suelo, el Tribunal Supremo pone de manifiesto que “la información precontractual” enviada a través de email, no es admisible y, en consecuencia, las declara nulas de pleno Derecho.



COMENTARIOS AL REAL DECRETO 309/2019, DE 26 DE ABRIL, POR EL QUE SE DESARROLLA PARCIALMENTE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y SE ADOPTAN OTRAS MEDIDAS EN MATERIA FINANCIERA



EN BREVE

En línea con lo que viene sucediendo en nuestro país, sea por la inestabilidad política, sea la culpa de unos y otros porque viene de antiguo, entre dimes y diretes en su tramitación, nos vemos expuestos a sanciones por falta de transposición en plazo de diversas Directivas dictadas en el seno de la Unión Europea. Este Real Decreto no es un caso aislado, y desafortunadamente no obedece a una sistemática de desarrollo (o ajuste) reglamentario derivado de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y prevista en su disposición adicional decimoquinta, como sería de desear, sino a la urgencia en cumplir el mandato de transposición ante la apertura de un procedimiento de infracción por la Comisión Europea, limitando este desarrollo a los aspectos necesario para la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.



SUMARIO

- I. Introducción
- II. Objeto del Real Decreto
 1. Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento
 2. El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios
 3. Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario
 4. Utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario
 5. El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito
- III. Conclusiones



**JUAN
AGUADO**

Abogado del área de
Derecho Procesal de
BROSETA

INTRODUCCIÓN

Tras el holgado plazo de transposición concedido por la Directiva 2014/17/UE, algo más de dos años desde su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea el 28 de febrero de 2014, plazo que finalizaba el día 21 de marzo de 2016; hemos tardado “solamente” tres años más en completar la misma. Las consecuencias, al margen de las eventuales sanciones, no pueden ser positivas, porque el retraso no ha implicado una cuidadosa elaboración de las normas de transposición y una implantación armónica, más bien lo contrario. Lo que crea disfunciones que no han beneficiado a nuestro sistema crediticio,

a la seguridad jurídica, ni a los consumidores. La Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019, y puede ser complicado cumplir razonablemente en tan breve plazo con los requisitos de coordinación entre los distintos actores afectados, exigidos por la citada norma.

Este Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, de desarrollo parcial de la Ley 5/2019, entrará en vigor en la misma fecha que esta, el próximo día 16 de junio de 2019. Con carácter principal, pero no solo, se desarrollan determinados aspectos de la misma, dado que también “se aprovecha” para transponer parcialmente la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de diciembre de 2017¹.

Concretamente, respecto de la Directiva 2017/2399, se incluye una precisión en cuanto al orden de prelación de créditos² en caso de declaración de concurso de acreedores de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión. Se especifica en relación con los con-



1.- DIRECTIVA (UE) 2017/2399 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 12 de diciembre de 2017 por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE en lo que respecta al orden de prioridad de los instrumentos de deuda no garantizada en caso de insolvencia. El plazo de transposición de esta directiva finalizaba el 29 de diciembre de 2018.

2.- La Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión establece en su disposición adicional decimocuarta el régimen de clasificación de créditos aplicable en caso de concurso de una entidad de las afectadas por dicha norma, de hecho viene a perfilar, sino a modificar, el orden de clasificación previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, estableciendo lo siguiente:

1. Serán considerados créditos con privilegio general, con posterioridad en el orden de prelación a los créditos con privilegio general previstos en el artículo 91.5.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio:

siderados créditos ordinarios no preferentes que resulten de instrumentos de deuda que cumplan, entre otras, la condición de que no sean instrumentos financieros derivados ni tengan instrumentos financieros derivados implícitos, que no se considerarán como tales “solamente por el hecho de estar referenciados a tipos de interés variable derivados de tipos de referencia de uso generalizado, o por no estar denominados en la moneda nacional del emisor, siempre que el capital, el reembolso y el interés estén denominados en la misma moneda”, modificando al respecto la D.A. cuarta del R.D. 1012/215 de 6 de noviembre. Precisión que puede pasar inadvertida pero es de cierta trascendencia para las entidades de crédito españolas en orden a la calificación de sus instrumentos de deuda, y de mayor interés para los considerados bancos sistémicos globales, en España solo una entidad³, también para las identificadas como Otras Entidades de Importancia Sistémica (OEIS), que deberán cumplir determinados ratios de deuda en circulación cuyos instrumentos puedan ser convertidos en acciones, es decir, absorber deuda en caso de un proceso de resolución, como mecanismo preventivo.

En línea con la anterior medida, para facilitar el cumplimiento de los requisitos de capital de las entidades de crédito, se dispensa a estas de la exigencia de previa autorización para la emisión de instrumentos de capital.

OBJETO DEL REAL DECRETO

Entrando ya en el objeto principal del Real Decreto, como en el mismo se indica, trata de “salvar los muebles” completando mínimamente el desarrollo de la Ley 5/2019, para poder transponer la Directiva 2014/17/UE, regulando:

“ESTE REAL DECRETO 309/2019, DE 26 DE ABRIL, DE DESARROLLO PARCIAL DE LA LEY 5/2019, ENTRARÁ EN VIGOR EN LA MISMA FECHA QUE ESTA, EL 16 DE JUNIO DE 2019”

- Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento.
- El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios.
- Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario.
- La utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario.
- El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito.

a) los depósitos garantizados por el Fondo de Garantía de Depósitos y los derechos en que se haya subrogado dicho Fondo si hubiera hecho efectiva la garantía, y

b) la parte de los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que exceda del nivel garantizado previsto en el Real Decreto-Ley 16/2011, de 14 de octubre, y los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que serían depósitos garantizados si no estuvieran constituidos a través de sucursales situadas fuera de la Unión Europea de entidades establecidas en la Unión Europea.

2. Serán considerados créditos ordinarios no preferentes, posteriores en el orden de prelación al resto de los créditos ordinarios previstos en el artículo 89.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, aquellos que resulten de instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones:

a) que hayan sido emitidos o creados con plazo de vencimiento efectivo igual o superior a un año;

b) que no sean instrumentos financieros derivados ni tengan instrumentos financieros derivados implícitos; y

c) que los términos y condiciones y, en su caso, el folleto relativo a la emisión, incluyan una cláusula en la que se establezca que tienen una prelación concursal inferior frente al resto de créditos ordinarios y que, por tanto, los créditos derivados de estos instrumentos de deuda serán satisfechos con posterioridad a los restantes créditos ordinarios.

Los créditos ordinarios que reúnan las condiciones enumeradas en las letras anteriores tendrán una prelación superior a los créditos subordinados incluidos en el artículo 92 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y serán satisfechos con anterioridad a estos.

3. Los créditos subordinados incluidos en el artículo 92.2.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, tendrán la siguiente prelación:

a) El importe principal de la deuda subordinada que no sea capital adicional de nivel 1 o capital nivel 2.

b) El importe principal de los instrumentos de capital de nivel 2.

c) El importe principal de los instrumentos de capital adicional de nivel 1.

3.- El Banco de España también identificará a aquellas entidades que sean Otras Entidades de Importancia Sistémica (OEIS) a efectos del cálculo del colchón de capital anticíclico que, las entidades de crédito deberán mantener y debe ser calculado específicamente para cada entidad o grupo.



1. Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento

La norma quiere diferenciar y separar claramente la actividad de asesoramiento de la concesión e intermediación, que el interesado sea informado de cuándo la concesión y/o intermediación lleva aparejada la prestación del servicio de asesoramiento y cuándo no, y también los supuestos en que el asesor puede tener algún grado de vinculación con el prestamista o bien con terceros, estableciendo una alta exigencia de información al asesor, y delimitando rigurosamente la figura del asesor independiente. Para ello, impone la separación de la actividad de asesoramiento y la exigencia de un contrato específico de asesoramiento, obliga a señalar de forma expresa en la información precontractual cuándo no se está prestando un servicio de asesoramiento, y prohíbe incluir en dicha información vocablos que puedan inducir a error e inducir al cliente a creer que está siendo asesorado, salvo cuando efectivamente se le asesore. No obstante, en los supuestos en que se ofrezcan solamente productos del prestamista “en ningún caso” indica, se entenderá que un prestamista que ofrezca solamente sus productos está ofreciendo un servicio de asesoramiento, creando

una presunción negativa y salvando con ello las posibles omisiones contractuales del prestamista que ofrezca solamente sus productos que, en la práctica será la mayoría, lo no que no le exime de las referidas menciones en la información precontractual.

Respecto de la transparencia sobre la procedencia de los ingresos o ventajas obtenidas por el asesor, llama la atención la amplitud de la exigencia de información a facilitar al prestatario, pues deberá informarse de cualquier retribución o ventaja recibida, aunque no esté vinculada con los servicios de asesoramiento y aunque no sea percibida del prestamista sino de un tercero. Por coherencia con la regulación que se realiza del asesoramiento independiente, debemos interpretar que la referencia a ese “tercero distinto de la persona interesada” que menciona el artículo 3.4 del RD 309/2019 debe considerarse hecha solamente a “cualquier tercero interesado en la operación” no de forma indiscriminada a cualquier tercero.

Si bien es difícil imaginar a un prestamista prestando servicios de asesoramiento independiente, y cómo va a poder conciliar la entrega y recomendación de su propia oferta vinculante con la de otros actores en el mercado con los

que compite y al tiempo asesorar al prestatario; y también es difícil de comprender cómo se cumple el requisito de no percibir remuneración cuando el prestamista ofrece un producto propio entre las distintas ofertas seleccionadas, salvo que los prestamistas desarrollen una actividad de asesoramiento ofreciendo solamente productos de la competencia, cosa harto improbable, lo cierto es que la norma prevé que tanto los prestamistas, como intermediarios y representantes designados, puedan prestar estos servicios, pero para que puedan publicitarse de este modo, como “asesor” e “independiente”, o en términos análogos, deben:

- Presentar tres ofertas vinculantes de entidades prestamistas, considerando para ello un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado. Asesorando sobre sus condiciones.
- No percibir remuneración alguna del prestatista o de tercero interesado en la operación.

2. El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios

En cuanto a los prestamistas, vienen obligados a inscribirse en un registro como presupuesto para poder desarrollar su actividad que, a diferencia del registro de los intermediarios, no se reguló en la Ley 5/2019, aunque del mismo modo se prevé en su artículo 42. Al respecto se advierte un especial interés y preocupación, por otra parte fundados, en la debida profesionalización y control de un sector que tradicionalmente ha permanecido en un segundo plano, menos regulado y supervisado, pero que cada vez más cobra presencia en el mercado. Se exigen tanto estándares de honorabilidad y competencia técnica para sus representantes, como cumplir determinados requisitos operativos: la habilitación de procedimientos escritos y la capacidad técnica y operativa para la evaluación de la solvencia del cliente, un servicio de atención a las reclamaciones, designar un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y disponer de un plan de formación interno.

3. Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario

Es en relación con la información a entregar al prestatario que puede darse algo de confusión, dado que por una parte en la D.T. 1ª de este RD 309/2015 se declara que el desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019 se entenderá realizado por la Orden EAH/2899/2011 en cuanto no contradiga la Ley 5/2019 y este Real Decreto. En un breve plazo, la Orden EAH/2899/2011 fue modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, para adaptarla a la Ley 5/2019,

“LA NORMA QUIERE DIFERENCIAR Y SEPARAR CLARAMENTE LA ACTIVIDAD DE ASESORAMIENTO DE LA CONCESIÓN E INTERMEDIACIÓN, QUE EL INTERESADO SEA INFORMADO DE CUÁNDO LA CONCESIÓN Y/O INTERMEDIACIÓN LLEVA APAREJADA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO, Y CUÁNDO NO”

y adapta la ficha de información precontractual (FIPRE) y la regulación del contenido de la ficha de advertencias estandarizadas (FiAE), el índice aplicable para el cálculo del valor del mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés, y la información a suministrar en el caso de préstamos en moneda extranjera. Regula en una



nueva sección los requisitos de conocimientos y competencia exigibles a los representantes de los intervinientes en la contratación, y la formación que deben recibir, entre otros aspectos, así como la vinculación del préstamo a la apertura o mantenimiento de cuentas de pago o ahorro y la hipoteca inversa.

“EN CUANTO A LOS PRESTAMISTAS, VIENEN OBLIGADOS A INSCRIBIRSE EN UN REGISTRO COMO PRESUPUESTO PARA PODER DESARROLLAR SU ACTIVIDAD QUE, A DIFERENCIA DEL REGISTRO DE LOS INTERMEDIARIOS, NO SE REGULÓ EN LA LEY 5/2019”

Por lo que aquí nos ocupa, y en cuanto a la información al prestatario, en el artículo 6⁴ se reproducen determinadas prescripciones sobre transparencia formal del contrato que ya venían recogidas en la Orden EAH/2899/2011, artículo 8.1, si bien utiliza un término más amplio de “información al cliente”, que el de la Orden, referido a las “comunicaciones al cliente”; y el artículo 10 fija los requisitos de forma de las comunicaciones: accesibilidad, y posibilidad de comprensión “especialmente para las personas con discapacidad”, cuestión de cierto alcance por inconcreto, dados los diferentes grados de discapacidad que pueden influir en la capacidad de comprensión y lo heterogéneo de las mismas.

El artículo 7⁵ introduce la única novedad de excluir de las obligaciones de información periódica a facilitar con cada documento de liquidación la referida a “Los impuestos retenidos” que sin embargo venía y viene recogida en la Orden [Art. 8.3 d)], por lo que entendemos seguirá facilitándose en la misma forma que hasta ahora.

Se establece una antelación mínima de quince días para informar al prestatario de la modificación del tipo de interés del contrato de préstamo, que incluirá: la variación del coste total del préstamo, el importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés, y frecuencia de los pagos. Como novedad, si el tipo de interés aplicable puede modificarse y se debe determinar mediante subasta en los mercados de capital, con dicha antelación se informará sobre el procedimiento de determinación del tipo de interés y la forma en que ello podría afectarle.

Reproduce en el artículo 9 la obligación de informar a los herederos de la situación patrimonial del causante que venía, y viene, de forma similar referida en la Orden (art. 8.5), pero acertadamente añade que en ningún caso podrá exigirse a los posibles herederos la acreditación de la aceptación de la herencia a tales efectos.

4. Utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario

En cuanto a la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario, desarrolla la previsión de la Ley respecto de los requisitos técnicos, que más bien son garantías que deben cumplir (art. 11 RD 309/2019), que expone de forma genérica y deberán ser

4.- RD 309/2019 Artículo 6. Características generales de la información.

La información que, por estar prevista en el contrato de préstamo o en disposición normativa, deba ser facilitada al prestatario tras la firma del contrato para permitir su seguimiento, deberá cumplir las siguientes características:

a) Reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo.

b) No destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ni ocultar expresamente los riesgos inherentes al mismo.

c) Resultar oportuna y coherente con el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información.

d) No omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

5.- R.D. 309/2019 Artículo 7. Información periódica.

1. Los prestamistas de crédito inmobiliario facilitarán a los prestatarios en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se expresarán con claridad y exactitud:

a) El tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia.

b) Las comisiones aplicadas en el período al que se refiere el documento de liquidación, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo.

c) Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.



implementadas⁶. En cuanto a la remisión de documentación entre prestamista y notario (art. 12 RD 309/2019) deberá realizarse del siguiente modo:

Incorporando el prestamista mediante campos estructurados la identidad de la entidad prestamista, de todos los prestatarios y garantes, y la identificación y denominación de cada uno de los documentos precontractuales y remitiéndola al notario elegido.

El prestatario comparecerá, personalmente o debidamente representado, exhibiendo ante el notario de su elección un documento de identidad idóneo.

El notario comprobará la identidad del prestatario y la validez y corrección de la información

que le ha sido comunicada mediante la plataforma.

Si el notario constatará errores o carencias de identificación o de información, comunicará esta incidencia al prestamista, para su subsanación a través del medio telemático usado, no iniciándose el plazo de diez naturales a que se refiere el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hasta que la incidencia quede subsanada.

Subsanada la incidencia el notario validará la información.

En el día y hora concertada, previo el preceptivo asesoramiento imparcial, redactará y autorizará el acta de transparencia, notificando a través de medios telemáticos seguros al prestamista, intermediario de crédito o representante

d) Cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.

2. Los prestamistas de crédito inmobiliario remitirán a los prestatarios, durante el mes de enero de cada año, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información sobre comisiones y gastos devengados, y tipos de interés efectivamente aplicados y cobrados a los préstamos inmobiliarios durante el año anterior.

6.- Asegurar la conexión todos los notarios, como garantía del derecho a la libre elección.

Libertad de elección del notario que deba autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y la escritura de préstamo si se formaliza.

Acceso permanente y extracción de la documentación necesaria por el notario.

Verificación fehacientemente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación los documentos firmados por el prestatario. Las plataformas utilizadas para ello deberán disponer de mecanismos de autenticación y medidas de seguridad que garanticen: La privacidad de los datos personales, a exclusividad de su uso; la identidad del usuario, la integridad y autenticidad y no repudio de las comunicaciones remitidas con garantía del momento de remisión de cada documento, así como la trazabilidad de las comunicaciones y documentos.

Sistemas de auditoría avanzados sobre las acciones de acceso, modificación y eliminación de toda información relacionada con el servicio.



designado el resultado positivo o negativo del acta.

Si el resultado fuera positivo, se concertará entre el prestamista, el prestatario y el notario la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Si el resultado es negativo, el notario comunicará de forma extrac-tada sus circunstancias y reiterará a las partes su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

Los costes de implantación de este servicio no pueden ser repercutidos a prestatarios o ga-rantes.

5. El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito

Finalmente, se regula el seguro de respon-sabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito, necesario para cubrir las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Precisa que las compañías aseguradoras no podrán oponer al prestatario las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado y se remite al Reglamento delegado de la UE (UE) No 1125/2014 respecto de su importe mínimo, reglamento que establece que “el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o la garantía comparable de que deberán disponer los intermediarios de crédito, [...] será de: a) 460 000 EUR por siniestro; b) de forma agregada, 750 000 EUR por año natural para todos los siniestros.”

CONCLUSIONES

- Este Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, de desarrollo parcial de la Ley 5/2019, entrará en vigor en la misma fecha que esta, el próximo día 16 de junio de 2019. Con carácter principal, pero no solo, se desarrollan determinados aspectos de la misma, dado que también “se aprovecha” para transponer parcialmente la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de diciembre de 2017.

- Como en el mismo se indica, este Real Decreto trata de “salvar los muebles” completando mínimamente el desarrollo de la Ley 5/2019, para poder transponer la Directiva 2014/17/UE.

EL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN LAS ESCRITURAS DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



EN BREVE

La sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2019 fija criterios interpretativos novedosos en relación, tanto con el ámbito de aplicación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios, como respecto a la determinación de la base imponible en aquellas escrituras de novación que modifican cláusulas financieras distintas de las relativas al tipo de interés y al plazo de amortización del préstamo.



SUMARIO

- I. Introducción
- II. Análisis de la sentencia
 1. Sujeción al Impuesto la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994
 2. La base imponible de referencia
 3. Consideraciones sobre la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994 y el requisito de inscribibilidad
- III. Conclusiones



ILDEFONSO ARENAS

Socios de Banking & Finance de Pérez-Llorca



ANDER VALVERDE

Socios de Banking & Finance de Pérez-Llorca



JAVIER TELLO

Counsel de Fiscal de Pérez - Llorca

INTRODUCCIÓN

Para valorar el alcance de la sentencia a efectos interpretativos, es importante recordar, en primer lugar, que en el supuesto de hecho analizado no se producía una modificación de la responsabilidad hipotecaria. Resumidamente, la escritura de novación modificaba, además del tipo de interés y el plazo del préstamo, diversas cláusulas financieras entre las que cabe mencionar las relativas a comisiones y gastos a cargo del prestatario, siendo la modificación de estas “otras” cláusulas lo que llevó a la Dirección General de Tributos del Gobierno de La Rioja a entender que no resultaba de aplicación la exención prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, exención reservada a las novacio-

“PARA DETERMINAR SI UNA ESCRITURA PÚBLICA QUE INCORPORA MODIFICACIONES SOBRE CLÁUSULAS FINANCIERAS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO DEBE ESTAR O NO SUJETA AL IAJD, HAY QUE EXAMINAR SI SE CUMPLEN LOS REQUISITOS LEGALES DE INSCRIBIBILIDAD Y EL DE TENER POR OBJETO CANTIDAD O COSA VALUABLE”

nes modificativas del tipo de interés y del plazo del préstamo¹.

Sin embargo, el TEAR de La Rioja, estimó la pretensión del contribuyente al entender que la escritura no tenía por objeto cantidad o cosa valuable y, en consecuencia, no se cumplía uno de los requisitos establecidos en el artículo el artículo 31.2 de la Ley del ITP y AJD para suje-

tar a tributación el documento. Además, señala el tribunal que no puede entenderse que quepa atribuirles como cosa valuable propia la correspondiente a toda la responsabilidad hipotecaria del préstamo originario, en cuyo caso se vulneraría el principio de capacidad económica.

La sucesión de criterios interpretativos no coincidentes continúa con la sentencia núm. 130/2017, del TSJ de La Rioja, de 19 de abril de 2017, que anula la resolución del TEAR y retoma el criterio originario del órgano gestor, apoyándose, sustancialmente, en una interpretación amplia del concepto de inscribibilidad. Y es interesante este razonamiento del TSJ porque, más allá de la vocación interpretativa de la sentencia de casación, el Tribunal Supremo aprovechará después para señalar la existencia de una incongruencia clara en la sentencia del TSJ de La Rioja respecto de la resolución del TEAR objeto de recurso, cuestión sobre la que, curiosamente, ninguna de las partes entra a debatir.

Finalmente, es la sentencia del Tribunal Supremo la que, casando la sentencia del TSJ de La Rioja, entra a debatir, en primer lugar, si las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios en las que se modifican, además de las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo, otro tipo de cláusulas financieras, están o no sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de actos jurídicos documentados (el “Impuesto”) y, en segundo lugar (y en caso de estar sujetas y no exentas del Impuesto), cuál debería de ser la base imponible del mismo.

ANÁLISIS DE LA SENTENCIA

1. Sujeción al Impuesto la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994

Comienza el Tribunal Supremo recordando, a efectos de fijar adecuadamente el ámbito de la sujeción al impuesto, tal como se recoge en Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones

¹- Artículo 9. Beneficios fiscales y honorarios notariales y registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios. Estarán exentas en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a la mejora de las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo.



Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “Real Decreto”), que la primera copia de una escritura o acta notarial (i) que tenga por objeto una cantidad o cosa valuable, (ii) que contenga actos inscribibles en los Registros que se explicitan en la ley reguladora del Impuesto, y (iii) que esos actos o contratos contenidos no estén sujetos, entre otros, al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, quedará sujeta al Impuesto.

Por otro lado, el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (la “Ley 2/1994”), establece una exención respecto del Impuesto en aquellas escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una entidad financiera y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés y/o a la alteración del plazo del

préstamo. De esta exención cabe deducirse la regla general, es decir, que las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios, cuando cumplan

todos los requisitos legalmente previstos, estarán sujetas al Impuesto, y solo cuando

“PARA EL CASO DE CONCLUIR QUE EFECTIVAMENTE DEBE QUEDAR LA ESCRITURA SUJETA AL IAJD, HABRÁ QUE DETERMINAR CUÁL ES LA BASE IMPONIBLE DE ACUERDO CON EL CONTENIDO MATERIAL DEL HECHO IMPONIBLE”

se modifique exclusivamente alguno de los mencionados conceptos (tipo de interés y/o plazo) quedarán exentas de tributación por el mismo. Resulta interesante el razonamiento de la sentencia cuando, a colación de la exención de determinadas novaciones, recuerda cuál es el ámbito de la sujeción

relacionado las convenciones que, en todo caso, determinan la misma.²

2. La base imponible de referencia

Una vez establecido lo anterior como pun-

“LA EXENCIÓN DEBERÁ EXTENDERSE ÚNICAMENTE A LOS PUNTOS PREVISTOS LEGALMENTE, ESTO ES, A LAS CLÁUSULAS RELATIVAS AL INTERÉS DEL PRÉSTAMO, A LA ALTERACIÓN DEL PLAZO DE PRÉSTAMO, O A AMBAS”

to de partida, continúa el Tribunal Supremo analizando la normativa aplicable a la luz de las interpretaciones dadas por la doctrina y la jurisprudencia. Así, el artículo 30 del Real Decreto manifiesta en relación al Impuesto que “servirá de base [imponible] el valor declarado”. La jurisprudencia viene reiterando que tal precepto carece de contenido material, debiéndose estar, por tanto, al caso concreto y, como señala el alto tribunal *atendiendo, como no puede ser de otra forma, al contenido material de cada hecho imponible susceptible del citado gravamen, en tanto que sólo a través del mismo se va a poder determinar el contenido del negocio jurídico evaluable incorporado al documento, a través del cual va a identificarse la capacidad económica que se pretende gravar por el legislador. El camino adecuado, por tanto, debe ser, pues, conectar hecho imponible con base imponible*. Y en una simple novación modificativa, en la que no se extingue la relación jurídica preexistente, el valor que se



2.- Señala la sentencia que lo que parece sugerir el artículo ... es que las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios están sujetas a la modalidad de AJD, sean cuales sean los pactos o condiciones recogidos, ... cuando recoja las siguientes condiciones: ... i) la ampliación o reducción de capital; ii) la alteración del plazo; iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo; v) la prestación o modificación de las garantías personales. Sin embargo, las escrituras de novación de préstamos hipotecarios pueden acoger otros pactos o condiciones, por lo que, en definitiva, la sujeción al gravamen vendrá determinada por que se cumplan todos los requisitos legalmente previstos, por lo que si falta alguno no tributará por AJD.

documenta no es el del préstamo hipotecario en sí, sino únicamente las condiciones modificadas sobre las que se extiende la escritura.

De manera que en cuanto a la determinación de la base imponible cuando la escritura se limita a incorporar modificaciones de cláusulas financieras, esa remisión al contenido material del hecho imponible conduce, necesariamente, a tomar como referencia contenido económico de dichas cláusulas valables, siendo este la medida de la capacidad económica susceptible de gravamen en las escrituras que se limitan a instrumentar una novación modificativa del préstamo.

En resumen, para determinar si una escritura pública que incorpora modificaciones sobre cláusulas financieras de un préstamo hipotecario debe estar o no sujeta al Impuesto, hay que examinar si se cumplen los requisitos legales establecidos a tal efecto en el Real Decreto, y, en concreto, el de inscribibilidad y el de tener por objeto cantidad o cosa valuable. En una segunda

etapa, y para el caso de concluir que efectivamente debe quedar la escritura sujeta al Impuesto, habrá que determinar cuál es la base imponible de acuerdo con el contenido material del hecho imponible, que, en el caso que nos ocupa, se debe concretar en el contenido económico de las cláusulas financieras valables que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición.


Consideraciones sobre la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994 y el requisito de inscribibilidad

Dejando un poco al margen el caso concreto, el Tribunal Supremo aprovecha también la sentencia para pronunciarse sobre la exención prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994, y sobre cómo debe interpretarse el requisito de inscribibilidad.

En este sentido, el análisis realizado a lo largo de la sentencia sobre la sujeción o no al Impuesto, y en su caso sobre la base imponible de referencia, de las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios, no nos debe confundir respecto de la mencionada exención, que deberá entenderse únicamente a los puntos previstos

”EL SUPREMO RECUERDA QUE LA INSCRIBIBILIDAD DEBE ENTENDERSE COMO ACCESO A LOS REGISTROS, EN EL SENTIDO DE QUE BASTA CON QUE UN DOCUMENTO SEA SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN, SIENDO INDIFERENTE EL QUE LA INSCRIPCIÓN LLEGUE A PRODUCIRSE O NO”





legalmente, esto es, a las cláusulas relativas al interés del préstamo, a la alteración del plazo de préstamo, o a ambas.

El Tribunal Supremo recuerda que la inscribibilidad debe entenderse como acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que un documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción llegue a producirse o no, que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, o incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales.

CONCLUSIONES

La sentencia, como se ha comentado anteriormente, ha sentado criterio interpretativo novedoso en lo referente a la sujeción al AJD de las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios y en lo relativo a la determinación de la base imponible de las mismas. El Tribunal Supremo ha dictaminado que para determinar si una escritura de novación modificativa de un préstamo hipotecario que no afecta a la responsabilidad hipotecaria está sujeta o no al Impuesto, hay que examinar, caso por caso, si cumple con los requisitos legales para ello. El Tribunal señala literalmente: cuando la escritura pública incorpora simplemente modificaciones sobre las cláusulas financieras, habrá de atenderse a estas para constatar si cumpliéndose los requisitos legalmente exigidos, esencialmente el de inscribibilidad y tener por objeto cantidad o cosa valuable, está la misma sujeta o no al gravamen de AJD.

Si del análisis anterior se deduce que la escritura sí está sujeta al Impuesto, la base imponible del mismo será el contenido económico de las cláusulas financieras valiables que se incorporen a la escritura, y que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición, y no el total de la responsabilidad hipotecaria garantizada. Por último, en cuanto a la exención establecida en el artículo 9 de la Ley 2/1994, la sentencia recalca que la misma no puede extenderse más allá de los supuestos recogidos en el propio artículo, es decir, cláusulas relativas al interés y/o a la alteración del plazo.

¿POR QUÉ ES MÁS RENTABLE UN ALQUILER TRADICIONAL QUE UNO TURÍSTICO?



EN BREVE

El “boom” de los pisos turísticos en los núcleos urbanos parece tener los días contados. Los ayuntamientos de las grandes ciudades se han propuesto poner fin a una tendencia que no ha hecho más que crecer en los últimos años. Este motivo está llevando a muchos propietarios de segunda residencia a plantearse si realmente es más rentable apostar por el alquiler vacacional o por el tradicional.



SUMARIO

1. Endurecimiento de la normativa de pisos turísticos en capitales y ciudades costeras
2. El alquiler por temporadas no se beneficiará del 60% de deducción en el IRPF
3. Las comunidades de vecinos podrán aumentar un 20% los gastos de comunidad de esas viviendas
4. Mayor rentabilidad de la inversión a corto y largo plazo
5. La estabilidad que ofrece el alquiler de larga estancia
6. Conclusiones

casaktua.com

La opción de alquilar por un largo periodo de tiempo siempre ha tenido más adeptos: según el IV Estudio de Casaktua.com, el 65% de los propietarios de segunda vivienda que alquila su inmueble opta por el largo plazo, mientras que el 35% elige el arrendamiento vacacional.

Los expertos del portal inmobiliario exponen los cinco motivos por los que el alquiler tradicional continúa siendo más cómodo y rentable que el arrendamiento turístico:

ENDURECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PISOS TURÍSTICOS EN CAPITALES Y CIUDADES COSTERAS

El auge de los pisos turísticos en ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia o Palma de Mallorca podría termi-

nar con las nuevas regulaciones. Por ejemplo, la reciente normativa aprobada en Madrid reducirá en un 95% los pisos destinados a este fin en el centro de la capital. Entre los principales puntos de la nueva medida promovida por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid se encuentra la necesidad de solicitar una licencia de actividad específica por uso terciario de hospedaje, o la obligatoriedad de contar con un acceso independiente a la calle o ascensor propio.

“DEPENDIENDO DE LA CIUDAD Y LA ZONA DONDE SE UBIQUE EL PISO, EL INMUEBLE VACACIONAL DEBERÁ ESTAR OCUPADO ENTRE UN 50% Y UN 60% DE LOS DÍAS DEL MES PARA QUE SEA RENTABLE”

Normativa de la Comunidad de Madrid sobre el alquiler turístico:

Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 87, de 12 de abril):

Control desde el primer día y certificado de idoneidad

La Comunidad de Madrid, en la nueva regulación, elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico. De este modo, desde el primer día de actividad pasan a tener esa consideración los pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, sean comercializados para ser alquilados en su totalidad con fines de alojamiento turístico.

Los propietarios de una Vivienda de Uso Turístico deberán, por tanto, dar de alta su VUT ante la Comunidad de Madrid desde el primer día que ésta se ponga a disposición de los turistas.

Para ello, los propietarios deberán presentar una declaración responsable de inicio de actividad y un Certificado de Idoneidad (CIVUT), un documento técnico que deberá ser emitido por un arquitecto o arquitecto técnico competente. La finalidad del CIVUT es garantizar al usuario de la vivienda que ésta cumple los requisitos fijados por la normativa. Se ofrece así seguridad a los consumidores, pero también a los propietarios y al vecindario.

El CIVUT, que deberá estar a disposición de los usuarios, acreditará que la vivienda ofertada dispone de calefacción; suministro de agua, ventilación; extintor; señalización de emergencia y plano de evacuación del edificio y de la vivienda.

Ratio por metro cuadrados

Para garantizar la seguridad, el Decreto establece también la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas.

Además, los arrendadores deberán contratar





un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas de reclamación; disponer de información con teléfonos y dirección de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas.

La nueva regulación también hace hincapié en la necesidad de que los propietarios informen a los turistas sobre los derechos, deberes y normas de convivencia que deben evitar el mal uso de estos servicios.

Con el objetivo de ordenar la actividad turística y evitar aglomeraciones en las Viviendas de Uso Turístico se fija una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda.

Así, en viviendas inferiores a 25 metros cuadrados útiles se podrán alojar hasta dos personas; en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados útiles podrán alojarse hasta cuatro personas en al menos dos piezas habitables y por cada 10 metros cuadrados útiles adicionales en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más. Una vez publicado este Decreto, los propietarios de Vivienda de Uso Turístico tendrán seis meses de plazo para adaptarse a la nueva norma.

Decreto 37/2019, de 23 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se procede a la corrección de un error en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 98, de 26 de abril):

“EL 65% DE LOS PROPIETARIOS DE SEGUNDA VIVIENDA QUE ALQUILA SU INMUEBLE SIGUE OPTANDO POR EL LARGO PLAZO”

Se ha advertido error en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El error consiste en la omisión del Anexo III citado en el artículo 17 relativo a la declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico.

“LOS RENDIMIENTOS DERIVADOS DEL ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO, PERO NO LES RESULTARÁ APLICABLE LA REDUCCIÓN DEL 60% PREVISTA EN EL ARTÍCULO 23.2 DE LA LEY DE IRPF”

EL ALQUILER POR TEMPORADAS NO SE BENEFICIARÁ DEL 60% DE DEDUCCIÓN EN EL IRPF

El Ministerio de Hacienda y el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) han resuelto que la deducción en el IRPF por el alquiler no será aplicable a los arrendamientos de temporada. Solo se beneficiarán los alquileres tradicionales destinados a ser la vivienda habitual de los inquilinos. Actualmente, la deducción por alquiler prevista en la Ley del IRPF es del 60% sobre el rendimiento neto positivo que se haya obtenido.

La Agencia Tributaria explica que, con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario.

Para que proceda esa calificación, el alquiler



se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera. A modo de ejemplo, no se consideran como tales: los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes.

Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararán por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (por ejemplo, en el caso de un usufructuario del inmueble que cede el mismo) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles.

Al rendimiento neto resultante de esa operación no le resultará aplicable la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que los apartamentos de uso turístico no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

Los periodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas cuando, además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga o cuando, sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

El Tribunal Económico-Administrativo Central, en su Resolución de 8 de marzo de 2018, en recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio resuelve que la reducción prevista en el art. 23.2 de la Ley 35/2006 (Ley

del IRPF), es aplicable únicamente a los arrendamientos que la Ley 29/1994 (Ley de Arrendamientos Urbanos) califica como de vivienda en su artículo 2 y no a los arrendamientos por temporada de su artículo 3.2.

“LAS AGENCIAS QUE GESTIONAN EL ALQUILER DE PISOS PARA FINES TURÍSTICOS COBRAN EN TORNO AL 35% DEL BENEFICIO OBTENIDO POR LA GESTIÓN INTEGRAL”

LAS COMUNIDADES DE VECINOS PODRÁN AUMENTAR UN 20% LOS GASTOS DE COMUNIDAD DE ESAS VIVIENDAS

Tras la entrada en vigor de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), se ha determinado que las comunidades de propietarios puedan, por acuerdo de una mayoría simple de 3/5 partes, limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio. Asimismo, la norma recoge la posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación de los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico o, incluso, negarse a admitir este tipo de actividad.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (Boletín Oficial del Estado núm. 55, de 5 de marzo de 2019):

Se recoge en el título I una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico, suprimiendo la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

El título II introduce modificaciones en el régimen de propiedad horizontal con objeto de



impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad. En primer lugar, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo Diez.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En segundo lugar, se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en

el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

MAYOR RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN A CORTO Y LARGO PLAZO

Las agencias que gestionan el alquiler de pisos para fines turísticos cobran en torno al 35% del beneficio obtenido por la gestión integral. Esta incluye las labores de limpieza, recepción y salida, así como el anuncio de la vivienda en las diferentes plataformas. A esto hay que sumarle lo que se debe tributar por la actividad económica si se alquila más de 90 días al año. En cambio, los alquileres de larga estancia no suelen estar sujetos a agencias y, por tanto, no deben pagar esa cuota. Además, los gastos de limpieza y reparaciones se reducen considerablemente, y los costes fijos como el agua o la luz corren por cuenta del inquilino, lo que supone una ventaja económica frente al alquiler turístico.

Por tanto, dependiendo de la ciudad y la zona donde se ubique el piso, para que sea igual o más rentable el alquiler turístico que el residencial, el inmueble deberá estar ocupado entre un 50% y un 60% de los días del mes, teniendo en cuenta la facturación media de estas viviendas.

LA ESTABILIDAD QUE OFRECE EL ALQUILER DE LARGA ESTANCIA

Al contrario de lo que ocurre con los alquileres turísticos, los arrendamientos de larga estancia ofrecen una estabilidad para los propietarios que facilita el control y rendimiento de la vivienda. En primer lugar, este tipo de contratos suelen tener duraciones de, al menos, un año. Esto asegura que el inmueble no pase un periodo prolongado de tiempo vacío, al contrario de lo que ocurre con los pisos destinados a fines turísticos. Por otro lado, también garantiza una estabilidad en los ingresos, con cuotas fijas que el casero cobra de forma mensual.

CONCLUSIONES

El “boom” de los pisos turísticos en los núcleos urbanos parece tener los días contados.

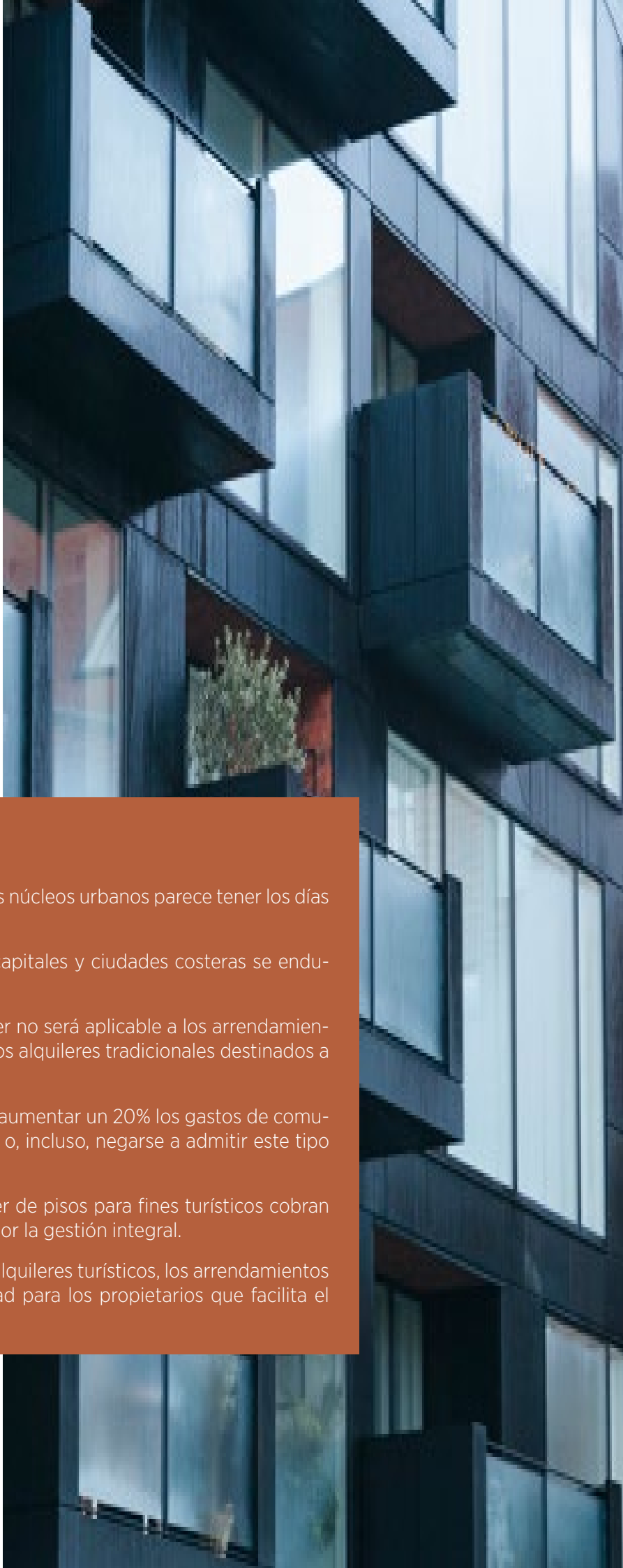
La normativa de pisos turísticos en capitales y ciudades costeras se endurece.

La deducción en el IRPF por el alquiler no será aplicable a los arrendamientos de temporada; solo se beneficiarán los alquileres tradicionales destinados a ser la vivienda habitual de los inquilinos.

Las comunidades de vecinos podrán aumentar un 20% los gastos de comunidad de esas viviendas de uso turístico o, incluso, negarse a admitir este tipo de actividad.

Las agencias que gestionan el alquiler de pisos para fines turísticos cobran en torno al 35% del beneficio obtenido por la gestión integral.

Al contrario de lo que ocurre con los alquileres turísticos, los arrendamientos de larga estancia ofrecen una estabilidad para los propietarios que facilita el control y rendimiento de la vivienda.



¿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



EL TRIBUNAL SUPREMO MANIFIESTA QUE LA INFORMACIÓN PRECON- TRACTUAL ENVIADA A TRAVÉS DE EMAIL NO ES ADMISIBLE



EN BREVE

En dos sentencias de la misma fecha, 4 de marzo de 2019, sobre el control de transparencia en las cláusulas suelo, el Tribunal Supremo pone de manifiesto que “la información precontractual” enviada a través de email, no es admisible y, en consecuencia, las declara nulas de pleno Derecho.



SUMARIO

1. Introducción
2. Ámbito del control de transparencia
3. La opinión del Tribunal Supremo
4. Conclusiones



**SANTIAGO
SÁENZ PINTO**

Socio Director de Sáenz
& Asociados Abogados y
miembro de Legal Touch

INTRODUCCIÓN

En el análisis de todos los elementos que se encierran en las cláusulas suelo, poco a poco el Tribunal Supremo (en adelante TS) ha venido desgranando todos y cada uno de los supuestos que han de ser analizados para determinar con la máxima precisión el cumplimiento del “control de transparencia” debido en cada uno de los supuestos que se han planteado en distintos recursos relativos a las tan conocidas “cláusulas suelo”.

Efectivamente, el 4 de marzo de 2019, y en dos sentencias consecutivas (números 127 y 128/2019), recaídas sobre el asunto de referencia (recursos 3409/2016 y 1509/2016), el Tribunal Supremo se pronuncia sobre del control de transparencia que ha de observarse en relación a las cláusulas abusivas en los contratos que contienen cláusulas suelo y, en este caso, en relación al control que ha de hacerse sobre la información precontractual que ha de suministrarse al consumidor, con carácter previo a la firma del contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Opina el Alto Tribunal que “si se eximiera a la entidad financiera de esa exigencia de suministrar la información necesaria para asegurar la transparencia de las cláusulas que regulan el objeto principal del contrato, se privaría de eficacia la garantía que para el cumplimiento de los fines de la Directiva 93/13/CEE y la legislación nacional que la desarrolla supone el control de transparencia.”

ÁMBITO DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA

Las cláusulas abusivas y el control de trans-

“EL TRIBUNAL SUPREMO SE PRONUNCIA SOBRE EL CONTROL QUE HA DE REALIZARSE SOBRE LA INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL QUE HA DE SUMINISTRARSE AL CONSUMIDOR, CON CARÁCTER PREVIO A LA FIRMA DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA”

parencia ha sido un tema muy debatido en los últimos años. Esto ha sido como consecuencia de determinadas cláusulas que han sido pactadas en contratos sobre todo en el ámbito bancario. Y surgen para salvaguardar la posición del consumidor.

Las cláusulas abusivas y el control de transparencia en los consumidores vienen reguladas en la Directiva 93/13/CEE (artículos 3.1. y 4.2.).



“UNA CLÁUSULA ES ABUSIVA SI NO SE HA NEGOCIADO INDIVIDUALMENTE, Y SI CAUSA UN DESEQUILIBRIO IMPORTANTE ENTRE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES”

Quedan regulados de la siguiente manera:

Una cláusula es abusiva si:

- I. No se ha negociado individualmente.
- II. Causa un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes.

Cabe matizar pues, que: o la normativa exige que se den ambos requisitos para que una cláusula sea considerada abusiva, o será considerada abusiva a pesar de que haya mediado buena fe.

El control de transparencia viene dado por la claridad y la comprensibilidad de las cláusulas pactadas. Se exige de manera principal dicha claridad y comprensibilidad en las cláusulas de:

- I. El objeto principal del contrato.
- II. La adecuación entre precio y retribución.

III. Los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida,

La transparencia implica que el consumidor tenga un conocimiento real de las consecuencias jurídicas y económicas del contrato.

En la actualidad, constituye una pieza central de esta normativa la Orden Ministerial EHA/ 2899/2011 de 28 de octubre. Esta orden de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios fue elaborada con el fin de convertirse en la normativa general de transparencia del sector bancario.

Nuestro Alto Tribunal en su Sentencia de fecha 9 de marzo de 2017, reiterando su doctrina jurisprudencial sobre el “control de transparencia”, define este control como, sic: *“la valoración de cómo una cláusula contractual ha podido afectar al precio y a su relación con la contraprestación de una manera que pase inadvertida al consumidor en el momento de prestar su consentimiento, alterando de este modo el acuerdo económico que creía haber alcanzado con el empresario, a partir de la información que aquel le proporcionó”*.

El Tribunal Supremo señala que para que una cláusula suelo supere el control de transparencia es necesario que se le haya prestado al consumidor una información completa; es decir,





que para que una cláusula suelo supere el control de transparencia es necesario que se le haya prestado al consumidor una “información precontractual” adecuada sobre la existencia de la cláusula y su incidencia en el precio.

LA OPINIÓN EL TRIBUNAL SUPREMO

En ambas sentencias, el alto tribunal argumenta, que:

I. En las sentencias recurridas “no se ha aplicado correctamente la jurisprudencia de esta Sala acerca del control de transparencia en las cláusulas suelo”. Y también en ambas sentencias se coincide en afirmar que sic “el deber de transparencia comporta que el consumidor disponga, antes de la celebración del contrato, información comprensible acerca de las condiciones contratadas y las consecuencias de dicha celebración.

II. El control, de transparencia, tiene por objeto que el adherente, consumidor, pueda conocer con sencillez tanto la carga económica que realmente le supone el contrato celebrado, esto es, el sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los elementos

típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación de los riesgos del desarrollo del mismo.

“LA TRANSPARENCIA IMPLICA QUE EL CONSUMIDOR TENGA UN CONOCIMIENTO REAL DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS Y ECONÓMICAS DEL CONTRATO”

III. La información precontractual es la que permite realmente comparar ofertas y adoptar la decisión de contratar: *No se puede realizar una comparación fundada entre las distintas ofertas si al tiempo de realizar la comparación el consumidor no puede tener un conocimiento real de la trascendencia económica y jurídica de alguno de los contratos objeto de comparación, porque no ha podido llegar a comprender lo que significa en él una concreta cláusula, que afecta a un elemento esencial del contrato, en relación con las demás, y las repercusiones que tal cláusula puede conllevar en el desarrollo del contrato. Es*

“UNA CLÁUSULA ES ABUSIVA SI NO SE HA NEGOCIADO INDIVIDUALMENTE, Y SI CAUSA UN DESEQUILIBRIO IMPORTANTE ENTRE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES”

preciso que en la información precontractual se informe sobre la existencia de ese suelo y su incidencia en el precio del contrato, con claridad y dándole el tratamiento principal que merece.

IV. La información precontractual facilitada a los consumidores, a través de correos electrónicos, fue errónea toda vez que sic: *“pues su existencia quedó referenciada en un simple inciso dentro de un extenso cúmulo de menciones y datos de las condiciones generales del préstamo que dificultaban la comprensión efectiva de la realidad resultante, que no era otra que lo efectivamente contratado no era un contrato de préstamo a interés variable, sino un contrato a interés fijo (el 2,25%), únicamente variable al alza.* Es decir, quedó enmascarado que los clientes no podían beneficiarse de las fluctuaciones a la baja del mercado de tipos de interés por debajo de dicho porcentaje, sino únicamente verse afectados por las oscilaciones al alza.

CONCLUSIONES

En las sentencias del Tribunal Supremo comentadas, se viene a sentar la doctrina jurisprudencial única que establece los siguientes criterios:

- La información precontractual ha de recibirla el consumidor antes de la firma del contrato, y ha de ser comprensible acerca de las condiciones del contrato y las consecuencias de dicha celebración para el consumidor.
- El consumidor tiene que conocer con sencillez tanto la carga económica que realmente le supone el contrato celebrado, como la carga jurídica del mismo.
- La información precontractual es la que permite realmente comparar ofertas y adoptar la decisión de contratar.
- La información precontractual facilitada a los consumidores, a través de correos electrónicos, para que pueda ser válida, ha de ser destacada en el texto y facilitar su comprensión, para que el consumidor pueda tomar su decisión.

DEMANDA DE JUICIO MONITORIO PARA RECLAMAR IMPAGO DE CUOTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. OPOSICIÓN DE LA DEMANDADA. SOBRESEIMIENTO Y ARCHIVO DE CAUSA



global.economistjurist.es
info@economistjurist.es

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. Prueba
 - f. Resolución judicial
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos jurídicos de este caso
5. Formularios jurídicos relacionados con este caso
6. Biblioteca
7. Casos relacionados
8. Demanda

EL CASO

Supuesto de hecho

Sevilla, 14-11-2017

La entidad “SIGMA S.L.” es propietaria de unos locales de oficinas y unos garajes pertenecientes a un edificio situado en la ciudad de Sevilla. Como propietaria de tales inmuebles, dicha entidad pertenece a la Comunidad de Propietarios del edificio, ya que, como establecen los estatutos de dicha Comunidad, la incorporación a la misma es de manera automática por el solo hecho de la adquisición de una de las dependencias, encontrándose desde ese mismo momento obligada a contribuir con los gastos generales.

La Comunidad de Propietarios manifiesta que entidad “SIGMA S.L.” no ha contribuido a los gastos comunes de reparación, conservación y modificación de los elementos comunes de la Comunidad, acumulando una deuda de 22.871,30 euros.

En la Junta Ordinaria de Propietarios, celebrada el día 14 de noviembre de 2017, se adoptó la decisión de proceder judicialmente a la liquidación de la deuda.

La Comunidad de Propietarios en reiteradas ocasiones ha requerido, extrajudicialmente, el pago de deuda a la Entidad “SIGMA S.L.” No obstante, en fecha 3 de octubre de 2018 interpone petición inicial de proceso monitorio en reclamación de la suma adeudada.

La Entidad “SIGMA S.L.” se opone presentando escrito donde no reconoce la cuantía reclamada alegando que dicho crédito está satisfecho.

Finalmente, el caso fue sobreseído por decreto del Letrado de la Administración de Justicia porque la Comunidad de Propietarios no interpuso, dentro del plazo concedido, la demanda de juicio ordinario correspondiente.

Objetivo. Cuestión planteada

La entidad “SIGMA S.L.” interpone escrito de oposición con el objeto de demostrar que dicha deuda está satisfecha y que no adeuda nada a la Comunidad de Propietarios.

La estrategia. Solución propuesta

Se interpone el escrito de oposición al proceso monitorio solicitando el archivo del mismo ya que la demandada no reconoce la deuda reclamada. Si bien manifiesta que en ese momento no dispone de los documentos probatorios de los pagos efectuados a favor de la actora, se compromete a aportarlos en la contestación a la demanda del correspondiente procedimiento declarativo.

EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia N°1 de Sevilla.

Tipo de procedimiento: Procedimiento monitorio

Fecha de inicio del procedimiento: 03-10-2018

Partes

- **Parte demandante:**

Comunidad de propietarios

- **Parte demandada:**

Entidad “SIGMA S.L.”

Peticiones realizadas

- **Parte demandante**

Que se requiera a la demandada para que pague, en el término de 20 días, la cantidad de 22.871,30 euros más los intereses legales pactados y moratorios que se devenguen hasta el completo pago.

Que se condene en costas a la demandada.

- **Parte demandada**

Que se archive el procedimiento monitorio.

Que se dé trámite para la presentación de la correspondiente demanda.

Argumentos

- **Parte demandante**

La demandante fundamenta sus peticiones en que la entidad “SIGMA S.L.” como propietaria de los citados inmuebles, a tenor de lo previsto en el art. 9.1 e) y f) de la LPH, se encuentra obligada a contribuir con arreglo a su cuota de participación a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como a la dotación del fondo de reserva que existirá en la Comunidad de Propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

Por otro lado, el art 812 de la LEC en su apartado 1º faculta acudir al proceso monitorio a quien pretenda de otro el pago de una deuda dineraria, vencida y exigible, de cantidad determinada cuando dicha deuda se acredite mediante facturas, albaranes de entrega o cualesquiera otros documentos que sean los que habitualmente documenten créditos y deudas en relaciones de la clase que aparezca existente entre el acreedor y el deudor.

Asimismo, la Comunidad de Propietarios, al objeto de exigir aquellas deudas pendientes de pago por parte de alguno de sus miembros, puede acudir al procedimiento monitorio. La habilitación del procedimiento monitorio como vía de reclamación de deudas pendientes de los propietarios se encuentra en el art 21 de la LPH, cuyos requisitos ha cumplido la Comunidad.

En el presente caso, ha quedado acreditada la existencia de una relación regida por la LPH entre la entidad actora y la demandada que se sustenta en las facturas generadas por las cuotas comunitarias no satisfechas.

- **Parte demandada**

La demandada formula oposición a la acción monitoria formulada en contrario, en

base a lo preceptuado en el art. 815 de la LEC, no reconociendo la cuantía reclamada, y afirma que tal débito se encuentra satisfecho, por lo que solicita que el archivo de la causa.

Documental aportada

- Hojas registrales del Registro de la Propiedad de Sevilla, donde consta la propiedad de los locales y los garajes a nombre la demandada.
- Copia de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- Burofax de requerimiento de pago a la demandada, acta de la Junta Ordinaria y cuadro con las cuotas comunitarias adeudadas.

Prueba:

Coincide con los documentos aportados.

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 18-03-2019

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

Por decreto del Letrado de la Administración de Justicia, se acuerda el sobreseimiento de las actuaciones y el archivo de las mismas. Se imponen las cosas del procedimiento a la Comunidad de Propietarios.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

El decreto se fundamenta en el artículo 818.2 de la L.E.C., que dispone que cuando el importe de la reclamación exceda de la propia del juicio verbal, si el peticionario no interpusiera la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dictará decreto sobreseyendo las actuaciones y condenando en costas al acreedor.

En el presente caso, la parte deudora ha comparecido presentando en el plazo legal escrito de oposición, con firma de procurador y abogado, exponiendo las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

Del escrito de oposición se ha dado traslado al peticionario, para que en un mes presentara demanda de juicio ordinario, plazo que ha transcurrido sin que lo realizara.

JURISPRUDENCIA

- Tribunal Supremo, núm. 995/2007, de 04-10-2007. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 140569
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 198/2006, de 07-04-2006. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 278675

Documentos disponibles en www.globaleconomistjurist.com N° de Caso 10592

DOCUMENTOS JURÍDICOS

Documentos jurídicos de este caso

1. Demanda
2. Oposición.
3. Diligencia de ordenación requiriendo a la parte actora para que presente demanda.
4. Decreto sobreseimiento e imposición de costas.
5. Escrito tasación de costas.

Documentos disponibles en www.globaleconomistjurist.com N° de Caso 10592

FORMULARIOS JURÍDICOS RELACIONADOS CON ESTE CASO

- Petición inicial de procedimiento monitorio para deudas de Comunidad de Propietarios.
- Modelo de oposición a la demanda de proceso monitorio.

BIBLIOTECA

Disponible en www.globaleconomistjurist.com N° de Caso: 10592

Libros

- La tutela judicial del crédito. Estudio práctico de los procesos monitorio y cambiario.
- El Proceso Monitorio. Teoría y práctica.

Artículos jurídicos

- El procedimiento monitorio y notarial (abril 2018).
- Aspectos básicos del Reglamento del Proceso Monitorio europeo (mayo 2007).
- Comunidades de vecinos: ¿qué hacer ante los propietarios morosos? (diciembre-enero 2005).
- Las cosas claras: las mayorías necesarias para adoptar acuerdos en una comunidad de vecinos (julio-agosto 2007)

CASOS RELACIONADOS

- Monitorio, demanda de reclamación de cantidad de la deuda de propietarios de una comunidad de vecinos. Auto de archivo.
- Procedimiento Monitorio. Reclamación deuda comunidad de propietarios. Requerimiento de pago judicial. Tasación de costas.
- Demanda de proceso monitorio en reclamación de cantidades debidas en concepto de gastos comunes en una comunidad de propietarios.

DEMANDA DE JUICIO MONITORIO PARA RECLAMAR IMPAGO DE CUOTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SEVILLA

Que por turno corresponda

D., Procurador de los Tribunales y de la, provista de CIF, con domicilio en Sevilla,en virtud de representación que acredito con la copia de escritura de poder a mi favor otorgada y que debidamente bastantada y aceptada por el Letrado que dirige el presente procedimiento y que suscribe, que acompaño al presente escrito como documento núm. 1, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, y siguiendo concretas instrucciones de quien represento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, formulo PETICIÓN INICIAL DE PROCESO MONITORIO contra la mercantil, con domicilio en Sevilla, calle, y provista de CIF, en reclamación de la suma de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (22.871,30.-€) más los intereses que se devenguen hasta el completo pago de la deuda, todo ello en base a los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- DE LA RELACIÓN ENTRE MI MANDANTE Y LA ENTIDAD DEMANDADA.

Mi poderdante es la Comunidad de Propietarios, sito en Sevilla,, edificio donde es propietaria de unos locales de oficinas correspondientes a las fincas registrales se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número de la provincia de Sevilla, como puede apreciarse en las hojas registrales aportadas como **grupo documental núm. 2**, así como de una serie de garajes del mismo edificio que consta n relacionados en el acta de comunidad que se acompaña.

Como consecuencia de ser la propietaria de los citados bienes inmuebles, la entidad demandada pertenece a la Comunidad de Propietarios....., rigiéndose, por tanto, en lo previsto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, (en adelante también, LPH) a la Escritura de constitución, a los Estatutos Sociales y a las Normas de Régimen Interno de la Comunidad, sujeción que consta inscrita en la hoja registra! de las fincas pertenecientes a la demandada tal y como se acredita en el grupo documental núm. 2.

En concreto en el artículo 2 de los estatutos de la Comunidad se establece expresamente “Los presentes Estatutos serán obligatorios para las personas naturales y jurídicas que en cada momento ostenten la titularidad de los diversos locales comerciales, locales de oficinas, aparcamientos y usos complementarios integrantes del inmueble; la incorporación a la Comunidad de Propietarios

se producirá automáticamente por el solo hecho de la adquisición de una de las dependencias”

Se acompaña copia de los citados Estatutos como **documento núm. 3.**

SEGUNDO.- DE LA CANTIDAD ADEUDADA POR LA ENTIDAD DEMANDADA.

....., como propietaria de lo bienes inmuebles descritos con anterioridad, a tenor de lo previsto en el artículo 9.1 e) y f) de la LPH, se encuentra obligada a contribuir con arreglo a su cuota de participación a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación, lo que comúnmente se conoce como cuotas comunitarias de carácter ordinario o extraordinario.

Igualmente, y según lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes de los Estatutos de la Comunidad, la entidad demandada se encuentra obligada a contribuir con arreglo a su cuota de participación en la Propiedad Horizontal, a los gastos de reparación, conservación y modificación de los elementos comunes de la Comunidad. Pactándose expresamente en el segundo párrafo del artículo 23 que la morosidad o incumplimiento de tal obligación, devengará a favor de la Comunidad, el interés legal más 4 puntos, así como la satisfacción de todos los gastos judiciales y extrajudiciales a que dicho impago dé lugar.

Pese a lo anterior, la entidad demandada ha incumplido las obligaciones de pago antes descritas, adeudando a día de hoy una cantidad total de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (22.871,30.-€), extremo que se acredita con la liquidación aprobada por unanimidad en el acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios celebrada el

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 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, deservicios 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.

pasado 14 de noviembre de 2017 cuyo Acta y anexos se acompañan junto con Certificado expedido por el Secretario Administrador y visto bueno del presidente que se acompañan.

En virtud de los acuerdos adoptados puede comprobarse como adeuda a la Comunidad de propietarios que represento la cantidad total cuyo desglose se expone a continuación:

Propiedad	Fecha Emisión	Referencia	Importe
-----------	---------------	------------	---------

TERCERO.- REQUERIMIENTOS DE PAGO PREVIOS A LA DEMANDADA.

Mi mandante en reiteradas ocasiones ha solicitado a la entidad demandada que abone las cuotas comunitarias que adeuda sin éxito alguno, siendo la última de ellas mediante Burofax enviado el día 21 de abril de 2018, cuya recepción se produjo el día 23 del mismo mes y año, en el que se le notificaba que ante la ausencia de pago de las cuotas descritas, en la última Junta Ordinaria de Propietarios, celebrada el día 14 de noviembre de 2017, en el punto cuarto del orden del día se adoptó la decisión de proceder judicialmente a la liquidación de la deuda de la totalidad de los propietarios morosos, entre los que se encuentra la demandada.

En el citado burofax le fueron facilitados los datos de las cuotas comunitarias que adeuda en un cuadro, que ascienden a la suma de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (22.871,30.-€), una copia de la Acta de la Junta Ordinaria de Propietarios, así como la certificación del acuerdo de la Junta para proceder utilización del presente proceso monitorio para la liquidación de las deudas con la Comunidad de Propietarios emitido por el Secretario de la citada Junta con el visto bueno del Presidente, recogiendo por tanto los requisitos previstos en el artículo 21.2 de la LPH.

Se acompaña a los efectos probatorios como grupo documental núm.4 el burofax acompañado del Acta, la certificación y el cuadro con las cuotas comunitarias que adeuda la entidad demandada para acreditar la existencia de la deuda dineraria, vencida y exigible.

CUARTO.- INTERESES DEVENGADOS.

A su vez, a esa cantidad principal han de añadirse los intereses que se devenguen según lo pactado en el segundo párrafo del artículo 23 de los estatutos en los que expresamente se acuerda "El desembolso de las cantidades que corresponda satisfacer a cada propietario por su participación en los gastos comunes, tendrá lugar mediante una cuota mensual pagadera dentro de los cinco primeros días de cada mes; y las relativas a gastos extraordinarios comunes o generales se pagarán dentro de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo si en el mismo no se fijase otro plazo.

La morosidad o incumplimiento de tal obligación devengará a favor de la comunidad, el interés legal del dinero incrementado en 4 puntos, quedando obligado el infractor a satisfacer todos los gastos judiciales o extrajudiciales a que su conducta hubiera dado lugar. Para facilitar el cobro

por la Comunidad, cada propietario domiciliará el pago de las cuentas ordinarias y extraordinarias a que se contrae el párrafo que antecede, en una entidad bancaria, a la que se dirigirá la Comunidad para su cobro."

Por lo tanto, a la cantidad adeudada por impago de cuotas referenciado en el hecho segundo, se deberán añadir los intereses que al tipo pactado se devenguen desde el impago de las cuotas hasta el completo pago de la cantidad adeudada objeto de esta reclamación.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA.

Artículo 813 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que establece como Juzgado competente el de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor.

II. PROCEDIMIENTO.

Artículos 814 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. LEGITIMACIÓN.

Artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se encuentra legitimada activamente la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS como acreedora de las cuotas comunitarias no abonadas y pasivamente la mercantil como deudora de las mismas.

IV. CUANTÍA.

Artículos 253 y 812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la determinación de la cuantía del procedimiento que se corresponde con la deuda dineraria que se reclama en el presente asunto y que asciende a VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (22.871,30.-€), más los intereses que al tipo pactado se devenguen hasta el completo pago.

V. FONDO.

El artículo 812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su apartado primero faculta acudir al proceso monitorio a quien pretenda de otro el pago de una deuda dineraria, vencida y exigible, de cantidad determinada cuando dicha deuda se acredite mediante facturas, albaranes de entrega o cualesquiera otros documentos que sean los que habitualmente documenten los créditos y deudas en relaciones de la clase que aparezca existente entre el acreedor y el deudor.

Asimismo, la Comunidad de propietarios, al objeto de exigir aquellas deudas pendientes de pago por parte de alguno de sus miembros, puede acudir al procedimiento monitorio. La “habilitación” del procedimiento monitorio como vía de reclamación de deudas pendientes de los propietarios se encuentra en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyos requisitos ha cumplido la Comunidad.

En el presente caso ha quedado acreditada la existencia de una relación regida por la Ley de Propiedad Horizontal entre la entidad actora y la demandada que se sustenta en las facturas generadas por las cuotas comunitarias no satisfechas.

VI. COSTAS.

Artículo 394 Ley de Enjuiciamiento Civil.

En su virtud,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentada esta petición inicial de procedimiento monitorio junto con sus documentos y copias, la admita a trámite, acordando requerir de pago a la entidad por término de veinte días, en reclamación de **VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (22.871,30.- €)** más los intereses legales pactados y moratorias que se devenguen hasta el completo pago a mi mandante e imposición de costas, todo ello con cuanto más en Derecho proceda y por ser de justicia que pido en Sevilla a 14 de junio de 2018.

Por lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO que, tenga por realizada la anterior manifestación, por ser de Justicia que se pide en Sevilla a 3 de octubre de 2018.

Firma Abogado

Firma Procurador

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

CUESTIONES CLAVE DE LA RECIENTE NORMATIVA EN CATALUÑA PARA LIMITAR LOS PRECIOS DEL ALQUILER



EN BREVE

En los últimos años, España ha experimentado un notable crecimiento tanto en la oferta como en la demanda de viviendas en alquiler. Dejando atrás una arraigada tradición de propiedad en nuestro país, el aumento de la demanda en el alquiler ha propiciado, en paralelo, que los precios hayan crecido exponencialmente, sobre todo en zonas importantes como Madrid o Barcelona.



SUMARIO

1. Cómo regula el Real Decreto los precios en viviendas de alquiler
2. Régimen de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda
3. Características de los contratos de arrendamiento en zonas de mercado tenso
4. Qué normas se aplican a los contratos bajo el régimen de contención de rentas



**JOSÉ MANUEL
ALCOLEA**

Socio en DJV
Abogados

CÓMO REGULA EL REAL DECRETO LOS PRECIOS EN VIVIENDAS DE ALQUILER

El pasado 24 de mayo entró en vigor en Cataluña el Real Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que, en el marco de las particularidades del Código Civil Catalán, viene a regular los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada.

Este Decreto Ley regula la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurran las siguientes circunstancias:

- 1º. Que sea destinada a constituir la residencia permanente del arrendatario.
- 2º. Que se sitúe en un área declarada con mercado tenso de vivienda.

Estas áreas corresponden a los municipios o partes de municipios en los que se encuentra

especialmente en riesgo el abastecimiento suficiente de vivienda de alquiler a la población, en condiciones que lo hagan asequible. Pueden ser indicativas de la existencia de esta situación las circunstancias siguientes:

- a) Que el precio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.
- b) Que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o familiar supere claramente el de la media del territorio de Cataluña.
- c) Que un aumento eventual de la densidad demográfica en el municipio no se corresponda con el aumento necesario del parque de vivienda.
- d) Que haya disponibles menos viviendas vacantes en relación con la media del territorio de Cataluña en situaciones de fuerte incremento de la demanda residencial.

“LAS AGENCIAS QUE GESTIONAN EL ALQUILER DE PISOS PARA FINES TURÍSTICOS COBRAN EN TORNO AL 35% DEL BENEFICIO OBTENIDO POR LA GESTIÓN INTEGRAL”



- e) Que el precio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento claramente superior a la tasa interanual del índice de precios al consumo del área afectada.

En el caso concreto de Cataluña, la competencia para efectuar la declaración de área con mercado tenso de vivienda y su revisión corresponde al Ayuntamiento, mediante un acuerdo del Pleno municipal. En ella se indicará su duración, que no puede exceder de un plazo de cinco años desde la publicación de la declaración. Puede ser revisada, acortando la duración o dejándola sin efecto, si cambian las circunstancias durante su vigencia, y puede también ser prorrogada o reiterada si la situación lo justifica, por el mismo periodo máximo de tiempo.

La declaración puede determinar, de forma motivada, que el régimen de contención de rentas no sea de aplicación a las viviendas con una superficie de techo útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.

- 3°. Que no se encuentre sujeto a un régimen de protección oficial.

RÉGIMEN DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El régimen de contención de las rentas se instrumenta por medio de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora, actualiza y publica el departamento competente en materia de vivienda. El índice suministra datos fiables para el conocimiento de las rentas de alquiler de viviendas análogas a la que tiene que ser arrendada, obtenidas a partir de la información que contiene el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

Asimismo, el índice informa de la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie concretas y de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda (año de construcción, estado de conservación, eficiencia energética, ascensor, mobiliario, anexos). En vista de la existencia de estos márgenes, las partes contratantes son las que establecen el precio que consideran de referencia dentro de los márgenes (o, excepcionalmente, desviándose de los mismos,

si bien en este caso habrá que justificar debidamente los motivos) para fijar la renta del alquiler.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN ZONAS DE MERCADO TENSO

“LA COMPETENCIA PARA EFECTUAR LA DECLARACIÓN DE ÁREA CON MERCADO TENSO DE VIVIENDA Y SU REVISIÓN CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO, MEDIANTE UN ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL”





Como regla general, en los contratos de arrendamiento de vivienda en áreas declaradas de mercado tenso, la renta pactada al inicio del contrato no puede superar en más de un 10% el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

“EL RÉGIMEN DE CONTENCIÓN DE LAS RENTAS SE INSTRUMENTA POR MEDIO DE LA APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS QUE ELABORA, ACTUALIZA Y PUBLICA EL DEPARTAMENTO COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA”

En el contrato de arrendamiento se debe adjuntar el documento informando del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en €/m², con sus márgenes inferior y superior. Los datos obtenidos deben referirse a la fecha de conclusión del contrato.

El contrato debe indicar el importe exacto que las partes contratantes consideran precio de referencia dentro de los márgenes expresados, vistas todas las circunstancias de la finca arrendada que deben ser ponderadas. Si concurren circunstancias excepcionales no tomadas en consideración en el índice de referencia que hacen que el precio de referencia para la vivienda arrendada deba superar el margen superior, hay que justificar debidamente en el contrato las razones de la desviación, sin que, en ningún caso, la desviación pueda superar el margen superior en más de un 5%.

Si las partes contratantes no indican en el contrato el importe exacto que consideran precio de referencia, se entiende que es la media de los valores inferior y superior.

Como excepciones a la regla general indicada se establecen las dos siguientes que, si la vivienda objeto del contrato se encontraba ya arrendada con anterioridad a la entrada en vigor del régimen de contención de rentas y el arrendador percibía una renta superior a la que resultaría de aplicar la regla general, en el contrato o contratos subsiguientes se permite pactar, como renta máxima, la percibida al final del contrato anterior. Es decir, se puede fijar como renta inicial del nuevo contrato la misma del contrato anterior. En este caso, es necesario acreditar la cuantía y la fecha de devengo de la última renta en el contrato precedente y hacer constar estos datos en el nuevo contrato.

A efectos de determinar la renta del contrato precedente, no se deben tomar en consideración eventuales aumentos de renta acordados el año previo a la extinción del contrato que no resulten de la aplicación de las reglas de actualización o elevación de la renta establecidas por la ley.

VIVIENDAS DE NUEVA EDIFICACIÓN O REHABILITADAS

En el caso de arrendamiento de viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, durante los cinco años posteriores al certificado final de obra, la renta pactada al inicio del contrato puede superar hasta un 20% el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. Se exceptúa el caso en el que se hayan obtenido subvenciones públicas para la realización de las obras, supuesto en el que la renta queda sujeta a la regla general.

QUÉ NORMAS SE APLICAN A LOS CONTRATOS BAJO EL RÉGIMEN DE CONTENCIÓN DE RENTAS

Como normas comunes aplicables a todos los contratos sujetos al régimen de contención de rentas, ya sea de aplicación la regla general o las excepciones a la misma, se establecen las siguientes:

1. Revisión de renta. La renta contractual solo puede ser revisada si así se ha pactado expresamente y, en este caso, se debe hacer con remisión a la variación anual del índice de garantía de competitividad a fecha de cada revisión.

“EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN ÁREAS DECLARADAS DE MERCADO TENSO, LA RENTA PACTADA AL INICIO DEL CONTRATO NO PUEDE SUPERAR EN MÁS DE UN 10% EL PRECIO DE REFERENCIA PARA EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS EN EL MISMO ENTORNO URBANO”

2. Asunción por el arrendatario de gastos generales y servicios individuales. Las partes pueden pactar la asunción por parte del arrendatario de gastos generales y servicios individuales, de acuerdo con la ley. En este caso, se debe hacer constar de forma desglo-





sada, en cada pago, la renta y los gastos asumidos por el arrendatario.

3. Elevación de renta por obras de mejora. La realización por el arrendador de obras de mejora después del plazo legal mínimo de duración del contrato, le permite repercutir al arrendatario el coste de la realización de tales obras de mejora, elevando la renta anual en los términos previstos por el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incluso por encima del límite fijado por la regla general.
4. Reembolso de cantidades percibidas en exceso. El cobro por el arrendador de rentas que superen los límites establecidos por la regla general otorga derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso con devengo del interés legal. Las demandas que tengan por objeto la determinación de la renta y el reembolso de las rentas pagadas en exceso se decidirán en juicio verbal, con independencia de su cuantía.
5. Ofertas de arrendamiento de vivienda en áreas declaradas de mercado tenso. En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en área declarada de mercado tenso, ya sean arrendamientos sujetos a la regla general o a sus excepciones, se debe informar de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda.

CONCLUSIONES

En cuanto al Derecho Transitorio, se establece que los contratos de arrendamiento de vivienda, concluidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto ley, se siguen rigiendo por lo que establece la legislación anterior. En caso de novación del contrato que suponga una ampliación de la duración o una modificación de la renta, con posterioridad a la declaración del área en que se encuentre la vivienda como área con mercado tenso de vivienda, debe aplicarse lo establecido en este Decreto ley.

Por último, el régimen de contención de rentas se aplicará a las viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación una vez hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor del Decreto ley.

HABLAR DEL ALQUILER, PERO SIN PROPUESTAS CONCRETAS



EN BREVE

En unos momentos en el que la actualidad se ha centrado en las recientes campañas electorales, en primer lugar las elecciones generales y posteriormente las autonómicas, locales y europeas, resulta difícil el poder analizar las diferentes propuestas que se han ido presentando a lo largo de estos últimos meses en relación a un problema, en el que todos los partidos políticos coinciden (tal vez sea en lo único) y es que el precio de las viviendas sigue ascendiendo a pesar de que la situación de ingresos de las familias se mantienen fijos. No debemos confundir la evolución global de la economía, con unos crecimientos del PIB positivos, y por lo tanto loables, con la realidad de un elevado número de familias que tienen unos ingresos reducidos y de los cuales han de dedicar una parte importante (en ocasiones hasta el 40% de los mismos) al pago del alquiler de una vivienda.



SUMARIO

1. Introducción
2. Precio de la vivienda
3. Oferta y demanda de viviendas
4. Comparativa entre compra y alquiler
5. Conclusiones



**JOAN BERMÚDEZ
I PRIETO**

Abogado - Licenciado en
Ciencias Políticas.
Bermúdez Consulting &
Management S.l.

INTRODUCCIÓN

Se ha debatido mucho sobre todo en una línea que parece ir tomando cuerpo, y se trata de proponer ciertas regulaciones, marcar límites, o definir topes al precio de

los alquileres. Se ha anunciado un futuro Real Decreto Ley, al tiempo que algunas CC.AA. también anuncian Decretos, que tendrán como objetivo regular el precio de los alquileres de las viviendas para que se sitúen en unos parámetros

“DONDE EL PRECIO DEL MERCADO DEL ARRENDAMIENTO DE PISOS CRECE ES EN LAS CIUDADES Y POBLACIONES CON UNA MAYOR DENSIDAD, CON UNA MAYOR DEMANDA, Y AL TIEMPO CON UNA MENOR ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA”

más asequibles para el mercado demandante de las mismas. En este mismo contexto muy poco se ha hablado del incremento de los precios de la compra de viviendas y de la incidencia que

los impuestos tienen sobre el esfuerzo inicial que comporta el acceder a un piso de propiedad. Una vez más parece que la focalización del problema la sitúan en el entorno del mercado de alquiler marcado al parecer, más por una voluntad política de potenciar el mismo, que, como una mejor opción, consecuencia de las conclusiones de un análisis para facilitar el acceso a la vivienda de las personas demandantes de las mismas.

PRECIO DE LA VIVIENDA

Insistir en que el precio de los alquileres en las ciudades con mayor volumen de población se está incrementando, es una obviedad que pocos comentarios requiere, aunque sí se genera la necesidad de establecer ciertas matizaciones a las medidas para combatirlas que han sugerido recientemente. En primer lugar, sin pretender establecer una u otra postura preferente, deberíamos tener en cuenta que donde el precio del mercado del arrendamiento de pisos crece es obviamente en las ciudades y poblaciones con una mayor densidad, con una mayor demanda y al tiempo con una menor actividad constructiva.



Es decir, los precios suben donde existe mayor población y donde no se genera un volumen de nuevas viviendas ya sea para el arrendamiento, o para la venta acorde con el crecimiento de la misma.

Establecer unos límites al precio de los alquileres, puede ser necesario en función de ciertos parámetros que eviten abusos en la aplicación de los mismos, pero pretender que con medidas que pueden ser consideradas (en función de cuales sean estas y de cómo se apliquen las mismas) coercitivas o limitativas de la libertad de la propiedad, se podrá reducir el precio del uso de un bien es no conocer la realidad del mercado. Si no existe producto en oferta, si las Administraciones, sobre todo las locales (los ayuntamientos) que son precisamente las que más intentan implantar medidas de control sobre los arrendamientos, no intervienen en el mercado generando nuevos proyectos que permitan incrementar la oferta, resultará que aunque pudieran ajustar los precios de los nuevos alquileres, el resultado terminará siendo que una parte de la población se verá expulsada de su entorno de residencia, no por precios altos (si se pone en relación el precio medio de un alquiler con los ingresos medios de las familias) sino por la falta física de bienes en oferta en el mercado.

OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDAS

El aumento de la población y (aunque de manera más lenta que en épocas pasadas), la creación de nuevos hogares por emancipación etc., comportará forzosamente un aumento de la demanda de viviendas que se verá desatendida por la falta de oferta, al margen de los precios que el mercado pueda demandar para el arrendamiento del piso necesario, lo que comportará que quienes se encuentren en esta situación deberán buscar en los entornos más próximos una respuesta a su necesidad, generándose un desplazamiento de la población a hábitats más alejados de su núcleo original; esta situación no es nueva, es un proceso cíclico que ha hecho crecer pequeños pueblos próximos a las grandes urbes, tan solo hace falta observar las ciudades y ver como poblaciones pequeñas cercanas vieron hace unos años como se incrementaba la oferta de nuevas construcciones a precios más asequibles y ello comportaba un aumento de la población.

Albert Einstein decía “si buscas resultados distintos no hagas siempre lo mismo”, está máxima parece que por parte de quienes tienen la capacidad de aportar medidas no la tengan de-

“POR UN PRINCIPIO BÁSICO DE LA LEY DE OFERTA Y DEMANDA, INCREMENTADO LA OFERTA EL PRECIO DEL BIEN RESULTANTE DEBERÍA REDUCIRSE, PERO ESTA OBVEDAD PARECE QUE SE HA OMITIDO EN TODAS LAS PROPUESTAS QUE HEMOS PODIDO ENCONTRAR”





“LA DEMANDA DE COMPRA SOBRE EL ALQUILER SIGUE MANTENIENDO UNOS NIVELES DEL 70% DEL PRIMERO SOBRE EL 30% DEL SEGUNDO”

masiado en cuenta, ya que sus propuestas siempre tienden a establecer normas, condiciones, en definitiva legislación, para que sean otros quienes resuelvan, en este caso las necesidades de las familias; y en esta línea deberíamos recordar propuestas de algunos grandes ayuntamientos para que una parte importante de los nuevos proyectos para los que se solicite licencia de obra deberán, para ser concedidos, ser desarrollados en unos niveles que van del 30% al 50% en régimen de vivienda protegida. La sensación que queda después de estos días de propuestas (a cuál más “atrevida” y en ocasiones irrealizable) es que no existe consciencia de la realidad del problema y consecuentemente no se aportan soluciones reales para solventarlo.

Existe una situación clara de falta de vivienda, ya sea en compra o alquiler, lo que lleva a una elevación de los precios de las ofertas existentes. Por un principio básico de la ley de oferta y demanda, incrementado la oferta el precio del bien resultante debería reducirse. Esta obviedad parece que se ha omitido en todas las propuestas que hemos podido encontrar. Decantarse hacia el mercado del arrendamiento en lugar del de compra puede venir dado por varios factores. Existe quienes consideran que no deben comprar una vivienda para vivir, con argumentos que son totalmente respetables, pero también hay quienes acceden a este mercado por la movilidad de su puesto de trabajo lo que le dificulta una estabilidad en un entorno concreto y finalmente, aunque en volumen posiblemente superior a los anteriores, que no acceden a la compra de una vivienda por la falta de recursos necesarios para poder aportar el coste inicial que comporta la compra (en torno al 30, 40% del precio de venta), al margen, obviamente, de la dificultad que existe para muchas familias para acceder a la financiación necesaria.

COMPARATIVA ENTRE COMPRA Y ALQUILER

La demanda de compra sobre el alquiler sigue manteniendo unos niveles del 70% del pri-

mero sobre el 30% del segundo. Si ello es así, deberíamos preguntarnos por qué el interés tan manifiesto para potenciar el mercado de alquiler. Tan solo un factor podría decantar objetivamente la balanza hacia este lado (omitiendo las razones antes expuestas de cada familia en concreto) y sería el coste económico de una compra en relación al alquiler. Es principio (sin realizar un cálculo mínimo) podríamos decir que esta es la razón, pero si intentamos confirmar este supuesto podremos observar que tal argumento no es cierto si se valora a lo largo del tiempo.

A fin de no pretender ser exhaustivo en los cálculos, estableceremos un ejemplo en el que una vivienda soporta un arrendamiento de 500 € mensuales (los datos oficiales nos dicen que hoy tan solo en entornos reducidos podemos establecer este alquiler como real) con una revisión anual de acuerdo con el IPC (según la nueva normativa aplicable), y por otra parte una familia accede a la compra de un piso de 150.000 € (importe medio de las compras realizadas en los últimos periodos y de características pareci-

das al del arrendamiento) para lo cual necesita una aportación de 45.000 € iniciales (que deben aportar de recursos propios) y una hipoteca a 30 años con un interés fijo del 2,25%, lo que le ge-

“LAS RAZONES GENERALMENTE ADUCIDAS PARA NO COMPRAR NO SE CORRESPONDEN CON LA REALIDAD QUE PRESENTA UN SOMERO ANÁLISIS DE COSTES”

nera un pago mensual de hipoteca de 448 €.

Omitiendo la dificultad para disponer de los recursos iniciales (30% del precio de compra) y la dificultad para acceder a una hipoteca, que son los factores a los que se debería prestar

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 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.



más atención por parte de las Administraciones, porque es el problema con el que realmente se encuentran muchas familias, el coste total de la compra de una vivienda es de 206.380 €, mientras que la cantidad que se debe dedicar en el mismo periodo de tiempo (30 años) para pagar el arrendamiento supera los 231.840 €, sin tener en cuenta dos factores. El primero, el riesgo de la movilidad geográfica por cambio a otro piso de alquiler que puede ocasionar para una familia cada vez que se ve en la necesidad de renovar el contrato de arrendamiento; y la segunda, que cada día se pone de manifiesto con más relevancia, se presenta cuando una vez superada la etapa laboral de los miembros de las familias estas ven reducidos sus ingresos, mientras que el importe del alquiler se mantiene, lo que incrementa el esfuerzo económico para atenderlo.

Con ello no estamos haciendo proselitismo para que sea el mercado de compra el que deba incentivarse. Tan solo poner de manifiesto que las razones generalmente aducidas para no comprar no se corresponden con la realidad que presenta un somero análisis de costes, aunque desde el punto de vista de las Administraciones establecer como prioritaria la creación de pisos de arrendamiento en régimen protegido, tiene su razón de ser en la medida que es un bien que se mantiene en propiedad de la Administración que lo ha desarrollado, y le permite no tan solo mejorar el patrimonio de la propia Administración, también le facilita que periódicamente pueda ofrecer temporalmente una vivienda a nuevas familias con necesidades, mientras las que anteriormente se han beneficiado de esta posibilidad, se presupone hayan podido mejorar su situación económica y acceder a otro tipo de vivienda en arrendamiento en el mercado libre, o acceder a la compra de un piso.

CONCLUSIONES

La visión de presente, como parece desprenderse de las propuestas avanzadas recientemente por parte de quienes pretenden tener o tendrán la capacidad de gobernar, con soluciones a corto plazo (la mejora en el tiempo del arrendamiento) tan solo demora las consecuencias que una vez terminado el contrato de alquiler se producirán, tal vez haciendo propia la frase atribuida a Einstein cuando decía “nunca pienso en el futuro, llega demasiado pronto”.

LA GEOTERMIA COMO RECURSO ENERGÉTICO PARA USO RESIDENCIAL



EN BREVE

En el ámbito de las ventajas y beneficios de la sostenibilidad y la eficiencia energética, en este artículo nos vamos a centrar en explicar el funcionamiento y las ventajas y beneficios de la geotermia aplicada a una vivienda unifamiliar.



SUMARIO

1. Definición y clases de geotermia
2. Geotermia somera
3. Ventajas y beneficios de la geotermia
4. Prototipo de geotermia somera
5. Conclusiones



CARRILLO
ARQUITECTOS

DEFINICIÓN Y CLASES DE GEOTERMIA

La geotermia se lleva utilizando desde hace mucho tiempo para conseguir energía eléctrica de una forma natural y sostenible utilizando los recursos geotérmicos de alta

temperatura (150 °) y de media temperatura (de 30° a 150°).

GEOTERMIA SOMERA

Nosotros nos vamos a centrar en los de baja temperatura (menos de 30°) o también llamados geotermia somera que son los que se utilizan en edificios y viviendas para climatizar, es decir, proporcionar calefacción, refrigeración y agua caliente.

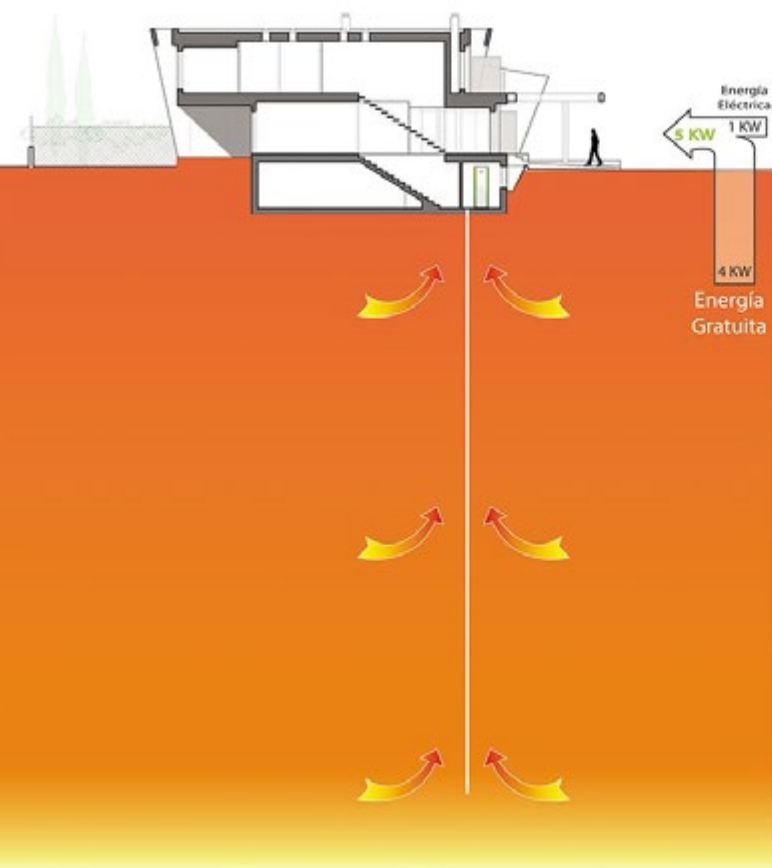
La geotermia somera se caracteriza porque aprovecha el calor bajo la corteza terrestre, como el calor del sol que absorbe la tierra de forma natural, manteniendo durante todo el año la misma temperatura. Es ese calor el que se utiliza a través de un circuito subterráneo, y con una bomba de calor lo sube a la vivienda convirtiéndolo en calefacción en invierno y refrigeración en verano; además de utilizarlo también para calentar el agua.

Este tipo de energía no se quema, por lo que no genera contaminación y es 100% natural y sostenible. Tanto en invierno como en verano,

“LA GEOTERMIA SIRVE PARA CONSEGUIR ENERGÍA ELÉCTRICA DE UNA FORMA NATURAL Y SOSTENIBLE UTILIZANDO LOS RECURSOS GEOTÉRMICOS DE ALTA TEMPERATURA (150°) Y DE MEDIA TEMPERATURA (DE 30° A 150°)”

cuando las temperaturas son más extremas, la geotermia necesita tener apoyo de una fuente eléctrica para que así podamos conseguir la temperatura idónea.

El uso de la geotermia en las viviendas tiene un coste superior a la implantación de los sistemas tradicionales, coste que se rentabiliza en muy poco espacio de tiempo ya que este tipo de energía genera grandes ahorros en la factura



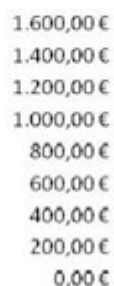
MÁS EFICIENTE



MENOS EFICIENTE

COSTE

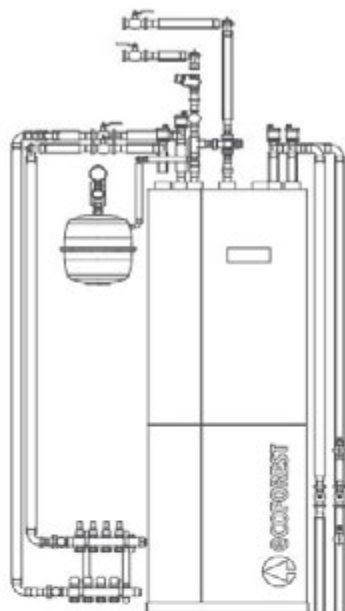
CONSUMO ANUAL



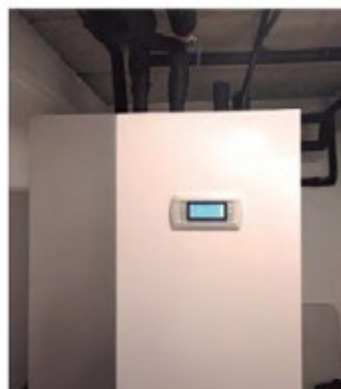
SISTEMA GAS + AIRE
vivienda convencional

SISTEMA GEOTÉRMICO
e-domus

Esquema monozona con impulsión directa hacia suelo radiante.



Fotografías reales de la instalación



mensual. Además, la vivienda consigue la más alta calificación de eficiencia energética.

VENTAJAS Y BENEFICIOS DE LA GEOTERMIA

Cuando una vivienda dispone de este tipo de climatización, son muchas las ventajas que disfruta:

1. Un solo equipo de climatización: la bomba de calor geotérmica suministra tanto la calefacción, la refrigeración y el agua caliente, por lo que no es necesario instalar otros equipos complementarios como aire acondicionado o caldera.
2. No son necesarios paneles solares térmicos para la producción de ACS, ya que la energía geotérmica es renovable, es la más eficiente y consigue una alta temperatura de calentamiento.

“LOS RECURSOS GEOTÉRMICOS DE BAJA TEMPERATURA (MENOS DE 30º) LLAMADOS GEOTERMIA SOMERA SON LOS QUE SE UTILIZAN EN EDIFICIOS Y VIVIENDAS PARA CLIMATIZAR, PARA PROPORCIONAR CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN Y AGUA CALIENTE”

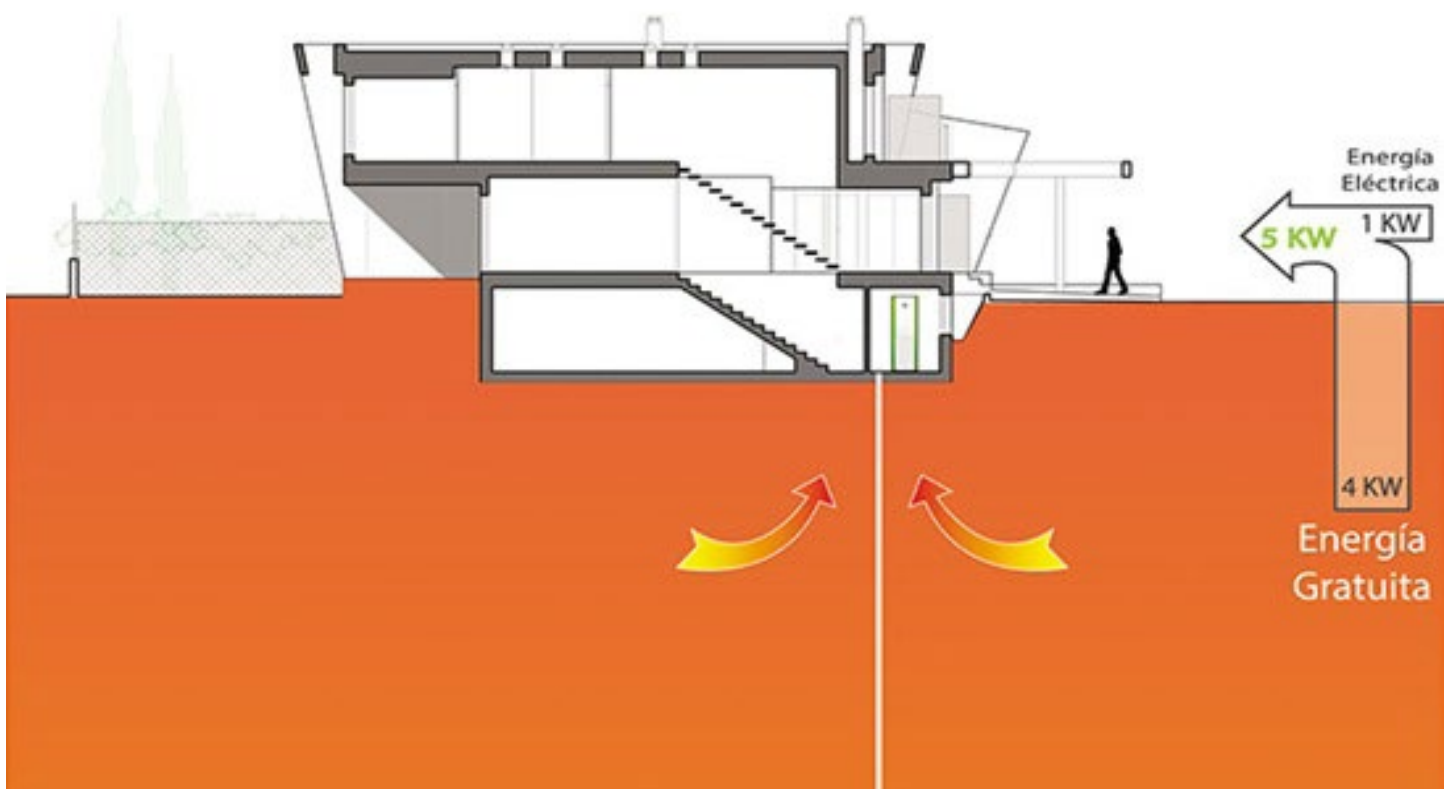
“LA GEOTERMIA SOMERA SE CARACTERIZA PORQUE APROVECHA EL CALOR BAJO LA CORTEZA TERRESTRE, COMO EL CALOR DEL SOL QUE ABSORBE LA TIERRA DE FORMA NATURAL, MANTENIENDO DURANTE TODO EL AÑO LA MISMA TEMPERATURA”

3. No es necesaria acometida de gas, ya que el calentamiento del agua caliente y la calefacción se consigue con la energía geotérmica.
4. No son necesarios sistemas de ventilación especiales, ya que no es un sistema que funciona por combustión, por lo que no produce ningún gas ni olor, y el nivel de ruido de la bomba de calor es muy bajo.

5. No existen unidades exteriores del sistema, por lo que la afección visual de la vivienda es mucho más armónica.
6. Importe ahorro en la factura anual, llegando a ahorros de más del 50% con respecto a sistemas convencionales.
7. Poco mantenimiento, y una vida útil más larga que los normales.
8. Alto valor de la vivienda, ya que supone un sistema muy novedoso y diferenciador con respecto a otras viviendas.
9. Vivienda ecológica y sostenible: lo que permite sentir que estamos contribuyendo al cuidado del planeta y a generar entornos más saludables para las personas.

PROTOTIPO DE GEOTERMIA SOMERA

En Carrillo Arquitectos / Forma y Espacio (CA FE) apostamos por la geotermia somera y la aplicamos a nuestros proyectos. En Boadilla del Monte se encuentra el proyecto e-domus, un residencial de 63 viviendas donde la energía geotérmica está distribuida a través de suelo radiante, teniendo que climatizar un espacio de 194 m².





“EL USO DE LA GEOTERMIA EN LAS VIVIENDAS TIENE UN COSTE SUPERIOR A LA IMPLANTACIÓN DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES, PERO SE RENTABILIZA EN MUY POCO TIEMPO, Y ADEMÁS LA VIVIENDA CONSIGUE LA MÁS ALTA CALIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA”

Además de la aplicación de acciones activas de eficiencia energética, en e-domus hemos incluido acciones pasivas, como los materiales de construcción y los aislantes, lo que ayudan a que la climatización de la vivienda se mantenga en mejores condiciones.

CONCLUSIONES

- La geotermia se lleva utilizando desde hace mucho tiempo.
- Este tipo de energía no se quema, por lo que no genera contaminación y es 100% natural y sostenible.
- Este tipo de energía genera grandes ahorros en la factura mensual; además, la vivienda consigue la más alta calificación de eficiencia energética.
- La energía geotérmica es renovable, es la más eficiente y consigue una alta temperatura de calentamiento.

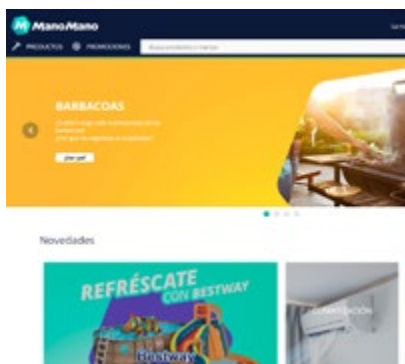
CÓMO ESCAPAR DEL CALOR EN CASA SIN QUE SE DISPARE LA FACTURA

Con la llegada del verano y las posibles olas de calor que lo acompañen, los expertos ofrecen opciones para no pasar calor y optimizar al máximo el rendimiento del sistema de aire acondicionado, sin que por ello se dispare la factura de la luz.

Y si aun con todo, el calor sigue haciéndose insoportable, los expertos de recomiendan que para evitar sustos en la factura, lo primero y más importante es no ajustar la temperatura más baja de lo normal. El IDEA, Instituto para la Diversificación y el Ahorro, recomienda fijar el aire acondicionado en no menos de 26 grados, y apunta que cada grado que se disminuye la temperatura del aire acondicionado, se incrementa en un 8% el consumo de energía.

MANOMANO

<https://www.manomano.es/>



Según el marketplace de jardinería y bricolaje ManoMano.es, un buen aislamiento, terrazas y balcones bien acondicionados, y pequeños gestos en nuestra vida diaria (no usar algunos electrodomésticos, poner bombillas de bajo consumo, regar y jugar con los colores, los tejidos y la distribución de los muebles) ayudan a bajar la temperatura en el interior de nuestra vivienda.

ManoMano.es es el marketplace europeo líder en bricolaje y jardinería. Cofundado por Christian Raison y Philippe de Chanville, ManoMano ofrece la más amplia gama de productos de bricolaje y jardinería online (electricidad, fontanería, ferretería, construcción, iluminación, revestimiento de paredes y suelos, baños, cocinas, herramientas, jardines y piscinas y mundo animal).



SIMON

<https://bricoladores.simonelectric.com/>



Aislar una casa es una de las mejores medidas que pueden tomarse si se quiere proteger la vivienda de ruidos del exterior, así como resguardarla del frío en invierno y del calor en verano. No solo conseguiremos una mejor calidad de vida dentro de la vivienda si ésta permanece aislada de sonidos procedentes del exterior, sino que un buen aislamiento la convertirá en más eficiente desde el punto de vista energético. Esto se traducirá en un descenso del consumo en calefacción o sistemas de aire acondicionado, lo que significa ahorrar dinero en cada factura, algo que al cabo del año puede representar una cantidad importante.

ECOGREENHOME

<https://ecogreenhom.es>



Los mejores aislamientos contra el calor son la celulosa o fibra de madera debido al su alto desfase térmico (necesitan mucho tiempo para calentarse); por ello para proteger la vivienda contra el calor, la mejor solución es el aislamiento insuflado o inyectado de estos materiales.

Si vives en una zona climática de mucho calor el uso de este material aislante es el más recomendado en el aislamiento térmico de tu vivienda. Su alto calor específico como material le otorga unas prestaciones excepcionales para combatir el calor debido a que esta característica hará que se retrase durante mucho tiempo la entrada de calor en el interior de la vivienda.

Es una técnica muy rápida y con excelentes resultados. Esta técnica consiste en realizar unos pequeños agujeros de aproximadamente 1 cm y luego inyectar aislamiento a granel hasta rellenar homogéneamente las zonas que queremos aislar y proteger del calor. Todo esto lo realizamos en 1 solo día y sin obras.

LEROY MERLIN

<http://www.lerovmerlin.es/>



Un buen aislamiento es uno de los secretos no solo de un hogar eficiente sino también de un hogar confortable ya que reduce las pérdidas de calor y filtraciones en invierno, así como el recalentamiento y entrada de aire caliente en verano. La elección depende de la zona que quieras aislar (paredes interiores, fachadas, techos o bajo cubiertas) y del tipo de instalación.

Ahorro de entre el 25 y el 30% en la factura. Un buen aislamiento térmico aprovecha al máximo el consumo energético ya que reduce las pérdidas de frío y calor.

Un ahorro estimado de hasta el 30% en calefacción y aire acondicionado.

Bienestar. Una temperatura agradable en casa es uno de los factores determinantes en el confort de la vivienda.

Medioambiente. Optimizar y ajustar el gasto de energía reduce las emisiones de CO2 y el impacto del sobreconsumo de electricidad y combustibles en el medio ambiente.

Espacios. Aislar algunas zonas de la casa te permite ganar metros y hacer habitables estancias desaprovechadas como por ejemplo buhardillas, sótanos o semi-sótanos.

AHORA PREOCUPA

- EL AUGE DE LOS PISOS TURÍSTICOS EN CIUDADES COMO MADRID, BARCELONA, VALENCIA O PALMA DE MALLORCA PODRÍA TERMINAR CON LAS NUEVAS REGULACIONES. POR EJEMPLO, LA RECIENTE NORMATIVA APROBADA EN MADRID REDUCIRÁ EN UN 95% LOS PISOS DESTINADOS A ESTE FIN EN EL CENTRO DE LA CAPITAL.
- EL AUMENTO DE LA DEMANDA EN EL ALQUILER HA PROPICIADO, EN PARALELO, QUE LOS PRECIOS HAYAN CRECIDO EXPONENCIALMENTE, SOBRE TODO EN ZONAS IMPORTANTES COMO MADRID O BARCELONA.
- LOS PRECIOS SUBEN DONDE EXISTE MAYOR POBLACIÓN Y DONDE NO SE GENERA UN VOLUMEN DE NUEVAS VIVIENDAS YA SEA PARA EL ARRENDAMIENTO, O PARA LA VENTA ACORDE CON EL CRECIMIENTO DE LA MISMA.





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