

• revista del sector inmobiliario

# inmueble

Año XIX | Número 145 | Octubre 2014

[www.revistainmueble.es](http://www.revistainmueble.es)



## Cambia la ley: cambios que afectan a los hipotecados

Cláusulas más peligrosas en las hipotecas

Inmuebles: luces y sombras de la reforma fiscal

**Edita:** Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A.

**Director:** J. Pintó Sala

**Directora Adjunta:** Maite Pérez Marín

**Consejo de Redacción:** Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, 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.

#### **Redacción y Administración**

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A.  
Recoletos, 6 - 28001 Madrid  
Tel.: 91 426 17 84 - Fax: 91 578 45 70

Ronda General Mitre, 116 Bajos  
08021 Barcelona  
Tel.: 93 246 93 88 - Fax: 93 232 16 11

www.revistainmueble.es  
www.bdiinmueble.es  
www.informativojuridico.com  
e-mail: inmueble@difusionjuridica.es

CIF: A-59888172  
Depósito Legal: B-14333-96

**Centro de atención al suscriptor:** 902 438 834  
e-mail: clientes@difusionjuridica.es

**Fidelización de clientes:** 91 426 17 84  
e-mail: cartera@difusionjuridica.es

**Marketing:** 91 426 17 84  
e-mail: marketing@difusionjuridica.es

**Diseño y Maquetación**  
Fabio Heredero Barrigón

**Exclusiva de publicidad**  
Comunicación Integral y Marketing para Profesionales  
Calle Recoletos nº 6 1º D, 28001 Madrid  
Tel.: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021  
Exclusividad Cima Barcelona  
C/ Modolell, 61 Bajos, 08021 Barcelona  
Tel.: 91 57 77 806  
info@cimapublicidad.es - www.cimapublicidad.es

**Impresión**  
Rotoatlántica

La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Inmueble, o partes de ellas, sean utilizada 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 Inmueble, 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.A. 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.

**Comunicación**  
Integral y Marketing para Profesionales



**CEDRO**



## **SUMARIO**

### **03 Editorial**

### **04 En breve**

### **05 Actualidad**

#### **A Fondo**

**34** Cambia la Ley: los cambios que afectan a los hipotecados

**40** Las cláusulas más peligrosas que podemos encontrar en las hipotecas

**44** Licencia municipal de obras menores

**52** Contaminación lumínica: aspectos legales

**56** El nuevo proceso de desahucio

**60** Lo que dicen los jueces: la alteración de elementos comunes en la comunidad de propietarios

### **64 Caso Práctico**

Denuncia de comunidad de propietarios por los daños ocasionados por una vecina a bienes individuales y comunitarios

### **70 Financiación**

Antes de comprar una vivienda hay que informarse sobre las distintas formas de financiarla

### **72 Mercado**

Necesidad, deseo y demanda, pasos previos para la venta

### **76 Fiscal**

Inmuebles: luces y sombras con la reforma fiscal

### **84 Técnica**

Nuevo complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética, y nuevas persianas solares

### **86 Magazine de inmueble**

### **92 Internet inmobiliario**

### **94 Tribuna**

### **96 Ahora preocupa**

Acceda de una forma ágil y sencilla

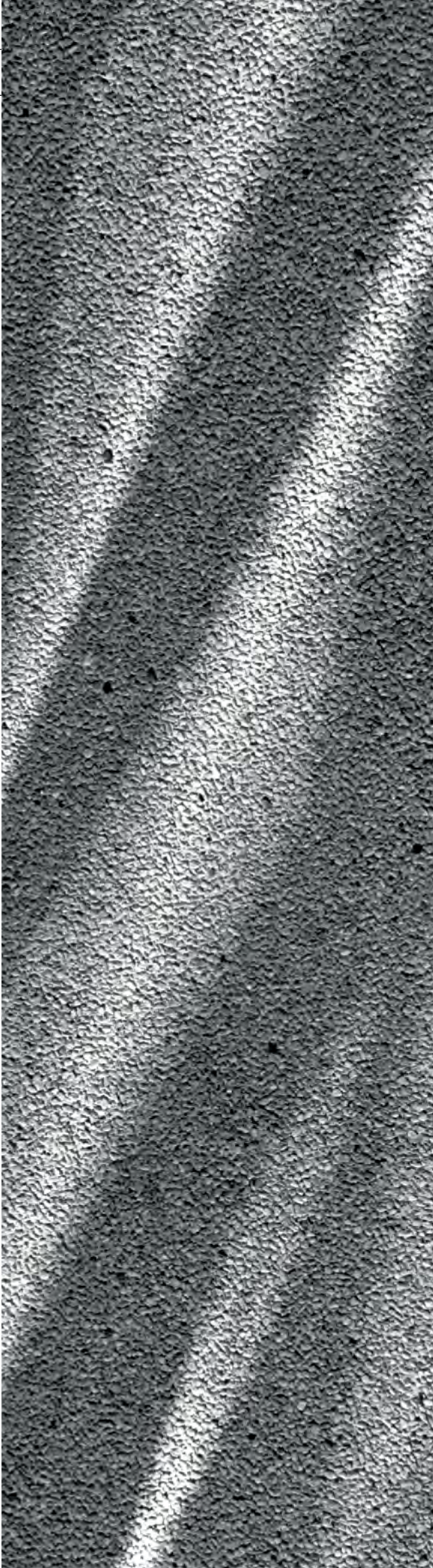


Tel. 91 426 17 84 / [info@libros24h.com](mailto:info@libros24h.com)

**L/BROS24h.com**  
LIBRERÍA JURÍDICA ON-LINE







## Razones para vender más inmuebles: si no vende antes de 2015 su factura fiscal se puede cuadruplicar

Si vende su vivienda hoy por 500.000 euros, su factura fiscal ascenderá a 22.248 euros, pero a partir de 2015 pasará a pagar 90.080 euros, es decir, 67.831 euros más. La reforma fiscal aprobada por el Gobierno implica una subida de la factura fiscal relacionada con la venta de inmuebles a partir de enero de 2015.

Entre otras medidas que entrarán en vigor en enero del próximo año, destacamos que se dejará de aplicar el coeficiente de abatimiento a las viviendas adquiridas antes de 1994, y el coeficiente de actualización a las adquiridas antes de 2008, coeficientes que contribuían a minorar el coste fiscal final de las operaciones inmobiliarias.

Veamos un ejemplo. Imaginemos la venta de una vivienda adquirida en 1980 por unos 120.000 euros, hoy tendría un valor de 500.000 euros, por lo que habría acumulado una revalorización de 380.000 euros. Hoy la plusvalía gravable en el IRPF quedaría en 255.342 euros y la factura fiscal en 22.248 euros, tras aplicar el tipo del 21% para las ganancias patrimoniales. A partir de enero de 2015 la factura fiscal de esta misma operación pasará a ser de 90.080 euros, es decir, 67.831 euros más.

Sin duda lo expuesto da razones para activar muchas ventas. Ténganlo en cuenta.

**[direccioncontenidos@difusionjuridica.es](mailto:direccioncontenidos@difusionjuridica.es)**





**1** El plazo cerrado, tras el que no se podrá recurrir por el deudor hipotecario ante la Audiencia Provincial, concluye el día 7 de octubre, como máximo el denominado día de gracia, el 8 de octubre.

**A fondo. Pág. 34.**

**2** La cláusula suelo es una cláusula que ha sido redactada previamente sin que intervenga en su contenido el consumidor. El Supremo en su Sentencia de 9 de Mayo de 2013 señala que la propia regulación sectorial demuestra que se trata de cláusulas predispuestas, que en su aplicación práctica se concretan en ofertas irrevocables.

**A fondo. Pág. 40.**

**3** Si, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2009, un proceso de desahucio podría durar una media de doce a quince meses, en la actualidad la media se sitúa en torno a cuatro a cinco meses.

**A fondo. Pág. 56.**

**4** A las personas que tengan algún inmueble a la venta lo más probable es que les interese vender en 2014, incluso aunque tengan que rebajar algo el precio para conseguirlo, pues hacerlo a partir del 1 de enero de 2015 les podría resultar bastante más caro.

**A fondo. Pág. 76.**

## HEMOS DE SABER

### **ATENCIÓN: la última reforma de la Ley concursal esconde una modificación hipotecaria**

El Real Decreto-Ley de medidas urgentes (11/2014, de 5 de septiembre) regula materias urgentes en materia concursal, pero en su disposición transitoria cuarta, establece medidas para cumplir la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 17 de julio de 2014, modificando la LEC y estableciendo que el deudor hipotecario podrá interponer recurso de apelación contra el auto que desestime su oposición a la ejecución, si esta se funda en la existencia de una cláusula contractual abusiva. Esta nueva previsión se aplicará a los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que no se hubiera producido la puesta en posesión del inmueble al adquirente.

Adicionalmente se prevé un plazo de un mes para los procedimientos en los que hubiera concluido el plazo para recurrir el auto que hubiera desestimado la oposición. Disposición transitoria 4ª, 3 “La publicidad de la presente disposición tendrá carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de plazos previstos en el apartado 2º de esta disposición, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto”.

Este plazo notificado a través del BOE ha generado una rápida polémica, propiciada por juristas que opinan, que toda comunicación procesal, hay que notificarla al interesado de forma personal. En este caso deberían ser los juzgados a través de los procuradores los que notificaran a las partes, para que, éstas, en su caso, pudieran recurrir y no a través del BOE.

### **ATENCIÓN: 31/12/14, extinción obligatoria de contratos de arrendamiento de local**

El 31 de diciembre de 2014 finalizan y se extinguen los contratos de renta antigua de locales comerciales. Esta extinción se aplicará a todos los contratos de locales comerciales firmados antes de mayo de 1985. A partir del fin del año 14 los propietarios podrán exigir a los comerciantes arrendatarios afectados por la extinción, rentas sobre los arrendamientos adecuadas a la realidad del mercado actual.

Esta adecuación comportará importantes subidas de las rentas que tendrán que pagar los comerciantes arrendatarios, lo que a su vez provocará que muchos arrendatarios

de estos locales no puedan asumir el incremento de renta y abandonen los locales. Por ello, en los primeros meses del año 15 se prevé un incremento de la oferta de locales comerciales, en especial en los barrios antiguos y comerciales de las grandes ciudades españolas. Se calcula que esta extinción obligatoria de los contratos afectará a más de 190.000 comercios de España.

Véase la Disposición Transitoria Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

### **Hasta el año 2028 el precio de la vivienda no tendrá subidas importantes en España**

Son las conclusiones de un estudio realizado por el banco suizo UBS, una de las instituciones bancarias más importantes de Europa.

Los principales fundamentos de este pronóstico son las siguientes. Débil recuperación del empleo en los próximos años, lenta absorción del stock de viviendas, desplome demográfico, crecimiento de oferta barata de vivienda por existencia de gran stock, sin olvidar que en los próximos años se formarán muchos menos nuevos hogares que en la época de la burbuja. Por otro, lado UBS calcula que la caída de los precios de la vivienda en España acabara, realmente, durante este año y el próximo.

### **El precio de la vivienda usada en la ciudad de Madrid se estabiliza tras una caída acumulada del 60% y aparece la figura del comprador inversor**

El precio de la vivienda usada en la ciudad de Madrid se ha mantenido estable en el último año (primer semestre de 2013 – primer semestre de 2014), siendo la variación producida del 0,56%. Además, el 33,27% de las compraventas realizadas han sido hechas por inversores. Estos datos se extraen del Informe del mercado de la vivienda en la ciudad de Madrid, estudio que elabora semestralmente el Grupo Tecnocasa a través de su Departamento de Análisis e Informes (DAI) con las compraventas intermediadas por su red de oficinas en la ciudad.

Tecnocasa, empresa líder en España en intermediación de vivienda usada, cuenta con más 60 oficinas en la ciudad de Madrid. Gracias a los 20 años de actividad en nuestro país, al gran volumen de compraventas intermediadas y a una importante base de datos que ali-



menta desde el año 2004, Tecnocasa consigue elaborar informes que reflejan de manera fiel la realidad actual del mercado inmobiliario nacional y local.

Del estudio también se desprenden otras conclusiones interesantes. Por ejemplo, el descenso acumulado desde el pico máximo de precios alcanza en la ciudad de Madrid el 59,92%. Las características del inmueble y de la finca también influyen en su precio. En el estudio se ha analizado: la disponibilidad de ascensor, el tamaño del inmueble, su estado de conservación y la antigüedad de la finca. En este informe también se introduce el análisis del cliente comprador, distinguiendo entre dos perfiles: el comprador de vivienda habitual y el comprador inversor.

### **Más del 30% de los Administradores de Fincas utiliza los fondos de las comunidades para fines propios**

Según un estudio de la Asociación Profesional de Administradores de Fincas, APAF, más de un 30% los Administradores utilizan los fondos de las comunidades que administran para fines propios, siendo las comunidades de Andalucía, Cataluña, Madrid y Galicia donde más casos se dan.

APAF advierte del riesgo que supone para las comunidades de vecinos las prácticas extendidas del sistema de “cuenta única” que muchos Administradores utilizan y que ponen en peligro los fondos de estas Comunidades.

En este sentido APAF ha remitido sendas cartas al Consejo General de Administradores de Fincas y a la Agencia Tributaria denunciando que la utilización del sistema de cuenta única, además de favorecer la evasión de impuestos y el dinero negro, es un riesgo para las finanzas de las comunidades. Los últimos desfalcos conocidos producidos en algunas comunidades han sido efectuados por Administradores que utilizaban este sistema de cuenta única.

### **El euríbor en un mínimo histórico, pero lo bancos no suben los diferenciales de las hipotecas**

El euríbor cerró septiembre en su mínimo histórico; en concreto, y al calor de la bajada sin precedentes de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE), se situó en el 0,364%, una décima menos que el año pasado.

En este contexto, lo normal sería que los bancos aprovecharan el momento para subir los diferenciales de las hipotecas y ganar dinero tal y como pasó hace tan solo unos años, pero ahora no parece que vaya a ser su estrategia. La falta de clientes solventes ha convertido la carrera por cerrar préstamos en una guerra de precios. De hecho, la previsión es la de ver diferenciales cada vez más bajos, según vaticina el responsable de idealista hipotecas, Juan villén.

“Con el euríbor en mínimos, mucha gente piensa que



los bancos van a aprovechar para subir los diferenciales tal y como pasó durante los peores años de la crisis. en 2008 el euribor llegó a estar por encima del 5% y empezó a bajar con fuerza en 2009 y 2010, momento que aprovecharon los bancos para subir los diferenciales por encima del 2,5-3%", detalla Villén.

"Ahora mismo la gran competencia es el 1,8% de diferencial, pero la expectativa es que los bancos no solo no van a subir tipos sino que incluso los van a bajar aún más. ¿Por qué? simplemente tienen necesidad de prestar dinero, por la presión del bce y de sus propios balances y cuentas de resultados. Ya les han empezado a vencer los saldos de clientes que tenían en nómina y necesitan captar nuevos", explica villén.

Otro factor clave es el número de clientes válidos para firmar una hipoteca. Los criterios de los bancos son bastante severos hasta el punto de que no conceden hipotecas a clientes que no sean realmente solventes -perfil medio o medio-alto-. "por eso, al no tener mucho nicho de mercado debido a sus severas condiciones no se pueden permitir subir los diferenciales", afirma el responsable de idealista hipotecas.

Pese a todo, el experto avisa de la importancia de tener claro que la hipoteca tiene una vida media de 25-30 años, con lo que a la hora de firmar no se puede descartar que en algún momento el euribor regresará a niveles del 3%, de ahí la necesidad de prever un escenario siempre mucho peor.

### **Las inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre vivienda habitual registran un incremento trimestral del 1,5% y un aumento anual del 8,4%**

La ejecución hipotecaria es un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

El objetivo principal de la Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias es ofrecer trimestralmente el número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

Conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus

propietarios y que un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca.

El número total de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2014 es de 32.960, lo que supone un 1,2% más que el primer trimestre de 2014 y un 14,0% más que en el mismo trimestre de 2013.

El 77,7% de las viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria (9.611) son viviendas habituales en propiedad, un 8,4% más que en el mismo trimestre de 2013. Por su parte, 2.756 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria iniciada no son residencia habitual de los propietarios, un 1,3% más. Tomando como referencia las viviendas familiares (18.331.400) existentes en España en el segundo trimestre de 2014, el 0,052% iniciaron una ejecución hipotecaria en el periodo de referencia.

### **Dos tercios de las viviendas ejecutadas se adquirieron en la burbuja inmobiliaria, según el INE**

El 63,4% de las viviendas ejecutadas, es decir, de las hipotecas ejecutadas en el segundo trimestre corresponden a préstamos constituidos entre 2005 y 2008, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Entre abril y junio se ejecutaron 9.611 hipotecas de viviendas habituales, un 1,5% más que el trimestre anterior y un 8,4% más que hace un año.

En el segundo trimestre de este año el 21,7% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas corresponde a hipotecas constituidas en 2007, el 17,6% a hipotecas constituidas en 2006 y el 13,3% a hipotecas de 2005.

Las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas concentran el 58,1% del total de ejecuciones hipotecarias: el 29,1% del total de ejecuciones hipotecarias son viviendas habituales de personas físicas, el 20,6% corresponde a viviendas de personas jurídicas y el 8,4% otras viviendas de personas físicas.

El 77,7% de las viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria (9.611) son viviendas habituales en propiedad, un 8,4% más que en el mismo trimestre de 2013. Por su parte, 2.756 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria iniciada no son residencia habitual de los propietarios, un 1,3% más. Tomando como



referencia las viviendas familiares (18.331.400) existentes en España en el segundo trimestre de 2014, el 0,052% iniciaron una ejecución hipotecaria en el periodo de referencia.

El 14,3% de las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas en el segundo trimestre del año son nuevas y el 85,7% usadas.

Las ejecuciones hipotecarias de otras urbanas (locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos) suponen el 31,9% del total.

Por comunidades autónomas, en Cataluña es donde se produjeron más ejecuciones hipotecarias de viviendas, 3.994 ejecuciones, seguido por Andalucía con 3.981 y la Comunidad Valenciana con 3.342.

### El TC avala la constitucionalidad de la Ley del Suelo

El Pleno del Tribunal Constitucional ha avalado en su práctica totalidad la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que fue impugnada por los gobiernos de la Comunidad de Madrid, La Rioja y Canarias, así como por el Grupo Parlamentario Popular del Congreso.

La sentencia, de la que ha sido ponente el Magistrado Fernando Valdés Dal-Ré, declara contrario a la Carta Magna sólo un inciso del art. 22 de la norma recurrida, relativo a la tasación del suelo a efectos de indemnización por expropiación. Han redactado voto particular discrepante los Magistrados Juan José González Rivas y Pedro González Trevijano. A este último se han adherido Andrés Ollero y Encarnación Roca.

El Tribunal recuerda que, según su propia doctrina, “la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquella que el Estado ostenta en virtud del art. 149.1.1ª CE, en cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia de las Comunidades Autónomas sobre el mencionado sector material”. El citado precepto de la Constitución “reconoce al Estado la competencia, también exclusiva, sobre las condiciones básicas de ejercicio de derechos constitucionales o la legislación sobre expropiación forzosa, o el sistema de responsabilidad o el procedimiento administrativo común”. La sentencia analiza, por lo tanto, si las previsiones de la ley recurrida están amparadas por las competencias que la Constitución atribuye al Estado tanto en el mencionado artículo 149.1.1ª, como en el 149.1.13ª, 18ª y 23ª.

### Se prevé un rally inmobiliario hasta fin de año debido a la eliminación de los coeficientes de abatimiento a partir del 1 de enero de 2015

El jefe de estudios de idealista.com, Fernando Encinar, prevé que algunos de los cambios que prevé introducir el Gobierno en la reforma fiscal que afectan a la tributación de las plusvalías generadas en la compraventa de operaciones llevarán a un “aluvión” de operaciones acompañadas de descuentos antes de que ésta entre en vigor en 2015.

Así, a partir de ese momento, el Ministerio de Hacienda modificará la forma en que se calcula la plusvalía de las viviendas y dejará de aplicar descuentos a las viviendas que se compraron antes de aquel año. Hasta ahora, para calcular el beneficio económico obtenido por la venta de un inmueble se aplicaba un coeficiente reductor (coeficiente de abatimiento) que corregía la variación de los precios durante todos esos años a los inmuebles adquiridos antes de 1994. Ahora, esos coeficientes desaparecen y el cálculo se realizará sobre la diferencia entre el precio de la compra y el de venta.

Según Encinar, a raíz de este cambio, aquellas personas que a partir del 1 de enero de 2015 vendan un inmueble comprado al menos 20 años antes tendrán que tributar hasta un 55% más por ello, a no ser que cierren la operación antes del 31 de diciembre de 2014.

“Con total probabilidad, cuando el grueso de los vendedores afectados sean conscientes de la situación, comenzarán las carreras para conseguir cerrar operaciones antes de Nochevieja”, apunta Encinar, para añadir que “antes de pagar más a Hacienda va a haber codazos entre los vendedores, por lo que es muy posible que el número de operaciones cerradas registre unas tasas de crecimiento que nos van a asombrar”.

En este caso, dado que los particulares afectados por esta medida tendrán que “competir brutalmente” entre ellos para cerrar las ventas, Encinar espera que los precios de las viviendas en cuestión se ajusten “rápidamente” a las exigencias de la demanda. “El factor tiempo corre en contra de los vendedores”, apostilla.

Ahora bien, una vez en 2015, el jefe de estudios de idealista.com vaticina que el número de compraventas se resentirá, como sucedió en enero de 2013, de modo que a lo largo del año irá volviendo a sus cifras normales, para en 2016 volver a tener incrementos interanuales. “El precio, en cambio, no recuperará los niveles actuales ni vivirá un repunte simétrico al número de operaciones”,



añade Encinar para concluir que “será la cara más positiva de la medida, ya que habrá acercado las viviendas al verdadero suelo de precios del mercado inmobiliario español”.

### **La depreciación de las viviendas embargadas y vendidas en España llega al 70%, según Fitch**

La agencia de calificación crediticia Fitch Rating considera que el sector inmobiliario español “comienza a ver la luz al final del túnel” y la caída de los precios de la vivienda residencial está llegando a su fin después de casi siete años a la baja, según recoge la agencia en un informe sobre viviendas embargadas en España.

Fitch subraya que la vuelta del crédito hipotecario en la economía española está impulsando la estabilización del sector inmobiliario, pero el elevado desempleo y el gran exceso de oferta de vivienda “evitarán un fuerte repunte de los precios”.

En concreto, apunta que la estabilización de los precios y del mercado inmobiliario refleja la recuperación macroeconómica de España y una mayor voluntad de los bancos a prestar a clientes solventes y reducir gradualmente los márgenes de crédito.

Respecto a los precios, recuerda que según el INE los precios subieron un 0,8% en el segundo trimestre, el primer incremento intertrimestral desde el tercer de 2007.

En su informe, la agencia constata que la depreciación de valor de la propiedad en viviendas embargadas y vendidas ha alcanzado un máximo del 70% respecto a la valoración inicial, al mismo tiempo que el rango de precios en el que las entidades hipotecarias están vendiendo las casas embargadas se ha estrechado considerablemente.

Por otro lado, Fitch informa que su análisis por regiones concluye que los descuentos en los precios de venta son mayores en regiones costeras como Andalucía y Cataluña, así como que las propiedades embargadas vinculadas a hipotecas generadas antes de las crisis crediticias requieren un mayor descuento para encontrar comprador.

### **Fomento destina 455 millones de euros a políticas de ayuda a la vivienda en Andalucía entre 2013 y 2016**

Así lo ha anunciado durante la firma del Convenio para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, suscrito con la consejera de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Elena Cortés.

El Plan Estatal tiene como objetivos, entre otros, facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menos recursos; y apoyar el alquiler como vía idónea para el acceso a la vivienda, especialmente para quienes



disponen de menores niveles de renta.

Además, fomenta la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas para mejorar la calidad de la vivienda y contribuye a mejorar la eficiencia energética de nuestros edificios y de las ciudades, lo que redundará en una mayor calidad de vida, ahorros energéticos, una economía de bajo consumo y el cumplimiento de la Estrategia Europea 2020.

### **Según el INE el precio de la vivienda sube un 0,8% en el segundo trimestre del año**

Los precios de la vivienda libre subieron un 0,8% en el segundo trimestre de 2014 respecto al mismo periodo del año anterior, con lo que retornan a la senda positiva por primera vez desde el primer trimestre de 2008, según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicado el lunes 8 de septiembre.

Con este repunte se pone fin a una racha de 24 trimestres consecutivos a la baja, es decir seis años, en los que los precios de la vivienda han presentado tasas interanuales negativas. El precio de la vivienda comenzó a caer en el segundo trimestre de 2008 (-0,3%) y desde en-

tonces la tendencia no se ha revertido hasta este segundo trimestre de 2014, pese a que se ha ido moderando en los últimos trimestres.

Por tipo de vivienda, el precio de la vivienda usada subió un 0,2% en el segundo trimestre de 2014 en tasa interanual, la más alta desde el cuarto trimestre de 2007, tras aumentar dos puntos sobre el trimestre anterior, mientras que el de vivienda nueva repuntó un 1,9%, tres puntos por encima del trimestre anterior. Esta tasa alcanza niveles positivos por primera vez desde el cuarto trimestre de 2008.

En tasa intertrimestral (segundo trimestre de 2014 sobre primer trimestre de 2014), el precio de la vivienda libre registró un aumento del 1,7%, tras dos trimestres consecutivos de retroceso, del 1,3% en el cuarto trimestre de 2013 y del 0,3% en el primer trimestre de 2014.

En el segundo trimestre de este año, un total de catorce comunidades autónomas registraron tasas trimestrales positivas en el precio de la vivienda. Así, las mayores subidas se experimentaron en Comunidad Valenciana (+3,1%) y Canarias (+2,8%), frente a País Vasco (-0,9%) y Cantabria (-0,3%), que fueron las únicas regiones con tasas negativas.

### **Portales inmobiliarios analizan con cautela la subida del precio de la vivienda publicada por el INE**

Expertos de los principales portales inmobiliarios consideran que el repunte del 0,8% en el precio de la vivienda reflejado el 8 de septiembre por el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE), la primera subida desde 2008, es un dato positivo, pero advierten de que es pronto para ver un cambio de tendencia en los precios.

Para la responsable de Estudios de fotocasa.es, Beatriz Toribio, los datos confirman “que las cosas están empezando a cambiar en el mercado inmobiliario español”. No obstante, llama a la cautela, ya que “es pronto para hablar de cambio de tendencia en los precios, puesto que hay que tener en cuenta que 2013 fue un año muy malo para el sector y cualquier comparación siempre será positiva”. “Nos encaminamos hacia una estabilización de los precios, pero una remontada constante en los mismos aún tardará en llegar”, aseguró.

Por su parte, el director del Gabinete de Estudios de pisos.com, Manuel Gandarias, ha indicado que podría



tratarse de un “incipiente cambio de tendencia”, pero ha advertido de que “el camino hacia la consolidación de este repunte es aún largo”, ya que “hay zonas donde todavía no se ha tocado suelo”.

Además, ha explicado que la segunda mano supera a la vivienda nueva trimestralmente debido al mayor volumen de oferta, pero interanualmente es al contrario. “Podría justificarse por la mayor demanda de las nuevas en relación con el volumen total de viviendas, así como la mayor capacidad de negociación en vivienda usada, que hace que los precios se contengan”, aseguró.

Mientras, el jefe de Estudios de idealista.com, Fernando Encinar, asegura que los datos del INE “confirman la variación positiva que los registradores avanzaban hace ya unos días”.

“La explicación la podemos encontrar en la vuelta al ladrillo de pequeños y medianos inversores que atraídos por las expectativas de mejora del sector buscan alternativas a la escasa rentabilidad de la renta fija”, indicó Encinar.

Asimismo, ha señalado que hay que tener en cuenta “otros aspectos, como la bajada en el número de operaciones, que podría estar indicando que la variación se podría explicar porque las compraventas se producen en la parte más alta del mercado”.

Para Encinar, sigue resultando “muy precipitado hablar de que los precios han tocado fondo o de que hay un cambio un tendencia”. Además, ha indicado que aún hay zonas en las que al precio le queda recorrido a la baja.

### Madrid retoma la construcción del Campus de la Justicia con el sistema de concesión

El presidente de la Comunidad de Madrid, Ignacio González, anunciará en su discurso del debate sobre el estado de la región el relanzamiento del proyecto de la Ciudad de la Justicia, a través de un concurso público que tiene por objetivo el inicio de los trabajos en el segundo semestre de 2015.

Este proyecto lanzado hace más de diez años en la

# SUSCRÍBASE

revista del sector inmobiliario  
**inmueble**



Teléfono: 917 374 640  
Vía email: cartera@difusionjuridica.es

**Suscripción a Inmueble digital por 99 € \* al año**  
Acceso ilimitado a la web de Inmueble

Razón Social _____		NIF _____	
Apellidos _____		Nombre _____	
Calle / Plaza _____		Número _____	C.P. _____ Población _____
Provincia _____	Teléfono _____	Móvil _____	
e-mail _____		Fax _____	
Nº de cuenta	Entidad	Oficina	Control
nº de cuenta			
Firma			

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, le informamos de que los datos facilitados formarán parte de los ficheros titularidad de Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A., inscritos en el registro General de Protección de Datos, cuyos fines son la gestión de nuestra relación comercial y administrativa, así como el envío, a través de cualquier medio, de información acerca de los productos de la compañía que creamos puedan ser de su interés. Así mismo, y para el exclusivo cumplimiento de las mismas finalidades, informamos que con los datos facilitados, nos presta su autorización para su comunicación a la empresa del mismo grupo conocida como Instituto Superior de Derecho y Economía. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto a sus datos personales dirigiendo una comunicación por escrito a Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. C/ Recoletos 6, 28015 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: [datos@difusionjuridica.es](mailto:datos@difusionjuridica.es).  
\* I.V.A. no incluido.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail



zona de Valdebebas -al noroeste de la ciudad de Madrid- y del que se ha construido hasta el momento el Instituto de Medicina Legal, que planteaba hasta 15 edificios en un área de 200.000 metros cuadrados, se abandonó en 2009 por la crisis económica.

Ahora, en lugar de desarrollar el proyecto a través de una sociedad o empresa pública -la empresa pública Campus de la Justicia, constituida en 2004, se ha disuelto recientemente-, la Comunidad convocará un concurso en los primeros meses del 2015 que se adjudicará en el primer semestre y permitirá comenzar las obras de al menos una decena de nuevos edificios.

Según las previsiones de la Comunidad, las obras generarán miles de puestos de trabajos directos e indirectos y reactivarán esta zona de Madrid. Su coste se sufragará a través de un canon al que se destinarán los 40 millones que anualmente paga la Administración regional por el alquiler y mantenimiento de las sedes judiciales.

es el que va de los 18 a los 25 años, abarcando el 53,42% del total. El grupo que más crece es el de mayores de 60 años, que pasa del 0,47% de 2013 al 2,19% de 2014.

Según el director general de pisos.com, Miguel Ángel Alemany, “el alquiler por habitaciones ha sido una salida rentable para muchos propietarios que, o bien no han querido deshacerse de su vivienda o no estaban dispuestos a vender en un contexto de precios a la baja”. La oferta ha seguido incrementándose a buen ritmo, lo que ha favorecido el recorte en las rentas. Para Alemany “aunque los puntos calientes de este mercado son las ciudades con mayores oportunidades de empleo y formación, los pisos compartidos también han llegado a municipios de menor envergadura pero bien comunicados, puesto que son una alternativa asequible en un entorno tranquilo”. No obstante, esta bajada en el precio del alquiler también hunde sus raíces en la situación general de la economía, que incluso “lleva a nuestros mayores a plantearse esta opción para completar su pensión”.

### **Cae el alquiler de las habitaciones en pisos compartidos**

Compartir piso es una alternativa cada vez más económica. Según el estudio realizado por pisos.com, el portal líder en habitaciones de alquiler en España, la renta media en España ha bajado con respecto al pasado año un 14,35%, pasando de los 317,93 euros mensuales de 2013 a los 272,30 de 2014. Madrid y Barcelona capital aglutinan el 32,78% de la oferta, mientras que el 36,44% de la demanda se concentra en estas mismas ciudades. En cuestión de género, el 55,97% de los futuros inquilinos son chicas, mientras que el grupo de edad más numeroso

### **Sube un 19% la inscripción de hipotecas inscritas en los registros de la propiedad**

El importe medio de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en junio (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) es de 120.294 euros, un 2,1% superior al del mismo mes de 2013.

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas es de 17.137, un 19,0% más que en junio de 2013. El importe medio es de 98.582 euros, con un aumento del 1,3%.



El valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanza los 2.991,5 millones de euros, un 14,1% más que en junio de 2013. En viviendas, el capital prestado alcanza los 1.689,4 millones, con un aumento anual del 20,5%.

### **El sector de la construcción volverá a crecer en 2015, según Cesce**

El sector de la construcción volverá a crecer el próximo año, en torno a un 1%, con lo que cambiará la tendencia decreciente que había mantenido durante los últimos seis años, según un informe de la compañía especializada en servicios de crédito y gestión de riesgo comercial Cesce.

Está previsto que la edificación impulse al sector, mientras que la obra civil todavía necesita tocar fondo y comenzar una recuperación que alcanzará un crecimiento del 3% en 2016, según el informe.

La edificación residencial es uno de los subsectores con mayores proyecciones de futuro. Se estima que toque fondo en 2014, comience su crecimiento en 2015 (6%) y se consolide en 2016 (8%). Asimismo, se espera que el próximo año la demanda inicie su recuperación y se registre el primer incremento en los precios tras siete años en caída.

Por otra parte, el mercado exterior seguirá siendo estratégico para el impulso del sector ante la contracción del mercado interno y la baja demanda. A finales de 2013 la internacionalización ya equivalía al 82,8% de la cartera total de obra de las grandes constructoras (ACS, Acciona, FCC, Ferrovial, Sacyr y OHL), con Sudamérica y Centroamérica como principales mercados.

Por la contra, en áreas como la inversión, la recuperación será más lenta. En los últimos cuatro años la inversión en la construcción ha registrado caídas cercanas al 10%, por lo que las tasas negativas en los años sucesivos que se irán acercando, paulatinamente, al crecimiento. Para el cierre de 2015, la inversión rondaría el -2% según este estudio.

La construcción está dando sus primeras señales de aproximación a la recuperación con ejemplos como el aumento de sociedades dedicadas a la construcción, 105.734 en febrero de este año, frente a las 104.127 de 2013. O con una caída prevista de entre el 6,2% y el 6,7% al cierre de 2014, una tasa muy inferior a la contracción, superior al 14%, alcanzada en 2013.

### **Ingreso extra para la comunidad de vecinos: publicidad en la azotea**

Si hay edificios de viviendas que por su inmejorable ubicación o llamativas características estructurales atraen la mirada de los viandantes, ¿por qué no sacarle un rendimiento económico?

Instalar una valla publicitaria en la azotea de nuestra casa al estilo de la famosa botella de “Tío Pepe” puede convertirse en una jugosa fuente de ingresos extra para nuestra comunidad de propietarios.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 17.1, señala que para llevar a cabo este tipo de iniciativa es necesario el acuerdo de la junta de propietarios de tres quintas partes del total (60%), que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y el consentimiento del propietario de la vivienda a la que afecte directamente el proyecto, si lo hubiere.

Una vez aprobada la cesión de un espacio común para la instalación de un cartel publicitario, la comunidad debe solicitar en el ayuntamiento la licencia correspondiente, que suele tener una vigencia de 5 años.

Hay dos criterios fundamentales que determinarán si se concede o no el permiso: si la instalación de la valla cumple con la normativa de seguridad, y si afecta a la estética del edificio. Además, si el inmueble fuera de tipo histórico, tendría que atenerse a una regulación específica, diferente y mucho más estricta.

Una vez los vecinos están de acuerdo en arrendar este espacio y cuentan con la licencia del ayuntamiento para su instalación, es el momento de firmar un contrato entre la empresa interesada y la comunidad de propietarios, donde se determinará las condiciones, la duración y el precio.

Los ingresos que se generan por la instalación de un cartel publicitario en el edificio también están sometidos a tributación, y la comunidad de propietarios tiene la obligación de darse de alta en el censo de obligaciones fiscales.

Aunque la comunidad debe emitir el formulario correspondiente de carácter informativo y anual, son los vecinos los que de forma individual han de hacer constar estos ingresos en sus declaraciones de la renta, salvo que la cantidad sea menor de 3.000 euros, pues en este caso no es obligatorio su declaración.

## La ley de viviendas turísticas del País Vasco permitirá el alquiler de habitaciones sueltas

El borrador que prepara el Gobierno Vasco para regular el alquiler vacacional permitirá el alquiler de habitaciones sueltas. Además, la norma se limita a diferenciar las distintas modalidades de alojamientos de uso vacacional: habitaciones en casas particulares, apartamentos turísticos y albergues.

En la primera categoría entrarían los apartamentos, los estudios o los bed & breakfast que ofertan particulares aunque con una limitación: las viviendas tendrán que disponer como máximo de seis dormitorios con un tope de doce camas ya que, de lo contrario, serían considerados como otro tipo de modalidad de alojamiento.

Según este borrador, la futura reglamentación sí permitiría el alojamiento de viajeros en habitaciones, a diferencia de la normativa aprobada en Cataluña, donde solo se permite alquilar la vivienda completa. La lista de condiciones para este caso es que las habitaciones que se alquilen estén en la misma residencia del titular de la licencia, con un máximo de cinco estancias.

En el caso de que un mismo titular ofertase camas en más de una casa, estos alojamientos pasarían a ser enclavados en la categoría de viviendas turísticas.

## La última locura del mercado inmobiliario de USA: cambio casa por iphone 6 o ipad

Detroit es probablemente el peor mercado inmobiliario del mundo, la ciudad estadounidense, en bancarota y con una deuda de más de 19.000 millones de dólares, ha vivido un auténtico éxodo de población desde que en 2008 estallase la crisis de las hipotecas 'subprime': habitada por apenas 700.000 personas, después de haber perdido más de 1,1 millones de habitantes desde su época dorada, cuenta con más de 80.000 casas abandonadas y 90.000 solares vacíos.

En estas circunstancias, tratar de vender una casa en Detroit es una misión avocada al fracaso; por eso un propietario que llevaba meses intentando encontrar comprador para su casa de tres habitaciones en la periferia de la ciudad ha decidido recurrir al trueque, cambia la vivienda por un iphone 6, según ha explicado su agente inmobiliario.

“Vive en Europa y me comentó que estaría dispuesto a cambiar su casa por un iphone 6. Creo que está pen-

sando en un iphone 6 plus, aunque todo es negociable”, ha asegurado Larry Else, de la agencia realityflo.com de Michigan.

La vivienda salió al mercado con un precio inicial de 5.000 dólares, aunque ante la falta de interés ya se ha rebajado a 3.000 dólares. Ahora su propietario pretende cambiarla por un teléfono móvil de última generación que tiene un precio cercano a los 1.000 dólares o “incluso un ipad de 32 gb”, afirma el agente vendedor.

Sin embargo, duda de que su cliente aceptase intercambiar la vivienda por algo que no tuviese el logo de Apple al dorso: “no tengo claro es si lo cambiaría por un producto android”.

## La inversión en oficinas se podría triplicar con respecto a 2013, según la consultora CBRE

La inversión en edificios de oficinas será “excepcional” en 2014 y sus números se pueden triplicar con respecto al año pasado, según vaticina la consultora CBRE. De hecho, solo en los nueve primeros meses del año la venta y alquiler de oficinas en Madrid y Barcelona superó los 2.400 millones de euros, con lo que en el último trimestre ha habido tanta inversión como en los dos trimestres precedentes juntos.

“La conjunción de unas más halagüeñas expectativas macroeconómicas acerca de España, la alta liquidez en el mercado, la necesidad de diversificación geográfica de los fondos extranjeros y el continuado descenso en la rentabilidad de productos sustitutivos como la deuda soberana nacional, aseguran que el interés inversor tanto nacional como internacional se prolongue al menos en los próximos 3 trimestres”, según apunta patricio palomar, director de análisis de mercados de CBRE.

Para la empresa, España cuenta con “una demanda más sana y activa” y aún a precios estables, dos claves para atraer sobre todo al inversor extranjero como George Soros, John Paulson o Richard Perry.

## ¿Cómo afectará a tu hipoteca que el euribor entre en terreno negativo?

El euribor a 12 meses –índice al que están referenciados la mayor parte de los préstamos hipotecarios en España- no frena su caída. Su media provisional para octubre apenas ronda el 0,33% como resultado de tener los tipos en el cero virtual y el resto de medidas de fle-



xibilización monetarias aprobadas por el Banco Central Europeo (BCE). Pero, ¿podría llegar a ser negativo?

En teoría es posible pero en la práctica sería extremadamente improbable que se diera un escenario en el que los bancos tuvieran que pagar por prestarse dinero. Para las hipotecas tampoco cambiaría mucho, ya que la mayor parte tienen un tope de seguridad en el 0% del que no pueden bajar.

“Un hipotético escenario de tipos negativos beneficiaría a los actuales clientes hipotecarios siempre y cuando no estén sujetos a ‘cláusulas suelo’ o limitaciones equivalentes. La cuota hipotecaria sería, en términos generales, el resultado de sumar el euríbor más el diferencial aplicable, independientemente de los valores que tomen”, detalla a idealista news el director comercial de EVO banco, Eduardo Vioque.

Una situación que la banca en países como Portugal ya está calibrando. “A corto plazo, el euríbor ya está en tasas negativas. Los bancos están considerando las implicaciones que esto tiene y preocupados por la fuerte caída de los tipos interbancarios”, tal y como detalla el diario luso ‘jornal de negocios’. En concreto, el euríbor a una y dos semanas se encuentra en el -0,014% y el -0,012%, respectivamente.

“En todo caso, uno de los aprendizajes que deja la crisis económica debe ser la capacidad del sector bancario para combatir los impactos negativos de los distintos ciclos que se producen a lo largo de los años que dura una hipoteca media”, detalla el experto de EVO banco.

En este contexto, y en plena batalla entre las entidades financieras por hacerse con el jugoso mercado de los préstamos para comprar una vivienda, EVO banco se ha adelantado a la competencia y han lanzado recientemente la hipoteca inteligente, que adapta el diferencial de tipo de interés que aplica el banco a la evolución del euríbor, lo que implica que “en contextos de euríbor bajo, el cliente se beneficie del reducido precio del dinero y de la ausencia total de ‘cláusulas suelo’.

Por otro lado, el responsable de idealista hipotecas, Juan Villén, considera que este escenario no tendría ni pies ni cabeza: “las implicaciones para los bancos que significaría un euríbor negativo son tan grandes – y tan ridículas desde el punto de vista del sistema financiero – que el BCE no debería permitir que eso ocurra”. Además, desde un punto de vista práctico, la mayoría de las hipotecas cuentan con una cláusula “por la que la base de referencia no puede ser negativa, es decir, en este escenario como mucho el euríbor llegaría a cero”, por lo que apenas tendría repercusión.



Recuerda también que “el euribor a 12 meses siempre es superior al euribor a una semana, por lo que se necesitaría una mayor relajación del BCE para poder contemplar un escenario así”.

No obstante, está por ver que el euribor caiga a tasas negativas. En una previsión que nos han hecho llegar los analistas de Bankinter el índice referencial a 12 meses alcanzará el 0,20% en diciembre de este año y repuntará ligeramente hasta el 0,25% para finales de 2015 en línea “con el aumento progresivo de la tasa de inflación y la recuperación del crecimiento”.

### El precio de la vivienda en la eurozona aumenta nueve décimas en el segundo trimestre

El precio de la vivienda en la zona euro en el segundo trimestre del año experimentó un avance del 0,9% respecto al trimestre anterior, cuando había bajado un 0,2%, mientras que en relación con el mismo periodo de 2013 se mantuvo estable, frente al descenso del 0,4% del



trimestre precedente, según los datos proporcionados por Eurostat.

En el conjunto de la Unión Europea (UE), el precio de la vivienda aumentó un 1,4% trimestral entre abril y junio, en comparación con la subida del 0,2% de los tres primeros meses de 2014, mientras que respecto al mismo periodo de 2013 subieron un 1,7%.

Entre los países cuyos datos estaban disponibles, los únicos retrocesos trimestrales correspondieron a Eslovenia (-2,76), Rumanía (-1,3%) e Italia (-0,5%), mientras que las mayores subidas se observaron en Irlanda (+6,8%), Lituania (+4,1%) y Dinamarca y Reino Unido (+3,9% en ambos).

En cuanto a la evolución interanual, las mayores caídas correspondieron a Eslovenia (-9,8%), Italia (-4,8%) y Rumanía (-3,8%), mientras que los mayores incrementos se apreciaron en Estonia (+14,5%), Irlanda (+12,5%) y Reino Unido (+10,2%).

En el caso de España, el precio de la vivienda en el segundo trimestre del año registró un aumento intertrimestral del 1,7%, frente a la caída del 0,3% de los tres primeros meses del año, mientras que en relación con el mismo periodo de 2013 aumentaron ocho décimas.

### El precio de los pisos usados bajó un 0,4% en septiembre y un 0,8% en el tercer trimestre

El precio medio de la vivienda usada bajó un 0,4% en septiembre en relación al mes anterior, hasta un precio medio de 1.593 euros por metro cuadrado, frente a los 1.599 euros de agosto, según informa el portal inmobiliario ‘Hogaria.net’, que apunta a que la estabilización de los precios será la tendencia de los próximos meses.

En el tercer trimestre, el precio de la vivienda de segunda mano retrocedió un 0,8%, moderando el descenso experimentado en el trimestre anterior, que fue del -1,5%. En términos interanuales, el precio de los pisos usados se situó en el -7%.

Las provincias en las que se registraron los mayores repuntes de precios durante el tercer trimestre del año fueron Baleares (1%), A Coruña (0,7%), Tarragona y Toledo (0,5%), y Pontevedra (0,3%).

En el lado de las caídas trimestrales, las más significativas se las anotaron Navarra (-2,6%), Guadalajara (-2,5%), Jaén (-2,1%), Zamora (-1,8%) y Zaragoza (-1,7%).

Las capitales de provincia que más recortaron el precio durante el tercer trimestre del año fueron Santander (-9,4%), Huelva (-8,5%), Soria (-6,7%), Huesca (-6,5%) y Lleida (-6,2%). Por el contrario, las capitales que sufrieron un mayor incremento fueron Almería (6,7%), Valladolid (1,2%), Málaga (1,2%), Barcelona (0,7%) y Ávila (0,6%).

El precio de la vivienda de segunda mano también cerró el tercer trimestre con descensos de precio en Madrid y Barcelona, de un 0,7% y de un 0,3%, respectivamente, hasta los 2.757 euros y 3.095 euros por metro cuadrado.

### Los retos a los que se enfrenta el negocio de la rehabilitación de viviendas

El sector de la rehabilitación de viviendas en España representa únicamente el 4% del negocio inmobiliario frente al 49% de la media europea, según datos de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI). Una cifra irrisoria que podría dispararse si no fuera por las numerosas barreras con las que se encuentra en sector. Entre ellas la desconfianza que genera para las comunidades de vecinos, la vorágine normativa o la falta de financiación.

“Queremos que el mercado inmobiliario vuelva a florecer. Todas las iniciativas que se han desarrollado en materia de rehabilitación se han quedado cortas. La Administración debe ir más allá”. Con este mensaje el Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), Ricardo Martí-Fluxá, reivindicaba un espacio de peso para esta industria dentro del negocio del ladrillo en unas jornadas organizadas por el COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid).

En su exposición, Martí-Fluxá defendió la rehabilitación como un factor de sostenibilidad dado su efecto “motivador” en todo el entorno urbano. Para el Presidente de la Confederación Nacional de la Construcción, Juan Lazcano, las cuestiones a tener en consideración para que la rehabilitación de viviendas despegue son que la Administración Pública conceda ayudas inicialmente y que posteriormente, la banca recoja el testigo de la financiación; concienciar a los ciudadanos de la necesidad de la eficiencia energética; de que la rehabilitación permite aumentar el valor de las casas y del entorno.

Por su parte, Marta Torres, directora gerente de AS-PRIMA, defendió que los promotores no abogan por la rehabilitación porque no hay demanda de los ciudadanos aunque cree que es “cuestión de tiempo” que esta percepción cultural cambie. Al mismo tiempo, reconoció que

tradicionalmente las cuestiones de eficiencia energética de las viviendas no se explican bien a la ciudadanía. “Los promotores muchas veces pecamos por no indicar al cliente por qué su casa tiene una letra b en eficiencia energética y la de su vecino una d”, aseveró Torres.

### Rehabilitación no es lo mismo que reforma

Juan Casares, Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, reivindicó la gestión profesional que realizan las empresas de esta industria porque, en su opinión, la rehabilitación no es una reforma. Asimismo, Jaime Martínez Ubago, arquitecto del equipo ganador del proyecto Madrid Renove Río, expuso que la rehabilitación debe buscar el beneficio a través de aspectos como el confort; el ahorro y la mejora estética y de rehabilitación de las viviendas.

Estos dos últimos expertos reseñaron la necesidad de implicar a los bancos en la financiación de planes de este tipo. “La financiación es el caballo de batalla permanente”, aseveró Ubago. Además, destacó que el complicado entorno económico de los últimos años ha impedido que muchos proyectos de rehabilitación urbanística se viesan como una oportunidad.

### La venta del World Trade Center (WTC) de Barcelona, en marcha: está valorado en 150 millones

Las constructoras FCC y Acciona, a través de transmediterránea, están forzando al puerto de Barcelona a arrancar ya la venta el World Trade Center (WTC) de Barcelona. El primer paso ha sido la tasación, que ha realizado Deloitte, del complejo que cuenta con 40.000 m2 de oficinas, 4.500 m2 de salas de congresos y un hotel de cinco estrellas está valorado en 150 millones de euros.

En breve, se espera que Deloitte presente el libro de ventas a los inversores interesados, que, previsiblemente, serán fondos internacionales. La autoridad portuaria de Barcelona –el puerto de Barcelona– es el primer accionista de la sociedad, con un 52%, y el resto del accionariado lo completan FCC, con un 16,51%; y Transmediterránea, que también controla otro 16,51%. Por su parte, Santander, con un 9,99%, y ACS, con un 4,71%, ejercen de socios minoritarios.

El WTC es trata de una concesión administrativa que vence en el año 2052. El grado de ocupación es alto, con



más de 70 compañías ocupando los tres módulos de oficinas, y la joya de la corona, el hotel, que sale al mercado en un momento en que los establecimientos de Barcelona son activos que poseen un interesante flujo de caja.

### **El gobierno amplía a 342 pueblos la amnistía catastral que permite legalizar los inmuebles irregulares por 60 euros**

Los ciudadanos de 342 municipios que tengan una vivienda en situación irregular tendrán más tiempo para legalizarla, según la dirección general del catastro, que ha decidido ampliar la ‘amnistía catastral’ por haber detectado un mayor número de inmuebles omitidos de los previstos. Esta medida permite evitar una multa de hasta 6.000 euros con el simple pago de una tasa de 60 euros.

A finales de 2012 el gobierno aprobó una “amnistía catastral”, es decir, una posibilidad de que cientos de ciudadanos con viviendas con m<sup>2</sup> sin declarar en el catastro pudieran hacerlo con el simple pago de 60 euros de tasa. Hay muchas formas de contar con una casa sin declarar ante el catastro: caseta de campo convertida en vivienda, ampliación de chalet o una habitación en la terraza del ático.

Ahora la dirección general del catastro ha dictaminado la ampliación de la regularización catastral en 342 municipios hasta el 30 de noviembre de 2014 por el elevado número de inmuebles en situación irregular.

Así, los municipios afectados son los siguientes, según una resolución publicada en el boletín oficial del estado (BOE) el 6 de octubre: Gerencia Territorial de Alicante: Alcalalí, Pilar de la Horadada; Gerencia Regional de Cataluña-Barcelona: Bigues i Riells, Masquefa, Sant Cugat del Vallès; Gerencia Territorial de Cádiz: Alcalá de los Gazules, Los Barrios, Medina-Sidonia, Paterna de Rivera, Benalup-Casas Viejas, Gerencia Regional de Cantabria: Camargo, Medio Cudeyo; entre otros.

### **¿Trasvase del alquiler a la compra de una vivienda? En Barcelona sí**

Con las perspectivas de mejora de la economía española, son muchos los propietarios que consideran que el precio de la vivienda ha tocado fondo y comienzan a posicionarse en el mercado de la compraventa. En Barcelona comienza a verse una nueva tendencia: un traslado de la vivienda en alquiler a la compra, debido a que los propietarios vuelven a considerar una buena opción tener la

casa en propiedad tras identificar el final de las caídas de precios, según la consultora inmobiliaria Forcadell.

Aunque en la ciudad condal la demanda de pisos en alquiler subió casi un 8% en el primer semestre de este año respecto al año pasado, Forcadell estima que tenderá a la estabilidad en los próximos semestres. En su opinión, durante el primer semestre de 2014 la demanda de compra de viviendas en Barcelona ha aumentado de forma notable, hecho que ha aportado optimismo al mercado residencial, sobre todo, en las zonas más consolidadas de las grandes ciudades españolas.

La consultora destaca que los pequeños aumentos en el precio de la vivienda en Barcelona, un 1,44% intersemestral, han provocado que los propietarios vuelvan a confiar en el mercado de venta para comercializar sus activos, “hecho que provoca una reducción del parque de pisos para el alquiler”.

Además, destacan que las condiciones que los propietarios deben asumir en el mercado de arrendamiento son cada vez más inestables, ya que el escenario económico conduce a que no acostumbren a pedirse avales, las fianzas suelen ser de un mes o que los contratos se realicen a nombre de dos titulares o de titular y avalista. “estas circunstancias están provocando el tránsito de inmuebles procedentes del mercado de alquiler al de venta”, añaden.

### **Anulada sentencia que revocó parcialmente operación en el estadio Calderón por las alturas de los edificios**

El Tribunal Supremo (TS) ha anulado la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) que anuló de forma parcial, en relación con las alturas de los edificios, la denominada ‘Operación Calderón’, que prevé construir zonas verdes y viviendas en el espacio que ocupa el terreno de la cervecería Mahou y el estadio Vicente Calderón del Atlético de Madrid.

Así lo acuerda en una sentencia, a la que tuvo acceso Europa Press, en la que los magistrados estiman el recurso de Mahou contra la citada resolución, dictada en enero de 2012. El Alto Tribunal concluye que hubo un quebrantamiento de forma al no haberse emplazado a Mahou en el procedimiento.

La sentencia de instancia anuló el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 29 de diciembre de 2009, que aprobó definitivamente la mo-

dificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito ‘Mahou-Vicente Calderón’.

Se anuló por no ser conforme a derecho el permiso que otorgaba a una edificabilidad general en dicho ámbito por encima de la prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático.

El Supremo anula ahora la sentencia del TSJ de Madrid porque hubo un quebrantamiento de forma al no haberse emplazado a Mahou en el procedimiento. Por ello, ordena reponer las actuaciones al momento anterior a la contestación de la demanda, que fue interpuesta por la asociación Señales de Humo.

Así, señala que, con la entrega del expediente administrativo, se otorgará a Mahou el plazo legalmente establecido para contestar a la demanda. De igual modo se hizo con el Atlético de Madrid y el Ayuntamiento, por lo que el trato que se había dado a la cervecera fue, a su juicio, discriminatorio.

Por tanto, se acuerda estimar el recurso en los términos expuestos y no procede la imposición de las costas de este recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional. “Y puesto que se ordena la retroacción de actuaciones, tampoco procede que hagamos pronunciamiento sobre las costas causadas en la instancia”, agrega el fallo.

Una vez que se verifique el trámite de contestación a la

demanda por Mahou, seguirá la tramitación del proceso por el TSJ de Madrid. El Supremo no ha entrado a examinar los recursos interpuestos por el Atlético de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, al haberse detectado el quebrantamiento de forma citado en relación a Mahou, y haberse ordenado la retroacción de actuaciones.

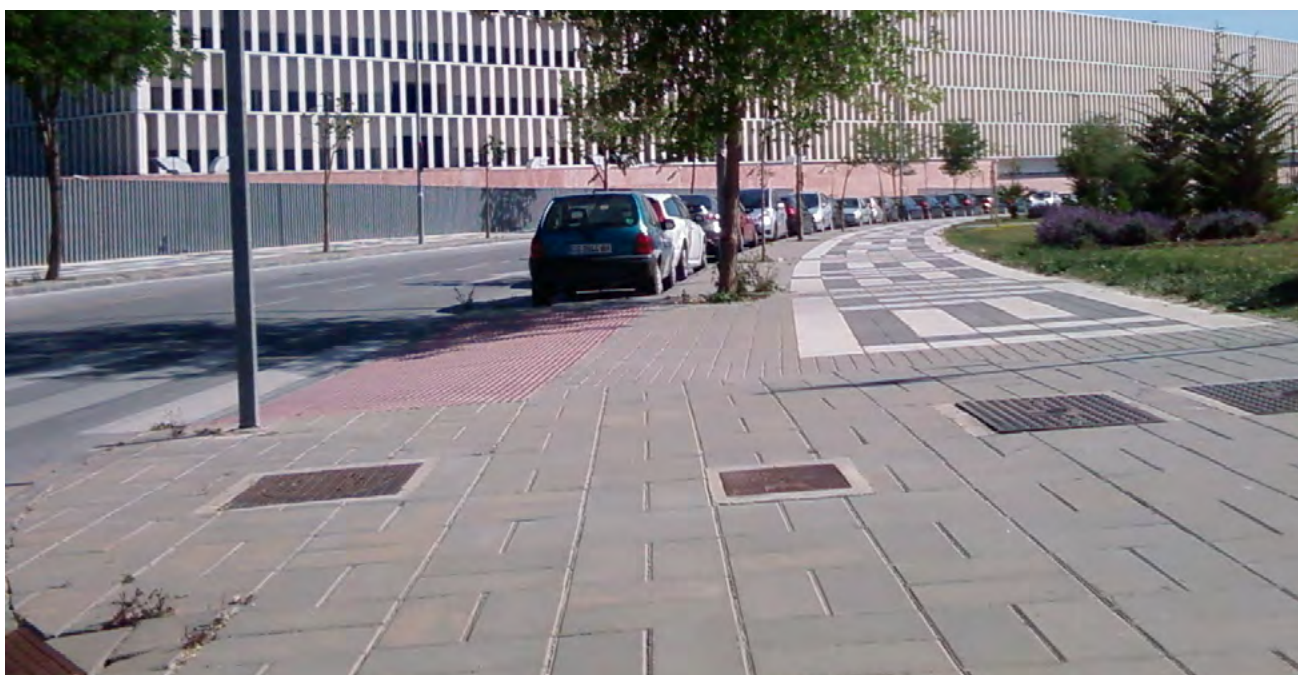
### Navarra revisará el método de cálculo del precio de la VPO

El Gobierno de Navarra ha aprobado un proyecto de modificación de la Ley Foral de Derecho a la Vivienda por el cual el precio del módulo ponderado de la vivienda protegida se mantendrá en los 1.246,53 euros por metro cuadrado útil durante 2015. Además, a partir de 2016 se establecerá mediante una nueva fórmula de cálculo.

Según ha informado el Ejecutivo autonómico, el precio ha estado congelado desde 2012 y ahora este proyecto lo hace un año más, y a partir de 2016, los módulos se calcularán computando el mercado y los proyectos locales y no los datos nacionales, como ocurre con el baremo vigente actualmente.

La nueva fórmula, asegura el Gobierno, supera los problemas ocasionados ante la falta de actualización de datos de alguno de los índices de referencia contemplados en la actual fórmula y se desvincula de la variación de los costes de materiales y mano de obra.

Por otra parte, en el proyecto se establecen las líneas



estructurales para la futura creación del Registro General de Viviendas de Navarra como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y adscrito al Departamento competente en materia de vivienda.

Por lo que se refiere al baremo del acceso al alquiler de viviendas protegidas, la modificación de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda contempla otorgar cinco puntos a los solicitantes que hayan sido objeto de una ejecución hipotecaria sobre su vivienda habitual en los últimos dos años.

### **Viviendas Municipales de Bilbao, finalista en los premios ERHIN**

El programa “Viviendas Municipales de Bilbao para jóvenes solidarios” ha sido elegido finalista de los premios “Iniciativa de Vivienda Responsable Europea” (ERHIN, por sus siglas en inglés) en la categoría Sostenibilidad Social Local.

Para esta selección se ha valorado que el programa contribuye a la revitalización y rejuvenecimiento de barrios y que facilita el acceso a la vivienda a jóvenes estudiantes, entre otros aspectos, según ha informado hoy el Ayuntamiento de la capital vizcaína.

La iniciativa, puesta en marcha por Viviendas Municipales junto con la Universidad del País Vasco y la Universidad de Deusto, consiste en ofrecer pisos municipales en alquiler compartido por 55 euros mensuales por persona (agua y luz no incluidos), a cambio de colaboración en proyectos comunitarios y apoyo a colectivos vulnerables en los barrios de Otxarkoaga y Bilbao La Vieja.

En este curso 2014/2015 se beneficiarán de este proyecto cuarenta y cinco estudiantes de la UPV y diez de la Universidad de Deusto, todos ellos menores de 35 años y matriculados en títulos de posgrado.

La ERHIN es un proyecto puesto en marcha por Delphis, Cecodhas Housing Europa y la Unión Internacional de Inquilinos, con el apoyo de la Comisión Europea, con el fin de impulsar la responsabilidad social en el campo de la vivienda.

### **Aumenta el número de mudanzas**

El tímido repunte en el mercado de la vivienda registrado en los últimos meses, ha comenzado a trasladarse a los trabajos realizados en el ámbito de la compraventa de

inmuebles, como el caso de las mudanzas, que se han incrementado en número y en precio en los últimos meses, según el informe realizado por la plataforma etece.es.

Esta compañía, que cuenta con 500 autónomos en toda España, realiza una media de 100 mudanzas mensuales, como encargos más habituales, además del montaje de muebles o tareas relacionadas con el hogar.

En este sentido, en los últimos meses, se ha producido un ligero aumento en las mudanzas demandadas, así como un incremento de sus precios (pactados entre los demandantes y los autónomos) que supera el 30%. Esta subida afecta también a otras tareas como reformas, pintura o montaje de muebles, por lo que, en palabras de Ramón Blanco, CEO de etece.es, “la ligera reactivación del mercado inmobiliario está comenzando a notarse en la actividad asociada a este sector que desarrollan algunos autónomos”.

Etece.es, fundada para realizar tareas a quienes carecen de tiempo, ha tramitado mudanzas de todo tipo, siendo la más baja en precio de 50 euros y la más alta de 1.620 euros. Sus costes están homogeneizados en toda España, de tal manera que son igual de caros estos traslados en Madrid que en Sevilla, Málaga, Barcelona, Bilbao o Zaragoza.

La Comunidad de Madrid es la que más actividad registra en torno a las mudanzas, seguida de Barcelona y Valencia, Sevilla, Málaga, Zaragoza y Bilbao, por este orden. Estos datos son proporcionales al número de encargos realizados en los distintos lugares en los que funciona etece.es con sus autónomos, dado que la mayor parte de los mismos (70%), se acometen en la región madrileña.

### **Toque de atención a España por la baja profesionalidad del sector inmobiliario**

La protección al consumidor (de casa) y un servicio de calidad en España pasa por regular la profesión del sector inmobiliario e implantar las normativas de eficiencia energética, según Claudine Speltz, presidenta del Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarios, desde donde trabajan en la creación de un marco único que regule las actividades del sector en la Unión Europea (UE). Esta es la principal conclusión que se desprende del encuentro celebrado en Bilbao por este colectivo.

El encuentro en la capital vizcaína contó también con la presencia de Luis de Prado y Jan Borouvká, presidentes de la Confederación Europea de Administradores de



Fincas y la European Property Agents Group, respectivamente. Ambas entidades se agrupan bajo el paraguas del Cepi, que con sus casi 220.000 miembros conforman la segunda organización inmobiliaria más grande del mundo.

La cualificación representa uno de los principales requisitos para el ejercicio de las profesiones inmobiliarias”, señala Speltz, atribuyendo el grado de formación a una mayor protección del cliente. Y es que este requisito no es exigible de la misma manera en todos los países de la UE. Mientras que en Estados Unidos existen los ‘real-tors’, a los que se les requiere un nivel de formación elevado y superar difíciles pruebas de acceso, en España no sucede lo mismo. “Existen normas de regulación distintas en cada país”, lamenta Speltz. “Y es decisión de cada gobierno”, añade, “que se fijen o no límites de actuación”.

Los profesionales presentes en este encuentro han abogado por una legislación común, algo que determine que un profesional está cualificado en cada país. En España, por el contrario, se opta por la desregulación. “España necesita profesionales inmobiliarios cualificados y esta tendencia a desregularizar va en contra de la sociedad y responde a intereses economicistas de eficacia cuestionable”, sentencia Speltz, sobre la situación que se vive en el sector español, cuyos beneficios “no han sido demostrados”.

Con respecto a materia de eficiencia energética, la UE se plantea reducir en un 20% el consumo de electricidad de aquí a 2020, recordando que un 40% del gasto procede del sector de la construcción. “Nuestro papel es aplicar las normativas actuales e informar a los propietarios de lo que debe ser puesto en práctica, aconsejando sobre fórmulas de ahorro”, apunta Speltz. “No obstante”, prosigue, “tenemos un gran problema para implantar medidas de eficiencia, ya que los propietarios deben desembolsar grandes cantidades de dinero, por lo que habrá que conciliar los dos aspectos”.

### **Iberdrola Inmobiliaria alquila más de 2.000 m2 de oficinas a Arvato**

El proyecto de oficinas Torres Colombo, promovido en Lisboa a partes iguales por Iberdrola Inmobiliaria, Grupo Caixa Geral de Depósitos, Sonae Sierra y CBRE Global Investors, cuenta con Arvato Portugal como nuevo inquilino, integrado en el grupo de comunicación Bertelsmann AG.

La empresa señala que esta compañía ha alquilado

unos 2.000 metros cuadrados en la sexta planta de la Torre Occidente, la segunda de las dos de las que consta este complejo y que se levantan sobre el Centro Comercial Colombo, cerrando la que se ha convertido en una de las operaciones de arrendamiento más importantes llevadas a cabo en Portugal a lo largo del ejercicio 2014.

Arvato, que se une de este modo a otros inquilinos de primer nivel, como WS Atkins, Leo Farmacéutica, Luso-technip, Sonae Sierra, Manpower, Servdebt, Lilly o MTV, es una empresa presente en 35 países, cuenta con una plantilla de 64.000 profesionales y el volumen de sus ventas suma 4.450 millones de euros.

Torres Colombo pretende dar respuesta a la falta de espacios de calidad y grandes dimensiones detectada por los promotores en el mercado de oficinas de la capital portuguesa.

El proyecto comprende dos torres de 14 plantas cada una con un área bruta total de 29.000 metros cuadrados. Éstas se benefician de todos los servicios ofrecidos por el citado centro comercial, entre ellos una gran cantidad de restaurantes, hipermercado, gimnasio, farmacia, lavanderías y bancos, además de tiendas con los más diversos productos.



**JURISPRUDENCIA****CIVIL - ARRENDAMIENTOS URBANOS****Se revoca el desahucio de un minusválido de un alquiler de renta antigua****Tribunal Supremo - 11/07/2014 - Sala Primera**

Estimar el recurso formulado contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona con fecha 27 de septiembre de 2011.

La Sala declara que el derecho del hijo a subrogarse en el contrato nace desde que se produce la situación de convivencia y el hijo se encuentra afectado por la minusvalía, aunque no hubiera sido está declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario en los términos de la Disposición Adicional novena de la Ley. Esta situación es la que determina las posibilidades subrogatorias de tal forma que si en ese momento no concurre la minusvalía en el grado requerido, y el titular del derecho a la subrogación es un hijo, el contrato se extingue a los dos años a contar de aquel momento.

Lo que no dice la Ley es que la minusvalía esté ya declarada cuando se produce el fallecimiento. La finalidad del legislador, no es otra que la de procurar una duración distinta del contrato, aun a costa del arrendador, en aquellos casos de un hijo en situación de minusvalía, anterior al fallecimiento del arrendatario, aunque se suscite después su declaración pero con efectos dentro del periodo de dos años, y no después del fallecimiento. La realidad de las cosas, es precisamente que se promueva la declaración para obtener la adecuada asistencia social cuando el hijo del arrendatario queda desasistido por el fallecimiento de su padre o madre, o de ambos sucesivamente, no habiendo necesitado probablemente hasta ese momento promover la declaración de minusvalía por encontrarse asistido hasta entonces por sus progenitores.

[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)

Marginal Nº 2456310

**CIVIL – SERVIDUMBRE****La apariencia física externa de la existencia tanto de una servidumbre de paso, luces y vistas****no es título válido ni sirve para la prescripción de las mismas****Tribunal Supremo – 11/07/2014 - Sala Primera**

Estimar el recurso formulado contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia con fecha 10 de Abril de 2012.

La Sala declara respecto a las servidumbres de paso y de luces y vistas, de la propia sentencia de la Audiencia Provincial objeto de este recurso, que es indiscutible que no hay título alguno de constitución de las mismas. No existe negocio jurídico de constitución, ni se ha mencionado, ni ha sido objeto de prueba. Tampoco se ha probado, ni siquiera se ha alegado, la prescripción inmemorial. En todo caso, no se ha acreditado la constitución de las servidumbres por parte de la parte demandada, lo cual es esencial en la acción negatoria.

La existencia de las servidumbres por el simple hecho de que los miembros de la comunidad demandante “se encontraron” un paso y unos huecos, y el hecho que observaron un paso (que no se adquiere por usucapión) y unos huecos (que no se habían prohibido) no cabe que se supongan constituidas las servidumbres.

Como se reitera en sentencia, la presunción es a favor de la libertad de los fundos, no para imaginar una limitación al dominio, como es la servidumbre.

[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)

Marginal Nº 2456336

**CIVIL – RESPONSABILIDAD CIVIL****La indemnización de daños y perjuicios por vicios en la construcción ha de ser íntegra, incluyendo todos los conceptos necesarios para dejar indemne al perjudicado****Tribunal Supremo – 26/06/2014 - Sala Primera**

Desestimar el recurso formulado contra la sentencia dictada por la Sección Diecinueve de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 1 de Diciembre de 2011.

La Sala establece que es cierto que la indemnización de



daños y perjuicios no devenga IVA según lo previsto en el artículo 78.3.1º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del impuesto sobre el valor añadido; pero no es lo mismo la aplicación del impuesto a una indemnización, que la inclusión en la misma de lo que el perjudicado ha de pagar por ello a un tercero que realiza el servicio de que se trata. Pues en tal caso, el IVA va comprendido necesariamente en la propia indemnización de daños y perjuicios ya que, de no ser así, la misma no sería íntegra como requiere el artículo 1101 y concordantes del Código Civil. Efectivamente al tratarse de la reparación de unos vicios o defectos constructivos, el importe de la indemnización debe fijarse teniendo en cuenta el importe total que el perjudicado debe abonar para la reparación de los vicios y defectos constructivos, sin que en este caso se pueda plantear el posible enriquecimiento injusto de la comunidad de propietarios; en cuanto dicha comunidad, carente de personalidad jurídica, no es sujeto pasivo del impuesto y por tanto no puede compensar en declaración tributaria lo abonado.

*[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)*

Marginal Nº 2456341

## **CIVIL – DONACION**

**No cabe la donación de la propiedad de un inmueble del fiador salvo que cuente con un patrimonio de “valor económico indudable” y suficiente para satisfacer el crédito que garantiza**

**Tribunal Supremo – 18/06/2014 - Sala Primera**

Se desestima el recurso de casación interpuesto contra sentencia de fecha 1 de marzo de 2.012, dictada por la Audiencia Provincial de Segovia.

La Sala establece que no cabe desconocer que la introducción del acreedor en los asuntos de su deudor se considera condicionada a la llamada subsidiaridad, que exige el artículo 1291, norma tercera, y reitera el 1294, ambos del Código Civil; ni que - como señaló la sentencia de 31 de marzo de 1989 - dicha exigencia está directamente relacionada con la propia insolvencia, por razón de que ésta desaparece si el deudor tiene bienes suficientes para atender al pago del crédito del demandante. Y, tampoco se puede prescindir de que el Tribunal de apelación - en el fundamento de derecho cuarto de su sentencia - decla-



ró probado que el donante cuenta con un patrimonio de “valor económico indudable” y suficiente para satisfacer el crédito de la entidad descontante y acreedora.

*www.bdifusion.es*

Marginal Nº 2456388

## CIVIL – DEFECTOS CONSTRUCCIÓN

### No es posible considerar incumplimiento contractual la existencia de microfisuras

**Juzgado de lo Mercantil nº 1 – 23/06/2014 -**

Se desestima la demanda presentada por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, y en consecuencia debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones del actor.

El Juzgado declara que no resulta acreditado que la re-



clamación contractual individual respecto de los copropietarios sea un incumplimiento de contrato a la vista de los mínimos daños que han resultado acreditados conforme a todos los informes periciales. No es posible considerar incumplimiento contractual respecto de pequeñas fisuras que la propia parte actora define como tales, cuando no microfisuras, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1.101 y concordantes del Código Civil.

Tampoco ha quedado acreditado que exista un incumplimiento contractual en relación a la propia promoción y los daños que se fijan por cada uno de los peritajes que se aportan. De hecho el planteamiento de la coincidencia de dos de los peritajes, codemandados, pone de manifiesto que los citados daños no derivan del contrato sino de un sistema de drenaje imperfecto y un uso no diligente del riego.

El peritaje de la actora es indeterminado en cuanto a las afectaciones y partidas concretas de reparación, impidiendo siquiera entrar a valorar entonces esos incumplimientos que se demandan.

*www.bdifusion.es*

Marginal Nº 2455577

## CIVIL – COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

### La responsabilidad de la ejecución de las obras de los elementos comunes del inmueble no puede ser atribuida a uno de los comuneros

**Audiencia Provincial de Cádiz – 30/05/2014 - Sala Civil**

Se estima parcialmente el recurso de apelación sostenido en esta instancia contra sentencia parcialmente estimatoria del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Cádiz, sobre reclamación de cantidad y obligación de hacer.

La Sala declara que por mucho que sea más práctico y conveniente encomendar estos trabajos a la propia parte perjudicada, esto es, indemnizarla por el coste de su realización para que sea ella quien con libertad actúe sobre su propia vivienda, lo cierto es que la demandante no instó tal solución. Es por otra parte evidente, que tampoco parece factible que la responsabilidad de la ejecución de las obras que precisan los elementos comunes que se ubican en la fachada del inmueble, sea atribuida a uno de los

comuneros, al que debería transferir los correspondientes fondos comunes la administración de la Comunidad de Propietarios.

Procede, por tanto, estimar en este punto el recurso, para dar lugar a la pretensión inicialmente deducida, esto es, dando lugar a la condena de la Comunidad de Propietarios en los términos que resume el Suplico del escrito de interposición del recurso: condenando a la Comunidad de Propietarios a ejecutar a su costa las obras precisas para evitar y suprimir las humedades o filtraciones existentes en la vivienda de la Sra. Francisca, así como reparar los daños existentes en el interior de la vivienda.

[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)

Marginal Nº 2457160

#### CIVIL – RESPONSABILIDAD CIVIL

##### **La Comunidad de Propietarios no es responsable de la caída de un vecino que tenía conocimiento de las fechas de mantenimiento de las zonas comunes**

##### **Audiencia Provincial de Cádiz – 20/06/2014 – Sala Civil**

Se desestima el recurso de apelación sostenido contra sentencia desestimatoria del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Chiclana de la Frontera, sobre reclamación de cantidad.

La Sala declara que, sobre la indudable admisión de la causalidad de hecho, esto es, admitiendo que el actor cae y se lesiona como consecuencia de la presencia de un charco de agua cuyo origen posiblemente estuviera en los problemas que presentaba para su cierre hermético la puerta de acceso a la azotea, lo que dista de estar claro, es que ello fuera imputable a la negligente actuación de la Comunidad de Propietarios.

Es evidente que siendo domingo el día 14 diciembre 2008 en que sucede el hecho, es imposible imputar a la Comunidad de Propietarios un defecto de mantenimiento o limpieza en orden a eliminar el charco. Siendo el actor vecino del inmueble, necesariamente ha de saber que si sube un domingo a las 8,30 de la mañana a la azotea, las escaleras no han sido limpiadas y/o recogidas al

menos desde dos días antes. No puede esperar que estén secas y en perfecta disposición de uso, si se admite, como hace su representación letrada en la demanda, que llevaba varios días lloviendo y era conocida por la Comunidad de Propietarios la problemática del cierre de la referida puerta.

[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)

Marginal Nº 2457153

#### CONTENCIOSO – IRPF

##### **Se establece la fecha de entrega real del inmueble como fecha de adquisición de inmueble para determinar la ganancia patrimonial obtenida cuando se transmite**

##### **Tribunal Superior de Justicia de Cataluña – 07/03/2014 – Sala Contencioso**

Se estima el recurso contencioso-administrativo promovido por el demandante contra resolución parcialmente estimatoria del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña (TEARC), sobre impugnación de liquidación por el IRPF e imposición de sanción.

La Sala declara que en el presente caso el documento privado articulaba el pago mediante una serie de letras de cambio, la última de vencimiento a 25/9/1974 que aparece en el expediente como satisfecha, al igual que las letras anteriores, de lo que se concluye la realidad del documento privado, al tiempo que precisamente esta fecha de pago deja sin efecto la cláusula de reserva de dominio que operaba como garantía del pago, sin que quepa establecer que el otorgamiento de escritura había de operar como entrega de la cosa, y por tanto como consumación del contrato, como parece afirmar el TEAR invocando el art. 1462 del Código Civil, toda vez que la propia cláusula de reserva de dominio, y todos los demás documentos aportados por la interesada en el expediente, evidencian que desde la fecha del contrato privado entró en posesión de la finca, por lo que no era preciso acudir a la “traditio” instrumental, cuando ya existía entrega real.

[www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es)

Marginal Nº 2455253

## LEYES Y REGLAMENTOS

## LEGISLACIÓN ESTADO:

**Se modifica la ejecución hipotecaria y se considera que la publicación en el BOE es una notificación para que el deudor hipotecario recurra**

**Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal. (BOE núm. 217, de 6 de septiembre de 2014)**

La disposición transitoria cuarta establece que las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la disposición final tercera del presente real decreto-ley serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En todo caso, en los procedimientos de ejecución en curso a la entrada en vigor de este real decreto-ley en los

que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por este real decreto-ley, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

La publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en el apartado 2 de esta disposición, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.

La disposición final tercera modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para adaptarla a la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de julio de 2014. Con ello, el deudor hipotecario podrá interponer recurso de apelación contra el auto que desestime su oposición a la ejecución, si ésta se fundaba en la existencia de una cláusula contractual abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o la cantidad exigible.



**Publicados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario**

**Resolución de 1 de octubre de 2014, del Banco de España. (BOE núm. 239, de 2 de octubre de 2014)**

La resolución hace públicos determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario en septiembre de 2014.

Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años es de 0,488.

Referencia interbancaria a un año (Euríbor) es de 0,362.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años es de 0,580.

Tipo interbancario a un año (Míbor) es de 0,362.

**Se establecen los municipios a los que se**



## aplicarán los coeficientes de actualización de los valores catastrales desde el 1 de enero de 2015

**Orden HAP/1750/2014, de 29 de septiembre. (BOE núm. 237, de 30 de septiembre de 2014)**

Aprobar la relación de municipios que se establece en el Anexo a la presente orden, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos para el año 2015, que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para dicho ejercicio, de conformidad con el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y el artículo 30.1.d) del Real Decreto-Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.

### LEGISLACIÓN CCAA:

#### CASTILLA Y LEÓN

## Se aprueba la Ley de renovación urbana para facilitar el desarrollo local

**Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación Simplificación en Materia de Urbanismo. (Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León de 19 de septiembre de 2014)**

Esta ley articula un conjunto de medidas cuyo objetivo común, plasmado en el título preliminar, es conseguir que las políticas públicas que actúan sobre las ciudades de Castilla y León se orienten de forma coordinada hacia la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Ello, tanto a través de actuaciones específicas, como mediante medidas complementarias de sostenibilidad, coordinación y simplificación. Es una estrategia de futuro, clave para revitalizar nuestro ingente y valioso patrimonio construido y para facilitar la innovación y el desarrollo local.

Con tal fin la ley se estructura en cuatro títulos: El primero aborda algunas modificaciones de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León; el título II contiene numerosas modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, al ser la ciudad el objeto central de esta ley, en gran parte amparadas en la reforma de la legislación básica operada mediante la Ley 8/2013, de 26

de junio; el título III contiene modificaciones puntuales sobre la Ley del Ruido de Castilla y León; finalmente, el título IV introduce una serie de cambios sobre la Ley del derecho a la vivienda y la Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda. La ley se completa con tres disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

#### PAÍS VASCO

## Se modifica la Ley de Suelo y Urbanismo prorrogando el plazo para que los Ayuntamientos adopten sus planes urbanísticos

**Ley 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. (Boletín Oficial del País Vasco de 7 de octubre de 2014)**

El último párrafo del apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que «todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de ocho años».

La Ley 2/2006 se publica en el BOPV de 20 de julio de 2006 y, de conformidad con lo establecido en su disposición final quinta, entra en vigor dos meses después de su publicación en el BOPV, esto es, el 20 de septiembre de 2006. En consecuencia, el cumplimiento de la disposición transitoria segunda exigiría que los planes generales y normas subsidiarias de los municipios de la CAPV estuvieran adaptados a las determinaciones de la citada ley para el día 20 de septiembre de 2014.

A pesar de los buenos deseos del legislador y de los esfuerzos de las corporaciones locales, la adaptación no ha podido cumplirse en los plazos previstos. Por lo tanto, se puede mantener que la mayoría de nuestros municipios no han adaptado el planeamiento aplicable en sus respectivos territorios y que difícilmente cumplirán con el mandato legal establecido en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En consecuencia, se propone prorrogar el plazo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006 en siete años adicionales, de modo que, finalmente, el plazo total para adaptación de estos instrumentos urbanísticos a la citada ley pase a ser de un máximo de quince años.

## Se modifica el Programa sobre el alquiler de vivienda libre ASAP

**DECRETO 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP. (Boletín Oficial del País Vasco de 30 de septiembre de 2014)**

El Decreto 43/2012, de 27 de marzo, creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen unas cuantías máximas.

Inicialmente estaba prevista la captación de 2.000 viviendas, pero tras dos años de funcionamiento del programa, los datos reflejan una situación muy alejada de esa cifra. En opinión de la mayoría de Agentes Colaboradores, la causa radica en el procedimiento de adjudicación de las viviendas, que registra numerosas renunciaciones y se alarga durante varios meses, lo que acaba por desincentivar a los propietarios.

Procede, pues, agilizar dicho procedimiento e introducir una serie de mejoras en el programa que lo hagan atractivo para las personas titulares de viviendas vacías como para las personas demandantes de alquileres asequibles.

En este sentido, serán las propias personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda quienes deberán solicitar las viviendas que les interesen, cuyas características principales conocerán de antemano. Así se pretende que el número de renunciaciones se reduzca drásticamente y los plazos de adjudicación se acorten.

A esto se suma que las solicitudes se formularán directamente a través de la página web del Departamento competente en materia de vivienda y se asignarán por orden de solicitud, lo que simplificará enormemente la gestión.

## ISLAS BALEARES

### Se amplían los medios patrimoniales adscritos a los servicios traspasados en materia de vivienda rural

**Real Decreto 749/2014, de 5 de septiembre, sobre modificación y ampliación de los medios patrimoniales adscritos a los servicios traspasados**



**a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears por el Real Decreto 2675/1983, de 25 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios, en materia de vivienda rural. (Boletín Oficial de las Islas Baleares, de 11 de septiembre de 2014)**

La Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, señala en su artículo 30.3 que la Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda y, conforme al artículo 30.51, la Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en materia de bienes de dominio público y patrimoniales de su titularidad.

Por otra parte, el Real Decreto 2675/1983, de 25 de agosto, aprobó el acuerdo sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda rural.

Finalmente, la disposición transitoria primera del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y el Real Decreto 1958/1983, de 29 de junio, establecen las normas que regulan la forma y condiciones a que han de ajustarse los trasposos de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, así como el funcionamiento de la Comisión Mixta de Transferencias.

De conformidad con todo lo anterior, la Comisión Mixta de Transferencias Administración del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears adoptó, en su reunión del día 30 de julio de 2014, el oportuno Acuerdo sobre modificación y ampliación de los medios patrimoniales adscritos a los servicios trasposados a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears por el Real Decreto 2675/1983, de 25 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios, en materia de vivienda rural, que eleva al Gobierno para su aprobación mediante real decreto.

## **EXTREMADURA**

### **Se modifica el régimen de los agentes rehabilitadores de viviendas**

**Orden de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (Diario Oficial de Extremadura, de 10 de septiembre de 2014)**

El Decreto 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las bases reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, crea en su Disposición adicional segunda una nueva figura en los procedimientos de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, denominada agentes rehabilitadores, que se caracterizan por su condición técnica y su especialización y conocimientos en la tramitación de aquellas actuaciones protegidas.

Mediante Orden de 5 de junio de 2013 se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La mencionada orden establecía en su artículo 6.1, letra a), entre otros requisitos necesarios para obtener la habilitación para ejercer como agente rehabilitador o, en su caso, la renovación, acreditar la superación de un curso formativo, cuyo contenido, requisitos de acceso al mismo y pruebas serían determinadas en la respectiva convocatoria.

Con el fin de dar una mayor flexibilidad al procedimiento de habilitación y en consonancia con el principio de intervención mínima que ha de regir en el Derecho Administrativo, se considera conveniente limitar el procedimiento de habilitación a la comprobación por parte de la Administración, mediante las oportunas pruebas, del grado de conocimiento exigible en el técnico competente que pretende acceder a la condición de agente rehabilitador, dejando a libre elección del mismo la forma y medios para la preparación de aquellas.

## **SUBVENCIONES**

## **ESTATALES**

### **Se amplía el presupuesto concedido a los servicios baleares en materia de vivienda rural**

**Real Decreto 749/2014, de 5 de septiembre, sobre modificación y ampliación de los medios patrimoniales adscritos a los servicios trasposados a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears por el Real Decreto 2675/1983, de 25 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios, en materia de vivienda rural. (BOE núm. 221, de 11 de septiembre de 2014)**



## Se modifican las ayudas del Plan Estatal de Innovación 2013-2016

Orden ECC/1820/2014, de 26 de septiembre, por la que se modifica la Orden ECC/1402/2013, de 22 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas en el marco del Programa Estatal de Promoción del Talento y su Empleabilidad del Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2013-2016. (BOE núm. 243, de 7 de octubre)

### AUTONÓMICAS

#### CATALUÑA

## Se conceden prestaciones para el pago del alquiler de vivienda, con plazo de solicitud hasta el 31 de octubre de 2014

RESOLUCIÓN TES/884/2014, de 11 de abril, por la que se hace pública la convocatoria para la concesión de prestaciones para el pago del alquiler



ler para el año 2014. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 28 de abril de 2014)

## Se convocan subvenciones para la accesibilidad a edificios de viviendas gestionadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña para 2014

RESOLUCIÓN TES/1683/2014, de 10 de julio, por la que se convocan subvenciones para la accesibilidad a los edificios de uso residencial de los barrios de viviendas gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña para el año 2014, y se aprueban sus bases reguladoras. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 18 de julio de 2014)

## Se aprueban subvenciones para la rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a alquiler solidario en 2014

RESOLUCIÓN TES/1764/2014, de 17 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones destinadas a promover programas específicos de fomento de la rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a alquiler solidario y se convocan las subvenciones para el año 2014. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 28 de julio de 2014)

## Se publican las subvenciones concedidas en 2013 por la Agencia de la Vivienda de Cataluña

RESOLUCIÓN TES/1800/2014, de 17 de julio, por la que se da publicidad a las subvenciones concedidas en el año 2013 por la Agencia de la Vivienda de Cataluña. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 31 de julio de 2014)

## Se convocan subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial en 2014

RESOLUCIÓN TES/1919/2014, de 1 de agosto, por la que se convocan subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial para el año 2014, y se aprueban sus bases reguladoras. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 18 de agosto de 2014)

LA RIOJA

### **Se aprueban ayudas para alquiler de vivienda del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas 2013-2016**

Orden 3/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas al alquiler de vivienda del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

### **Se conceden ayudas para entidades sin ánimo de lucro que gestionen viviendas para alquiler social**

Orden 4/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas a las entidades sin ánimo de lucro que gestionen las viviendas destinadas a alquiler social, en la Comunidad Autónoma de La Rioja. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

### **Se aprueban ayudas del Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios 2013-2016**

Orden 5/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

### **Se conceden ayudas para mantenimiento de inmuebles y sus instalaciones del Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016**

Orden 6/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del Programa de apoyo al mantenimiento permanente de inmuebles y sus instalaciones generales del Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio



de 2014)

### **Se aprueban ayudas para la rehabilitación de edificios del Plan 2013-2016**

Orden 7/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del programa de fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

ARAGÓN

### **Se conceden subvenciones para rehabilitación de viviendas en el medio rural**

DECRETO 102/2014, de 24 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las bases para la concesión de subvenciones destinadas a

financiar actuaciones de urbanización de suelo con destino a viviendas protegidas, la promoción de alojamientos colectivos protegidos y la rehabilitación de viviendas en el medio rural. (Boletín Oficial de Aragón de 7 de julio de 2014)

## EXTREMADURA

### Se aprueban subvenciones del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas 2013-2016

Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se modifica el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia. (Diario Oficial de Extremadura de 10 de septiembre de 2014)

### Se modifica la Ley de Subvenciones de



## Extremadura

Ley 10/2014, de 1 de octubre, de modificación de la Ley 6/2011, de 23 de

marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (Diario Oficial de Extremadura de 2 de octubre de 2014)

### Se conceden subvenciones para calderas y estufas domésticas en 2014

Decreto 156/2014, de 8 de julio, por el que se establecen las bases reguladoras para el régimen de concesión de subvenciones para calderas y estufas domésticas de biomasa en Extremadura y la primera convocatoria para el ejercicio 2014. (Diario Oficial de Extremadura de 14 de julio de 2014)

## ANDALUCÍA

### Se aprueban subvenciones para el alquiler de viviendas a personas en situación de especial vulnerabilidad para 2014

Orden de 29 de julio de 2014, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, a personas en situación de especial vulnerabilidad para el alquiler de viviendas, gestionadas por entidades públicas, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2014. (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 5 de agosto de 2014)

## PAÍS VASCO

### Se convocan ayudas para renovación de la instalación eléctrica en viviendas y comunidades de propietarios

RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2014, de la Directora General del Ente Vasco de la Energía, por la que se procede a la publicación de la convocatoria de ayudas destinadas a inversiones en renovación de la instalación eléctrica en viviendas y comunidades de propietarios - año 2014. (Boletín Oficial del País Vasco de 22 de julio de 2014)



## Se convocan ayudas para sustitución de calefacción individual y agua caliente sanitaria por calderas individuales a condensación en viviendas

**RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2014, de la Directora General del Ente Vasco de la Energía, por la que se procede a la publicación de la convocatoria de ayudas destinadas a inversiones en sustitución de equipos individuales de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) por calderas individuales a condensación en viviendas de ocupación habitual - año 2014. (Boletín Oficial del País Vasco de 22 de julio de 2014)**

### FERIAS

#### EXPO REAL 2014 Munich: Feria del inmueble industrial, Alemania

Del 6 al 10 de octubre de 2014

Munich, Alemania

[www.exporeal.net](http://www.exporeal.net)

#### SIL 2013 Lisboa: Salón inmobiliario de Lisboa

Del 9 al 13 de octubre de 2014

Lisboa, Portugal

[www.imobiliario.fil.pt](http://www.imobiliario.fil.pt)

#### URBE 2014 Valencia: Feria inmobiliaria del Mediterráneo

Del 17 al 19 de octubre de 2014

Valencia, España.

[urbe.feriavalencia.com](http://urbe.feriavalencia.com)

#### Barcelona Meeting Point 2014

Del 22 al 26 de octubre de 2014

Barcelona, España

[www.bmps.com](http://www.bmps.com)

### LIBROS

#### Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos

**Cristina Lopez Santamaria (coord.)**

**Ed. Difusión Jurídica.**

Aunque el art. 6 de nuestro Código civil continúa proclamando que «La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento» también es cierto que en el fondo el precepto parte de que las leyes se presumen conocidas, pues si no se conocen no pueden cumplirse.

Esta Editorial, para contribuir a evitar que aquella presunción sea una mera reputación del conocimiento de esta Ley ante la precoz puesta en vigor de aquella lanza una edición de la Ley de Arrendamientos Urbanos tal como queda después de la reforma ordenada, apareciendo el texto de toda alteración con caracteres diferenciados.



# Cambia la Ley: los cambios que afectan a los hipotecados

El presente artículo es una llamada de atención sobre los últimos días para el ejercicio de los derechos de defensa de algunos deudores hipotecarios, así como un breve resumen de su anterior y nueva posición jurídica en materia hipotecaria



**Carmen Giménez García**  
Abogada titular de G&G  
Abogados

1. Introducción
2. El derecho de los deudores hipotecarios a oponerse a la ejecución hipotecaria y consecuencias de la resolución que se dicte, según regulación en la Ley 1/2013 de 14 de mayo
3. El nuevo derecho de defensa previsto como derecho transitorio para los deudores hipotecarios y el nuevo apartado 4 del artículo 695 de la LEC “escondidos” en el Real Decreto-Ley 11/2014 de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal
4. Exención de tasas en los recursos previstos para el ejercicio del derecho de defensa del deudor hipotecario
5. Últimas reflexiones

## 1. Introducción

El impago de las cuotas hipotecarias en España, ha supuesto unos riesgos de graves consecuencias para sus deudores, puesto que los procedimientos regulatorios para su reclamación “consistían” en una sumaria o abreviada ejecución, con pocas o nulas posibilidades de defensa para los demandados-ejecutados, viéndose abocados a la pérdida del inmueble que constituía la garantía del préstamo que les concedieron, siendo que en la mayoría de las ocasiones dicho inmueble constituía su vivienda o residencia habitual.

De esta manera se ha producido un desequilibrio entre las partes que formaban parte del litigio, situándose en una posi-

ción dominante los prestamistas, ya sean éstos particulares, entidades financieras, bancos o empresas, cuyo fin es el de la concesión de préstamos.

Ha tenido que ser Europa, y más concretamente, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) quien ha obligado a España, como Estado miembro de la UE, a modificar esa normativa procesal hipotecaria, la que a juicio de esta articulista resulta insuficiente en su contenido y poco clara o transparente en sus formas.

Con las nuevas reformas legislativas en materia procesal hipotecaria ha quedado relativamente paliado ese desequilibrio o



desigualdad entre las partes contratantes y, en definitiva, entre las partes litigantes: acreedor y deudor hipotecario.

## **2. El derecho de los deudores hipotecarios a oponerse a la ejecución hipotecaria, y consecuencias de la resolución que se dictara, según regulación dada en la Ley 1/2013 de 14 de mayo**

Tras dictarse la importante sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, la más conocida como Sentencia del “caso Aziz” por la que, de alguna manera, se acababa con el “blindaje” de los contratos que contienen los préstamos con garantía hipotecaria, o contratos de adhesión, en tanto en cuanto los jueces deberían de entrar a valorar y determinar si alguna o algunas de las cláusulas

contenidas en los mismos son abusivas para el consumidor (prestatario o deudor hipotecario), y la posterior Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 9 de Mayo del mismo año; se publicó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por la que reformando el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedaba previsto que el deudor hipotecario podía oponerse a la ejecución ya despachada alegando el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo que hubiera constituido el fundamento de la ejecución o determinante de la cantidad exigible.

Es decir, el juicio hipotecario, tenía visos de convertirse en un procedimiento en el que empezaba a primar el principio de

*“El plazo cerrado, tras el que no se podrá recurrir por el deudor hipotecario ante la Audiencia Provincial, concluye el día 7 de octubre, como máximo el denominado día de gracia, el 8 de octubre”*



*“La publicidad de este derecho transitorio, o breve plazo de un mes desde la entrada en vigor de la Ley, tiene el carácter de comunicación plena a efectos de notificación para el cómputo de plazos a los deudores hipotecarios que quieran hacer uso del derecho que ahora se les reconoce, y que anteriormente se les había cercenado”*

contradicción entre las partes, encontrándose, inicialmente, en un plano de igualdad. Aunque finalmente eso no era más que una mera “ilusión”.

Y lo que muchos pensábamos que ya era una justa realidad, no era más que fruto de una “ilusión”, puesto que en párrafos posteriores a dicha previsión, la de la oposición por abusividad en las cláusulas del contrato de préstamo, se vuelve a determinar la desigualdad de las partes en el procedimiento, en desfavor del deudor hipotecario, y “premiando” claramente al acreedor. Es decir, el prestamista, demandante en el procedimiento, vuelve a jugar a “ganar-ganar”. De esta manera, solamente si se acordaba el archivo de la ejecución hipotecaria (es decir, la resolución era desfavorable para el prestamista-demandante), el procedimiento podía ser revisado por un tribunal superior, las Audiencias Provinciales, pues era el único facultado para formalizar recurso de apelación, no pudiendo solicitar dicha revisión, sin embargo, el deudor hipotecario.

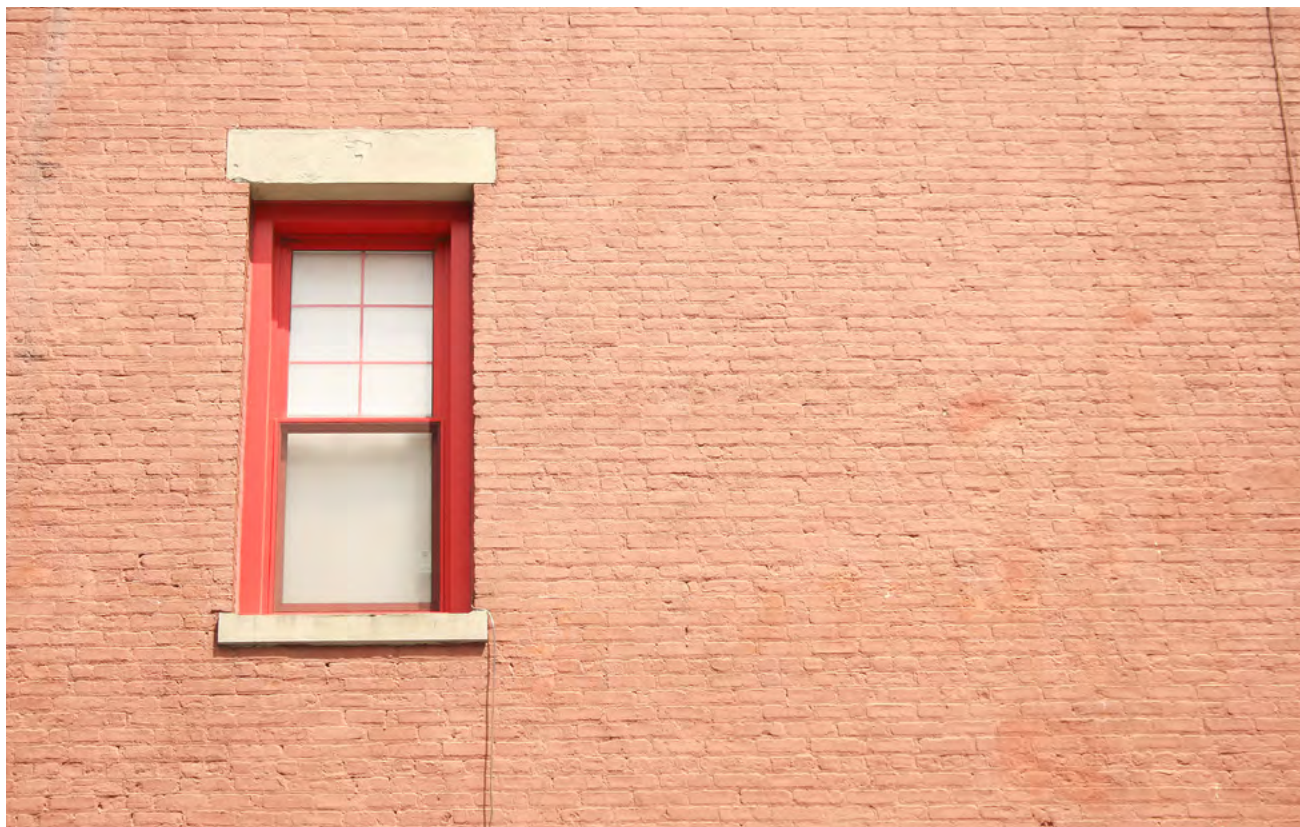
Pero esto ha cambiado desde el pasado

día 7 de septiembre, como veremos a continuación, gracias nuevamente a la intervención del TJUE.

### **3. El nuevo derecho de defensa previsto como derecho transitorio para los deudores hipotecarios y el nuevo apartado 4 del artículo 695 de la LEC “escondidos” en el Real Decreto Ley 11/2014 de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal**

Con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, todavía en “mantillas”, el TJUE da un nuevo “revolcón” a nuestra legislación procedimental hipotecaria a través de su Sentencia del pasado 17 de julio, dictada curiosamente a través de un procedimiento acelerado.

Es decir, catorce meses después, desde Europa vuelven a indicarnos que el Estado Español infringe palmariamente los derechos fundamentales de defensa de los consumidores, en este caso deudores hipotecarios, vulnerándose con la normativa dictada poco más de un año antes, la tutela judicial efectiva consagrada en nuestra



Constitución Española, y el artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea que prohíbe expresamente la desigualdad de armas procesales, al establecerse expresamente en una norma con carácter de ley la desigualdad en el uso de los recursos por parte de quienes están inmersos en el procedimiento hipotecario, a saber: si se resolvía favorablemente al acreedor la oposición planteada por el deudor, éste tenía que callar, sin posibilidad de revisión alguna por un tribunal superior, siendo que si era al contrario, el acreedor tenía derecho a esa revisión mediante la interposición del recurso que ha quedado habilitado exclusivamente para él.

Y, ¿qué han hecho nuestros legisladores para corregir esta irregular situación de catorce meses de duración?.

La respuesta a esta pregunta la tenemos en una nueva regulación “metida con calzador” en la legislación publicada el pasado sábado día 6 de septiembre, con entrada en vigor al día siguiente (esta legislatura se ha olvidado de la “vacatio legis” de veinte días a la que los profesionales en derecho estábamos acostumbrados), y destinada a los compañeros que se dedican al Derecho Mercantil.

Se ha publicado importantísima normativa reguladora del procedimiento hipotecario y que sitúa a los deudores hipotecarios, al menos transitoriamente, en un plano de igualdad con su acreedor-demandante, en la legislación de medidas urgentes en materia concursal, habiéndose adoptado además el formato de Real Decreto-Ley (en adelante RDL), es decir, se trata de una norma con carácter de Ley.

Se “esconde” la novedosa normativa, cuyo desconocimiento conlleva a gravísimas consecuencias para los deudores hipotecarios, en una legislación de carácter mercantil, que se publica un sábado y entra en vigor al día siguiente, lunes.

Pero no solamente es esto reprochable a juicio de esta profesional, sino que además, su contenido prevé dos cuestiones de fun-

damental trascendencia:

- El plazo preclusivo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (recordemos que es el 7 de septiembre) para que los deudores hipotecarios puedan formalizar el recurso de apelación, que anteriormente se había prohibido por Ley 1/2013, contra la resolución que desestimaba su petición de oposición a la ejecución hipotecaria alegando la abusividad de cláusulas en el contrato de préstamo. Eso sí, solamente podrán formalizar dicho recurso, si no se ha entregado el inmueble (o se ha puesto a disposición) al adquirente en pública subasta.

Por tanto, el plazo cerrado, y tras el que no se podrá acceder al ejercicio de dicho derecho de defensa, y a que su caso sea revisado por la Audiencia Provincial, concluye el próximo día

*“La novedosa normativa que afecta a la ejecución hipotecaria, y cuyo desconocimiento conlleva gravísimas consecuencias para los deudores hipotecarios, se regula escondida en una norma mercantil, que se publica un sábado, entrando en vigor al día siguiente”*





7 de octubre, como máximo el denominado “día de gracia”, el próximo 8 de octubre.

Me llama poderosamente la atención el texto de la norma, prevista como derecho transitorio, por cuanto que expresamente se indica que el plazo es “preclusivo”, o lo que es lo mismo, cerrado. Desconozco qué tipo de garantías y a quienes van dirigidas con dicha redacción, puesto que cualquier profesional del mundo jurídico sobradamente sabemos que los plazos en derecho son en sí mismos preclusivos o cerrados.

- La publicidad de este derecho transitorio, o breve plazo de un mes desde la entrada en vigor de la Ley, tiene el carácter de comunicación plena a efectos de notificación para el cómputo de plazos a los deudores hipotecarios que quieran hacer uso del derecho que ahora se les reconoce, y que anteriormente se les había cer-

cenado.

¡Claro!, no habíamos caído en la cuenta de que el BOE, periódico en el que obligadamente han de ser publicadas todas las normas y leyes, es la lectura habitual y cotidiana de los ciudadanos.

Finalmente, indicar que ya ha quedado modificado el texto que “privilegiaba” a los acreedores hipotecarios, y que ahora, y desde el día 7 de septiembre, el deudor que vea desestimada su petición por cláusulas abusivas, podrá acudir a la Audiencia Provincial, a través del recurso de apelación, para la revisión de su juicio por ese órgano colegiado superior.

#### **4. Exención de tasas en los recursos previstos para el ejercicio del derecho de defensa del deudor hipotecario**

De no haber resultado derogada la Ley de Tasas en el momento de publicación del presente artículo, los deudores hipotecarios





deben de conocer además que por la interposición del recurso de apelación no se ha de abonar cuantía alguna en concepto de tasas, de acuerdo a la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos de 10 de diciembre de 2012, consulta núm. V12879-12.

## 5. Últimas reflexiones

La normativa analizada en el presente artículo se ha de entender como una corrección obligada del error padecido en la inmediatamente anterior, y vigente durante catorce meses. Con la misma, queda previsto solamente el derecho de defensa de los deudores hipotecarios a quienes no se haya despojado físicamente de su vivienda, puesto que aquéllos que han sido lanzados, o lo que es lo mismo, desahuciados, durante este breve período de algo más de un año han perdido dicho derecho.

Cabe, por tanto, una última reflexión: aquéllos deudores hipotecarios, cuyo juicio, con su oposición desestimada y que no pudieron recurrir, fue más rápido porque les correspondió un Juzgado más celer, siendo, por tanto, desahuciados, ya no tienen la posibilidad de defenderse; mientras que aquéllos que, en las mismas condiciones que los anteriores, no han sido desahuciados, sí pueden defenderse ahora en virtud de esta nueva normativa. No sé si pensar que nuevamente nos encontramos ante un claro caso de desigualdad de oportunidades, o simplemente que en determinadas ocasiones ha de resultar favorable que la Justicia y la administración de la misma sea lenta. Puede ser un interesante nuevo asunto a plantear al TJUE. ●

# SUSCRÍBASE

## Economist & Jurist



Teléfono: 917 374 640  
Vía email: [cartera@difusionjuridica.es](mailto:cartera@difusionjuridica.es)

### Suscripción a Economist & Jurist digital por 99 € \* al año

Acceso ilimitado a la web de Economist & Jurist (casos reales, artículos, legislación, jurisprudencia, formularios, hemeroteca...)

Razón Social _____		NIF _____	
Apellidos _____		Nombre _____	
Calle / Plaza _____		Número _____	C.P. _____ Población _____
Provincia _____	Teléfono _____	Móvil _____	
e-mail _____		Fax _____	
Nº de cuenta	Entidad	Oficina	Control
nº de cuenta			
Firma			

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, le informamos de que los datos facilitados formarán parte de los ficheros titularidad de Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A., inscritos en el registro General de Protección de Datos, cuyos fines son la gestión de nuestra relación comercial y administrativa, así como el envío, a través de cualquier medio, de información acerca de los productos de la compañía que creamos puedan ser de su interés. Así mismo, y para el exclusivo cumplimiento de las mismas finalidades, informamos que con los datos facilitados, nos presta su autorización para su comunicación a la empresa del mismo grupo conocida como Instituto Superior de Derecho y Economía. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto a sus datos personales dirigiendo una comunicación por escrito a Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. C/ Recoletos 6, 28015 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: [datos@difusionjuridica.es](mailto:datos@difusionjuridica.es).

\* I.V.A. no incluido.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

# Las cláusulas más peligrosas que podemos encontrar en las hipotecas

Con la crisis económica los bancos han pasado de realizar actividades bancarias o de crédito, a prestar servicios de inversión. Y debido a que en su momento no se creó una ley que estableciera unos protocolos a seguir en la prestación de dichos servicios de inversión, las distintas Entidades Financieras, a través de sus sucursales, han traspasado a sus clientes el riesgo de la inversión, neutralizando el suyo propio a través de “pequeñas dosis”: participaciones preferentes, swaps, cláusulas suelos, entre otros



**María Ferrer-Bonsoms  
Hernández**

Ferrer-Bonsoms, Abogados

1. Introducción
2. Cláusula de limitación a la variación del tipo de interés. Las conocidas “cláusulas suelo”
3. Cláusula de intereses de demora
4. Resolución anticipada por parte de la entidad financiera

## 1. Introducción

El papel de las Entidades Financieras en la crisis económica que atraviesa nuestro país ha sido fundamental. Y es que los bancos han pasado de realizar actividades bancarias o de crédito, a prestar servicios de inversión. Esto no ocurre sólo en España. Tiene su origen en Estados Unidos y es una realidad ya extendida en toda Europa.

Pero, ¿qué es lo que ha ocurrido?. Sen- cillamente, que en su momento no se creó una ley que estableciera unos protocolos a seguir en la prestación de dichos servicios de inversión. De esta manera, las distintas Entidades Financieras, a través de sus sucursales, han traspasado a sus clientes el riesgo de la inversión neutralizando el suyo propio a través de “pequeñas dosis”: participaciones preferentes, swaps, cláusulas suelos, etc.

Así, por ejemplo, las hipotecas han pasado de ser productos bancarios tradicionales a productos híbridos. Es frecuente que nos encontremos con operaciones mixtas en las que se pacta un tipo fijo para un periodo inicial (de seis a doce meses normalmente), y un tipo variable para el resto del plazo que suele expresarse como la suma de un índice referencia y un porcentaje (margen o diferencial) constante.

En la actualidad, la mayoría de las hipotecas están referenciadas al euribor, tipo de referencia oficial que refleja el tipo de interés al que las principales entidades financieras se prestan dinero entre sí en el mercado interbancario. Pero ni siquiera un índice de referencia oficial es garantía. El pasado diciembre de 2013, tras una larga investigación, se demostró cómo algunas de las grandes entidades bancarias habían “amañado” el cálculo del índice entre 2005



y 2008, haciéndose acreedoras de la correspondiente sanción impuesta por la Comisión Europea de 1.712 millones de euros.

Por otro lado, el IRPH, índice de referencia no oficial al que así mismo están referenciadas numerosas hipotecas, ha sido declarado nulo por ser abusivo. Así lo ha reconocido la reciente Sentencia de 29 de abril de 2014, del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de San Sebastián, que afirma que “lo que resulta indudable es que una de las partes, el prestamista, tiene la posibilidad de influir en el importe del índice tomado como referencia por el préstamo suscrito entre los litigantes” quedando comprometido, por tanto, lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil: “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

Junto a estas prácticas abusivas podemos encontrar en las hipotecas una serie de cláusulas que también presentan ese carácter abusivo en perjuicio del consumidor. Dichas cláusulas son:

## **2. Cláusula de limitación a la variación del tipo de interés. Las conocidas “cláusulas suelo”**

La cláusula suelo es una condición general predispuesta destinada a ser insertada en pluralidad de contratos sin haberse negociado de forma individualizada, es decir, cláusulas que han sido redactadas previamente sin que intervenga en su contenido el consumidor. El Tribunal Supremo en su Sentencia nº 241/2013 de 9 de Mayo de 2013 señala (párrafo 157) que “la propia regulación sectorial demuestra que se trata de cláusulas predispuestas, que en su aplicación práctica se concretan en ofertas irrevocables”.

La consecuencia directa de ser una cláusula no negociada individualmente es el cumplimiento del criterio de transparencia del artículo 80 del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGU) y otras leyes complementarias.

Y es justo la falta de transparencia, reconocida en la Sentencia del Tribunal Su-

*“El IRPH, índice de referencia no oficial al que están referenciadas numerosas hipotecas, ha sido declarado nulo por ser abusivo; así lo ha reconocido la reciente Sentencia de 29 de abril de 2014 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de San Sebastián”*



*“Las hipotecas han pasado de ser productos bancarios tradicionales a productos híbridos, siendo frecuente encontrarnos con operaciones mixtas en las que se pacta un tipo fijo para un periodo inicial, y un tipo variable para el resto del plazo”*

premo de 20 de mayo de 2013, lo que ha abierto una nueva línea de ataque a los consumidores. Nuestro más alto Tribunal, que fundamenta la falta de transparencia en el criterio establecido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea al interpretar la Directiva 93/13 de Consumidores y Usuarios, establece un nivel de exigencia elevado. Concreta las siguientes circunstancias significativas:

- Simulaciones de escenarios diversos relacionados con el escenario razonablemente previsible del tipo de interés en el tiempo de contratar (párrafo 225.B).
- Coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad (párrafo 225. D).
- Información sobre el comportamiento previsible del índice de referencia cuando menos a corto plazo (párrafo 256).

Además, el Auto de 3 de junio de 2013 señala que el requisito de transparencia no se satisface por la observancia de una o algunas de las distintas medidas indicadas con carácter meramente orientativo en las letras a) a f) del párrafo 225 de la sentencia, y Auto de 3 de junio de 2013:

**a)** *Creación de una apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero.*

**b)** *La falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.*

**c)** *La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.*

**d)** *Su ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que*

*quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor en el caso de las utilizadas por el BBVA.*

**e)** *La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonable previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en la fase precontractual.*

**f)** *Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.*

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de Mayo de 2013 establece el principio de transparencia como medio de control de la abusividad. La citada sentencia señala que es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o que puede incidir en el contenido de su obligación de pago, y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato.

Por otro lado, la Sentencia considera que la falta de información de las cláusulas suelo, pese a incluirse en contratos ofertados como préstamos a interés variable, los convierte en préstamos a interés mínimo fijo que difícilmente se benefician de las bajadas del tipo de referencia. Ello ocasiona un desequilibrio en perjuicio del consumidor contrario a las exigencias de la buena fe y falta de reciprocidad. En este sentido, es cierto que la normativa española no contiene especiales precisiones sobre qué debe entenderse por desequilibrio importante contrario a la buena fe. Por ello, la Sentencia del Tribunal Supremo indica que debe atenderse al real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos en abstracto.

### 3. Cláusula de intereses de demora

Un principio general que inspira la contratación en nuestro ordenamiento es el principio de la autonomía de voluntad, si bien con las limitaciones que establece el

art. 1.255 del Código Civil (las leyes, la moral y el orden público) y las que impone la buena fe (arts. 7 y 1.258 del mismo Código).

El abuso de una posición dominante para imponer condiciones desequilibradas en perjuicio de la parte más débil incide y vulnera los indicados límites. Cuando los sujetos de la relación son una potentísima entidad financiera y un consumidor, y los intereses de demora son elevados, no existe correlación entre el desmesurado interés impuesto y el impacto que tendría en la entidad financiera una eventual demora en el pago.

Pero, ¿qué proporción ha de guardar el interés de demora con el interés legal del dinero para no ser considerado abusivo?. Dicha cuestión la resuelve el artículo 114 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria tras la Ley 1/2.013, de 14 de mayo, que establece que “los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago”.

Por tanto, un interés de demora superior a 3 veces el interés legal del dinero debería considerarse abusivo al generar un desequilibrio contractual en contra de las exigencias de la buena fe. La cláusula debe considerarse abusiva y, como consecuencia de dicha declaración, se “*obliga a excluir pura y simplemente la aplicación de la dicha cláusula al consumidor*”. Así lo establece la Sentencia del TSJUE de 30 de mayo de 2013, caso Janahi VB.

#### 4. Resolución anticipada por parte de la entidad financiera

Al igual que las demás cláusulas analizadas en este artículo, la cláusula de vencimiento anticipado es una condición predispuesta en el préstamo hipotecario que permite a la Entidad Financiera dar por vencido anticipadamente la totalidad del préstamo hipotecario, e iniciar el procedimiento de ejecución, con un solo incumplimiento por parte del deudor.

Sin embargo, tras la Sentencia TJUE de 14 marzo 2013 queda abierta la posibilidad de declarar abusivas este tipo de cláusulas al establecer una serie de criterios que desde el punto de vista del Derecho Europeo obligan al juez nacional a la hora de apreciar el carácter abusivo de las mismas: si se incumple una obligación esencial, si el incumplimiento es grave, si la facultad es excepcional y si el deudor tiene remedios alternativos.

Es indudable que el incumplimiento por parte de deudor en el pago de las cuotas es grave, pero la cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con un solo incumplimiento debe ser reputada como abusiva dado que no se vincula a parámetros cuantitativos o temporalmente graves.

La gravedad de los incumplimientos debe ponerse en relación no sólo con el porcentaje de deuda impagado para un préstamo proyectado a muy largo plazo, sino también con los instrumentos de los que podría disponer la entidad financiera para reclamar la deuda.

Por tanto, el vencimiento anticipado deberá ser acorde al tiempo de duración del préstamo. De no ser así, podrá el consumidor instar un procedimiento judicial para declarar la nulidad de la cláusula cuya consecuencia ineludible es que la entidad financiera no podrá solicitar el despacho de ejecución por la totalidad de la deuda.

En nuestro Derecho, dicha cuestión ha sido resuelta por el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil redactado conforme al apartado trece del artículo 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que establece que la entidad financiera podrá instar el despacho de ejecución “si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses”. ●

*“La cláusula suelo es una cláusula que ha sido redactada previamente sin que intervenga en su contenido el consumidor. El Tribunal Supremo en su Sentencia de 9 de Mayo de 2013 señala que la propia regulación sectorial demuestra que se trata de cláusulas predispuestas, que en su aplicación práctica se concretan en ofertas irrevocables”*

# Licencia municipal de obras menores

Para poder definir los actos sujetos a licencia nos tenemos que remitir al artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aunque actualmente todas las Comunidades Autónomas regulan en su normativa urbanística los actos sujetos a licencia urbanística



**José Antonio Martínez Rodríguez**

Abogado y asesor jurídico del Ayto. de Arahal (Sevilla)

1. Concepto de licencia de obra
2. Características
3. Actos sujetos a licencias
4. Concepto de obras menores
5. Concepto de obra menor en las legislaciones de las CCAA
6. Competencia para el otorgamiento de licencia de obras menores
7. Procedimiento de concesión de licencia de obras menores
8. Extinción de la licencia de obras menores

## 1. Concepto de licencia de obra

Se puede conceputar la licencia urbanística como el acto administrativo de carácter reglado por el cual la Administración competente realiza un permiso o autorización para la ejecución de cualquier tipo de construcción, siendo la finalidad de dicha autorización la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística. En parecidos términos se manifiesta Bullejos Calvo/Ortega Martín, al declarar que la licencia urbanística es un acto administrativo mediante el cual la Administración urbanística realiza un control reglado de legalidad sobre las obras o usos de suelo, o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor de las mismas, con carácter previo a su realización.

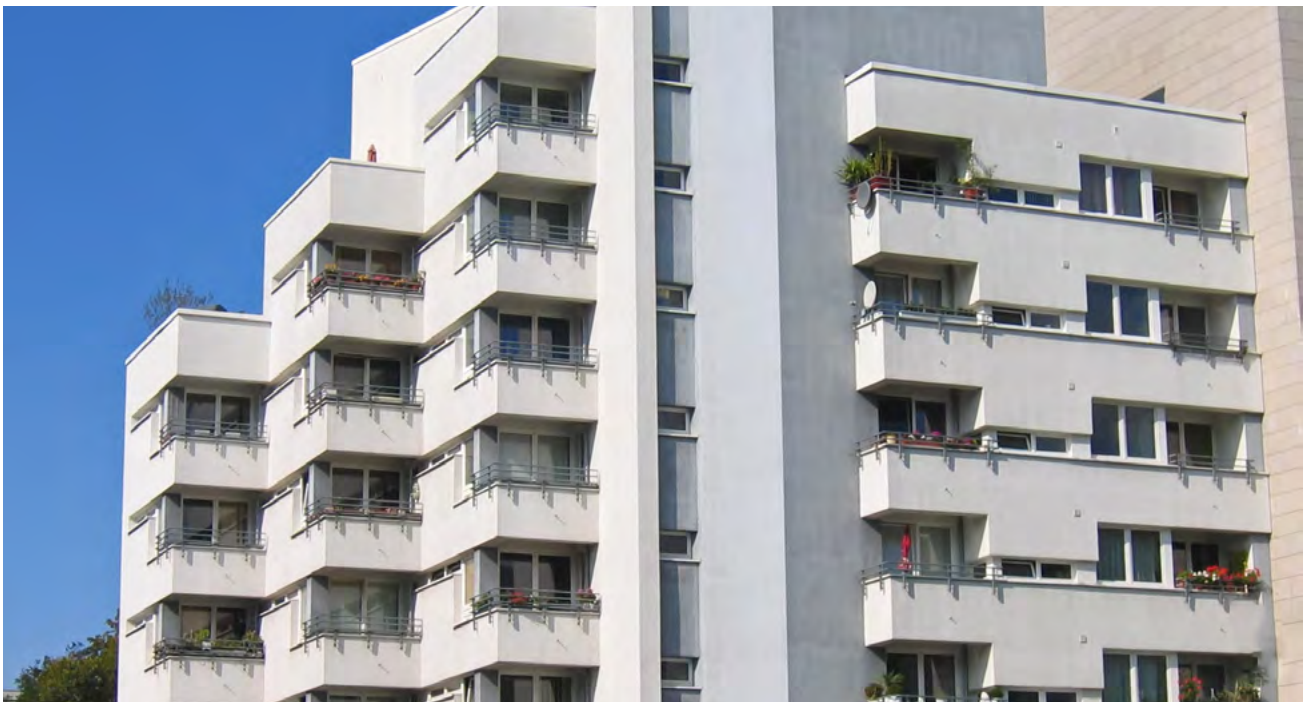
La licencia de obra además de ser necesaria y obligatoria, debe de ser solicitada con anterioridad a la ejecución de las obras con el objeto que la Administración controle o verifique la legislación y planeamiento urbanístico.

## 2. Características

La licencia urbanística, como acto administrativo declarativo favorable, reúne las siguientes características:

- Es una autorización que se concede por la Administración con el objeto de controlar la actividad autorizada a la legalidad urbanística.
- Es objetiva, ya que su concesión atiende, en particular, a las circuns-





tancias del objeto, terreno o solar y a la actividad que se pretende desarrollar en él, prescindiendo de las condiciones subjetivas o personales del petitionerio de tal título, siendo irrelevantes las circunstancias del solicitante.

- Es real, porque se transmite junto con el terreno al que va afectado, y por lo tanto la transmisión de éste apareja la de aquélla. La transmisibilidad no está sujeta a otro requisito que el de la comunicación por escrito a la Corporación Local que la concedió.
- Es reglada, porque para decidir sobre su otorgamiento o denegación, la Administración carece de discre-

cionalidad, ciñendo su actuación estrictamente a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la actividad proyectada por el solicitante a la legalidad y al planeamiento urbanístico.

- Es neutral, porque se otorga sin perjuicio de tercero, por lo que concede tributo a la neutralidad de la licencia respecto de los derechos privados que pueden afectar a la finca u obra en cuestión. Las situaciones jurídico-privadas existentes entre el solicitante y terceras personas no pueden verse afectadas por la concesión de la licencia urbanística, ya que se entiende otorgada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

*“La licencia de obra además de ser necesaria y obligatoria, debe de ser solicitada con anterioridad a la ejecución de las obras con el objeto que la Administración controle o verifique la legislación y planeamiento urbanístico”*

- Es un acto motivado, la resolución municipal por la que se procede a la concesión, o denegación de licencia debe ser motivada.
- Tiene naturaleza declarativa, la licencia no crea ni constituye un derecho nuevo, sino que simplemente lo reconoce.

### 3. Actos sujetos a licencias

Para poder definir los actos sujetos a licencia nos tenemos que remitir al artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (*Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*), aunque actualmente todas las Comunidades Autónomas regulan en su normativa urbanística los actos sujetos a licencia urbanística, como es el caso de la ley 7/2002, de 16 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

(LOUA), donde se establece en su artículo 169, que estarán sujetos a licencia urbanística municipal los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular los siguientes:

**a)** Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

**b)** Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

**c)** Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

**d)** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

**e)** La ocupación y la primera utilización de los edificios, los establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

**f)** Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

**g)** Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente, o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.



Además de los anteriores actos, estarán también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la administración titular de dicho dominio. Sin embargo, no están sujetas a licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución para mejora y conservación de los edificios y construcciones existentes.

En el supuesto de que los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local. En sentido contrario los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo promovidos por otras Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distintas de la municipal, están igualmente sujetos a licencia.

#### 4. Concepto de obras menores

La jurisprudencia tiene declarado que el

significado de obra menor es un concepto jurídico indeterminado (STS 20 de junio de 1988: “El concepto jurídico indeterminado obras mayores u obras menores habrá de aplicarse en cada caso concreto atendiendo al volumen de la obra, a su trascendencia o peligro para la efectividad de la ordenación urbanística y, en último término, a la complejidad o sencillez del proyecto”) que se ha de precisar caso por caso (vía casuística) y en consideración al volumen de las obras, a la trascendencia o peligro para la efectividad de la ordenación urbanística, y a la complejidad o sencillez del proyecto (SSTS de 28 de noviembre de 1989 y 20 de febrero de 1990).

Serán obras menores las que no afecten a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, como son las de cerramiento, vallado, recorrido de tejado, anuncios luminosos, etc., y que sean de sencillez técnica y escasa entidad contractiva y económica, como son las de simple reparación, cerramiento y que además no necesiten de proyecto técnico firmado por profesional. En este sentido del tenor literal del art. 2.2 de la LOE, se puede interpretar, que se exceptúa de la necesidad de proyecto técnico “las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no

*“Las licencias de obras menores no se conceden de manera indefinida, sino por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ellas. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación, pero se admiten prórrogas”*





*“Para que podamos hablar de obrar menor, se hace necesario que la misma no afecte a la estructura o elementos sustanciales de un inmueble, pues si las obras afectan a los elementos estructurales han de ser calificadas de mayores”*

*tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”. En parecidos términos se pronuncia nuestro Alto Tribunal (SSTS de 1 de diciembre de 1983, 24 de febrero de 1981 y 30 de marzo de 1982) al manifestar que será requisito necesario y concurrente para que el proyecto no sea necesario:*

- 1. Que las obras sean de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.*
- 2. Que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público.*
- 3. Que se desarrollen en una sola planta, ya que en todo caso afectarían a las condiciones básicas de la edificabilidad y en especial a la seguridad estructural.*

En nuestra opinión consideramos que son obras menores las que se caracterizan por ser de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y de pequeña cuantía económica, y que además sean pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto

técnico ni de memoria habilitante, y además que no comprometan la seguridad de personas y bienes, es decir, para que podamos hablar de obrar menor, se hace necesario que la misma no afecte a la estructura o elementos sustanciales de un inmueble, pues si las obras afectan a los elementos estructurales han de ser calificadas de mayores.

Siguiendo a Corral García, sería conveniente y deseable que por vía normativa o de ordenanza local se concretarán y relacionarán aquellos tipos de obra que pueden ser consideradas como menores. Sostiene este autor que “Es cierto que en las ordenanzas municipales de edificación y en las ordenanzas urbanísticas de los planes suelen incluirse como obras menores las de reparación y sustitución de solados, retejados, colocación y reparación de canales y bajadas interiores, pintura interior, sustitución de puertas, ventanas alicatados, etc.”.

## 5. Concepto de obra menor en las legislaciones de las CCAA

Ante la ambigüedad del concepto de obra menor por parte del legislador se hace nece-



sario que hayamos de acudir a la jurisprudencia y a la legislación autonómica.

Para una mejor comprensión del concepto de obra menor a continuación se hará mención a algunas legislaciones autonómicas donde mejor se define el significado de dicho concepto.

La Comunidad Autónoma pionera en definir en su legislación la denominación de obra menor fue la del Principado de Asturias, a través de la Ley 3/1987, de 8 de abril (parcialmente derogado por la Ley 10/1991; actualmente está vigente en el Principado de Asturias el Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril), de disciplina urbanística, cuando en su art. 1.4, establecía que “solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de toda clase”.

Actualmente el artículo 228.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, del Principado, viene a expresar casi el mismo tenor literal, al disponer que “A estos efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado”.

En la Comunidad Autónoma de Balea-

res la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (vigente hasta el 29 de mayo de 2014), en su artículo 14.4 establecía que “solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles”.

El artículo 315 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, de la Comunidad Autónoma de Murcia (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia), establece que “A efectos de esta Ley se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica







*y que no precisen elementos estructurales, salvo aquellas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del Registro Catastral, y aquéllas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad. En ningún caso se entenderán como obras menores las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado”.*

En la Comunidad Autónoma de Galicia se establece en el artículo 195.3 de la Ley

9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, que “*Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra*”.

## 6. Competencia para el otorgamiento de licencia de obras menores

Según determina el artículo 21.1 q) de la LRBRL 7/1985, de 2 de abril, la competencia para el otorgamiento de licencia corresponde al Alcalde, pudiendo ser delegada, al amparo del apartado tercero de dicho artículo (SSTS 1 de julio de 1976, 14 de septiembre de 1991 y 2 de octubre de 1995). La competencia para el otorgamiento de licencias de obras siempre es municipal. No deja de serlo por el hecho de que la facultad de suspender las obras se reconozca, además a otra Administración.

## 7. Procedimiento de concesión de licencia de obras menores

Como norma general, dejando a salvo el derecho urbanístico autonómico (vid artículo 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), el procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística debe ajustarse a las siguientes reglas:

1. Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación



o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la administración titular de éste.

2. Cuando los actos se pretendan en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares o las Actuaciones de Interés Público (vid artículo 52.1.B) b y 52.1.C) de la LOUA) sobre estos terrenos, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento, informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

4. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, (artículo 43.2 LRJ-PAC) otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta, requerirá la formación de expediente administrativo en el que se incorporen los documentos y trámites preceptivos previstos en la legislación.

5. La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Considerando lo anterior, debe indicarse que para el otorgamiento de la licencia urbanística municipal, se requiere la formación de expediente administrativo en el que se incorporen los documentos y trámites preceptivos según la legislación vigente.

El procedimiento denominado ordinario, exige una serie de trámites antes de su resolución definitiva:

a) Solicitud del interesado, adjuntando documentación preceptiva.

b) Informe técnico.

b) Informe jurídico.

d) Liquidación de tasas e impuestos.

e) Resolución del órgano competente.

f) Licencia municipal y notificación.

Este tipo de licencias no se conceden de manera indefinida, sino que las mismas se otorgan por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ellas. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación. No obstante lo anterior podrán concederse prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola persona y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

## 8. Extinción de la licencia de obras menores

Una vez que hayan transcurrido los plazos de iniciación, interrupción y finalización de las obras que constan en la licencia o en la normativa urbanística aplicable (*STS 12 de mayo de 1998*), no debe operar automáticamente (*STS 24 de julio de 1995*) la caducidad de la licencia, dado que tiene que ser formalmente declarada en un expediente tramitado con audiencia del interesado, no siendo menos cierto que el acuerdo denegatorio de la prórroga equivale a la declaración formal de caducidad (*STS 26 de septiembre 1984*). ●

# Contaminación lumínica: aspectos legales

El alumbrado nocturno es un elemento esencial para la seguridad ciudadana, la circulación y, por supuesto, para la vida comercial, turística y recreativa de cualquier inmueble. Es innegable que la iluminación exterior de establecimientos puede ser una gran herramienta para la captación de clientes. Hacer visibles los negocios forma parte de cualquier estrategia comercial, pero ese esfuerzo tiene límites



**Alfonso Llorente**  
López Rodó & Cruz  
Ferrer Abogados

1. Introducción
2. Qué normativa existe al respecto
3. Cómo se ilumina sin contaminar
4. Régimen sancionador: multas. Posibilidad de recursos

## 1. Concepto de licencia de obra

La difusión incontrolada de la luz artificial, el resplandor en el cielo nocturno, es lo que algunos han pasado a llamar contaminación lumínica. Cuando esa iluminación resulta *innecesaria* para la realización de la actividad a la que da servicio, cruzamos el umbral del derecho, de la facultad de iluminar, *contaminamos* y entra en funcionamiento la intervención administrativa en materia de protección del medio ambiente. Este es el planteamiento en términos generales que ahora desarrollamos.

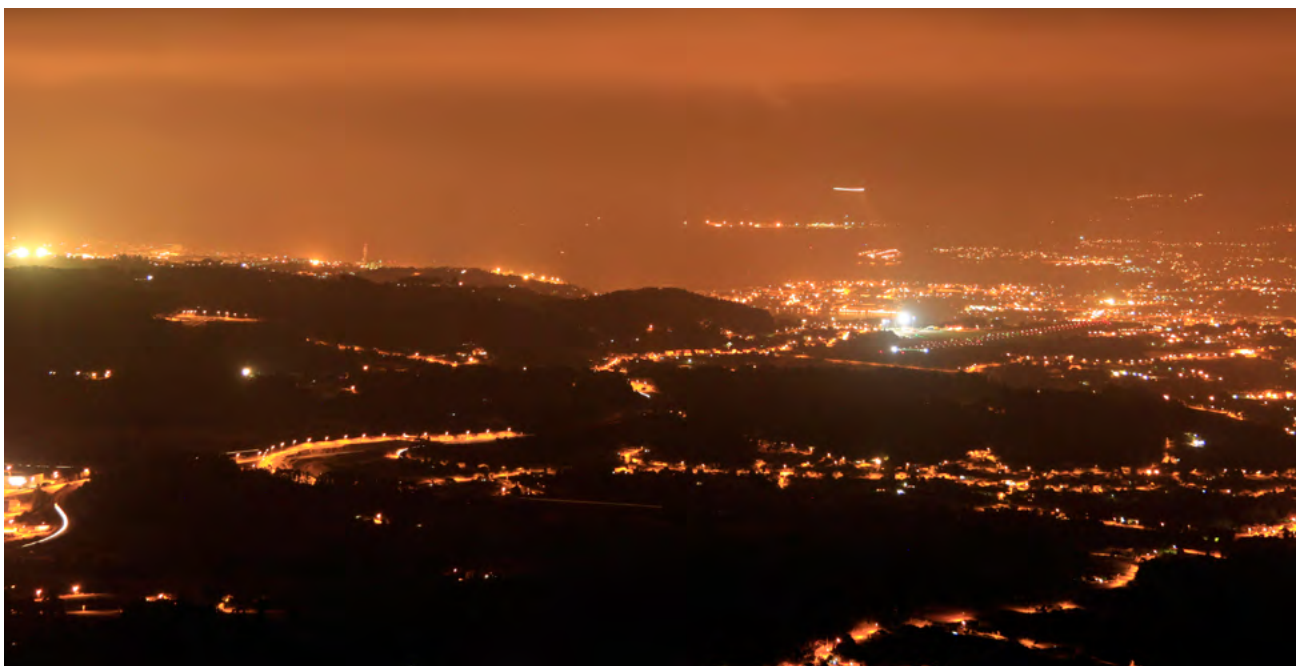
Entre las causas que motivan el aumento de esta contaminación lumínica están el inadecuado y excesivo uso de las luminarias, el mal apantallamiento de la iluminación de exteriores o la mala direccionalidad del haz de luz (hacia arriba en lugar de hacia abajo). Este exceso de luz artificial puede provocar molestias en zonas residenciales y destellos que pueden influir en el normal funcionamiento del tráfico.

Aquí no interesa hablar de la correcta intensidad y ubicación del alumbrado público de plazas, calles y carreteras, pero sí de la iluminación exterior en los inmuebles.

## 2. Qué normativa existe al respecto

En aras de la calidad del medio ambiente atmosférico, las Administraciones Públicas deben promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica a través de acciones de control sobre los carteles luminicos identificativos de establecimientos y de publicidad exterior en general, pero no existe una única normativa. Estado, Comunidad Autónoma y municipios pueden establecer normas al respecto, cada administración en el ámbito de su competencia, no siempre claro.

Al Estado le corresponde la competencia exclusiva sobre la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Cuando ya se había aprobado algunas normativas



autonómicas, llegó la Ley básica estatal 34/2007, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Lo más práctico es acudir a la normativa de las Comunidades Autónomas y a las de los Ayuntamientos, cuando existan.

Algunas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos han aprobado leyes y ordenanzas para regular el control de la contaminación lumínica. En cuanto a las Comunidades, han legislado: Cataluña, *Ley 6/2001, Ordenación Ambiental del Alumbrado para la Protección del Medio Nocturno*, que ha servido de referente para las que vinieron después; Islas Baleares, *Ley 3/2005, de Protección del Medio Nocturno de las Illes Balears*; Navarra, *Ley Foral 10/2005, de Ordenación del Alumbrado para la Protección del Medio Nocturno*; Cantabria, *Ley 6/2006 de Pre-*

*vención de la Contaminación Lumínica*; Extremadura, *Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental*; Castilla y León, *Ley 15/2010, de Contaminación Atmosférica*; y Andalucía, mediante el *Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética*. Canarias dispone de las Directrices de Ordenación de la Calidad Ambiental y de la *Ley estatal 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias*. En el caso de la Comunidad de Madrid, no existe una normativa específica, pero algunos Ayuntamientos sí disponen de ordenanzas (por ejemplo, la *Ordenanza sobre Publicidad Exterior del*

*“Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves, y pueden ser sancionadas con multas de hasta 60.000 euros las más graves, pudiendo recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa”*



*“Una vez colocado un anuncio luminoso en la fachada de un edificio, tendremos que cumplir con los horarios establecidos de luminosidad, evitar tenerlo encendido durante las horas de luz solar y cuando el establecimiento publicitado esté cerrado al público, y el enfoque de la luz habrá de ser siempre descendente”*

*Ayuntamiento de Madrid).*

En caso de que existan diferencias acusadas y desproporcionadas entre las normativas en función del territorio en el que nos encontremos (por ejemplo, ante posibles normas contradictorias que afecten a inversiones en diseño e iluminación de franquicias de restauración o cadenas hoteleras), la Ley 20/2013, de garantía de la unidad de mercado, podría ayudarnos a denunciar ante las autoridades competentes una posible vulneración de la igualdad de derechos en todo el territorio nacional, sin discriminación alguna por razón del lugar de residencia o establecimiento. Dentro de una misma Comunidad Autónoma es posible que existan límites diferentes en función de la zonificación realizada, es decir, la división del territorio en diversas zonas dadas las características y peculiaridades de cada una en relación con el brillo que puede ser admisible (por ejemplo, dentro de un suelo urbano, determinados viales pueden admitir mayor intensidad lumínica que otros –véase por ejemplo la madrileña Plaza del Callao; también es lógico que la iluminación exterior fuera del casco urbano pueda tener más limitaciones que en suelo urbano por ser mayor su impacto en el territorio).

### 3. Cómo se ilumina sin contaminar

Una vez analizadas las distintas normativas, podemos identificar algunas reglas comunes. Principalmente, para poder colocar un luminoso identificativo en la fachada de un edificio, debemos tener en cuenta la zona donde se encuentra el inmueble en cuestión y si éste está protegido urbanística de manera total o parcial; solo de esta manera podremos saber si es posible la instalación de nuestro rótulo. Una vez nos aseguremos de la posibilidad de la instalación deberemos solicitar las correspondientes autorizaciones (lógicamente, las placas identificativas de los establecimientos están sometidas a otra normativa).

Una vez colocado, tendremos que cumplir una serie de condiciones: cumplir con los horarios establecidos de luminosidad,

evitar tenerlos encendidos durante las horas de luz solar y cuando el establecimiento publicitado esté cerrado al público. El enfoque de la luz habrá de ser siempre de manera descendente y para el caso de carteles opacos iluminados, la luz proyectada sobre los mismos no podrá sobrepasar la superficie del cartel. Quedan prohibidos los elementos de identificación con mensaje móvil o variable.

La instalación de luminosos no solo afecta a la contaminación lumínica sino también al bienestar de la sociedad, por tanto habrá que respetar las **distancias mínimas** entre los luminosos incorporados en plantas bajas y los huecos de las ventanas de edificios destinados a uso residencial, hospedaje o sanitarios, teniendo en cuenta si las luces son rectas u oblicuas.

Únicamente se podrán instalar sobre los dinteles de los huecos de fachada del local y en el interior de los mismos, sin sobrepasar nunca la longitud del dintel y respetando un espacio entre el dintel de la puerta de acceso al edificio y el propio cartel identificativo, en caso de tratarse de carteles paralelos al plano de fachada del local, y a una altura mínima respecto del rasante de la calle, con un grosor máximo cuando instalemos carteles perpendiculares la plano de la fachada.

Téngase en cuenta que hemos identificado algunas **pautas generales**; debe acudirse a la normativa de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, en la que se establecen de manera concreta las medidas y condiciones de instalación por las que han de regirse estos elementos de identificación en su territorio; en defecto de normativa autonómica o municipal, tendremos que acudir a la normativa estatal. Por tanto, en función del territorio en el que nos encontremos, conviene asesorarse previamente y consultar la normativa concreta aplicable.

### 4. Régimen sancionador: multas. Posibilidad de recursos

Todas las acciones u omisiones que contravengan la normativa serán consideradas

infracciones, y podrán tener carácter de muy graves, graves o leves, dependiendo del precepto incumplido.

De este modo, por ejemplo, se considera muy grave la instalación de elementos identificativos sin cumplir las condiciones establecidas y supongan graves daños para el medio ambiente o la sociedad. Será grave el incumplimiento de las medidas de extensión de los carteles así como el incumplimiento de los horarios de encendido y apagado de los mismos cuando generen molestias a los vecinos, conductores y transeúntes, entre otras. Tendrán consideración de leves las faltas de mantenimiento y limpieza de los soportes publicitarios que no suponga un peligro o produzca un deterioro o menoscabo grave al entorno y paisaje urbano y el incumplimiento de los horarios de inicio o apagado de las instalaciones publicitarias y de identificación de establecimientos con iluminación.

Estas infracciones pueden ser sancionadas con multas de hasta 60.000 euros de sanción para las más graves (en las normativas autonómicas, la horquilla de las cuantías en las sanciones más graves se sitúa entre 30.000 y 60.000 euros, salvo en Castilla y León, que llega a 3.000), sin perjuicio de posibles multas coercitivas.

A nuestro juicio, no parece razonable que se aplique la horquilla de la norma estatal (de doscientos mil a dos millones de euros), ni tampoco la de Extremadura –similar a la estatal- dado que carecen de referencias expresas a la contaminación lumínica. La clasificación y cuantificación puede variar en función de la ubicación (ciudad, Comunidad Autónoma) en las que nos encontremos. El régimen sancionador incluye la reparación o indemnización del daño y, en su caso, clausura, precinto, etc. En algunos casos, que una instalación produzca un perjuicio importante al medio ambiente, y ello conlleve ser tipificada como muy grave, puede ser fácil caer en cierta arbitrariedad por parte de la Administración; por eso, no se debe perder de vista que estas sanciones pue-

den recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En conclusión, la iluminación exterior en los inmuebles está sometida al cumplimiento de requisitos y condiciones. Conviene reaccionar cuando esas restricciones no estén suficientemente motivadas y vayan más allá de los objetivos de la prevención y reducción de la contaminación lumínica, cuando nos encontremos ante limitaciones excesivas de la libertad de empresa. En realidad, estamos ante una normativa que aún debe asentarse, lo que debe llevar a ser muy cautos en su aplicación y seguimiento tanto por las Administraciones como por los administrados, ciudadanos y empresas. ●

*“Algunas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos han aprobado leyes y ordenanzas para regular el control de la contaminación lumínica”*



# El nuevo proceso de desahucio

El proceso judicial para la recuperación de un inmueble arrendado, en caso de falta de pago de la renta o en caso de expiración del plazo contractual pactado, se ha transformado en un proceso ágil y eficaz gracias a las modificaciones introducidas por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, y por la Ley 4/2013, de 4 de junio



**César Espert Rodríguez**  
Abogado de Ejaso Estudio  
Jurídico

1. Introducción
2. Modificaciones introducidas por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, en el procedimiento de desahucio
3. Modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, en el procedimiento de desahucio

## 1. Introducción

Antes de que entrasen en vigor las modificaciones introducidas por las citadas leyes los propietarios eran más reticentes a la introducción de sus inmuebles en el mercado de alquiler, ante el riesgo de impago y la incertidumbre que representaba un procedimiento judicial que no garantizaba la recuperación de la posesión del inmueble en un tiempo razonable. Y esto era así, entre otros motivos, porque la sentencia que declaraba el desahucio (que habla sido obtenida tras un proceso judicial más o menos largo) debía ser ejecutada mediante la iniciación de un nuevo proceso ejecutivo.

El hecho de tener que ejecutar la sentencia mediante la interposición de una demanda ejecutiva, con la consecuente tramitación de un proceso ejecutivo, duplicaba en la práctica el plazo en el que el Juzgado practicaba el lanzamiento (acto por el cual se desaloja al arrendatario del

inmueble arrendado).

En la actualidad, el proceso verbal de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la renta, o por expiración del plazo contractual, se ha convertido en un proceso ágil y eficaz que permite al demandante obtener la ejecución de la eventual resolución favorable en un tiempo más que razonable.

Analizaremos a continuación algunas de las modificaciones introducidas por las Leyes 19/2009 y 4/2013 que, a juicio de este letrado, han mejorado y agilizado los procesos de desahucio.

## 2. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios:

**I.-** Se introdujo un sistema particular de emplazamiento al demandado





en el proceso de desahucio, mediante la modificación de los artículos 155 y 164 de la Ley de la Enjuiciamiento Civil (LEC). En la actualidad ya no es necesario averiguar el domicilio del arrendatario por padrón municipal u otros registros públicos, pudiendo consignar en la demanda como domicilio el del inmueble arrendado.

- Por otro lado, si en el resto de procedimientos la comunicación edictal es el último recurso para notificar o emplazar al demandado tras diferentes averiguaciones infructuosas, en el caso del proceso de desahucio la notificación edictal se acordará directamente por el Secretario en caso de no haber podido notificar la demanda en el domicilio del inmueble arrendado.

Con estas modificaciones se consiguió reducir enormemente el plazo de notificación de la demanda de desahucio al demandado. Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2009, la notificación de la demanda al inquilino podría demorarse varios meses, siendo necesario practicar diferentes averiguaciones judiciales antes de que el Secretario acordase la citación edictal. Con la nueva regulación procesal la notificación de la demanda de desahucio no suele demorarse, en el peor de los supuestos, más allá de un mes.

**II.-** Siguiendo la misma línea marcada con la modificación de los actos de comunicación, se modificó igualmente el régimen de notificación de la sentencia en caso de rebeldía

*“Si, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2009, un proceso de desahucio podría durar una media de doce a quince meses, en la actualidad la media se sitúa en torno a cuatro a cinco meses”*

*“En la actualidad ya no es necesario averiguar el domicilio del arrendatario por padrón municipal u otros registros públicos, pudiendo consignar en la demanda como domicilio el del inmueble arrendado”*

(incomparecencia del demandado en el proceso). Con la nueva regulación, la notificación de la sentencia al demandado citado en forma, que no hubiera comparecido en la fecha señalada, se efectuará mediante publicación edictal, sin necesidad de intentar previamente notificar la sentencia en el domicilio del demandado.

**III.-** En la actualidad, el plazo para dictar sentencia en los juicios de desahucio es de cinco días tras la celebración de la vista, mientras que para el resto de procedimientos verbales el plazo estipulado es de diez días. Comprobamos cómo el legislador redujo a la mitad el plazo para dictar sentencia en los procesos de desahucio, agilizando aún más la

conclusión del procedimiento.

**IV.-** Pero, en opinión de este letrado, los cambios más eficaces introducidos por la Ley 19/2009 fueron la modificación del apartado tercero del artículo 437 de la LEC y la introducción de dos nuevos apartados en el artículo 549 de la misma norma procesal.

La acción de desahucio persigue la resolución judicial del contrato de arrendamiento y la subsiguiente recuperación por parte del arrendador de la posesión del inmueble arrendado. Con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 19/2009, para obtener el lanzamiento del demandado era necesario que el demandante ejecutara la sentencia que estimaba la acción de desahucio. Esto conllevaba que la recuperación efectiva del inmueble dependiera de un nuevo proceso ejecutivo que, como hemos apuntado al principio de este artículo, duplicaba en la práctica el plazo de recuperación. Igualmente, el hecho de tener que presentar una demanda ejecutiva hacía que la fecha y hora fijada en la cédula de emplazamiento para que se practicara el lanzamiento tuviera que suspenderse en la mayoría de los casos.

Con la nueva regulación procesal, el arrendador demandante puede indicar en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha indicada en la cédula de citación. Por tanto, en la actualidad, no es necesario ejecutar la sentencia de desahucio mediante la presentación de una demanda ejecutiva, bastando simplemente indicar en la demanda que se ejecute el lanzamiento en la fecha y horas fijadas en la resolución de admisión de la demanda y citación al demandado.

El éxito de esta modificación procesal introducida por la Ley 19/2009 es indiscutible. La recuperación del



inmueble arrendado, finalidad última del proceso de desahucio, se agiliza de forma notoria. Si, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2009, un proceso de desahucio (desde la interposición de la demanda hasta la recuperación efectiva del inmueble) podría durar una media de doce-quince meses, en la actualidad la media se sitúa en torno a cuatro-cinco meses. Este plazo, a juicio del letrado que suscribe este artículo, garantiza la tutela judicial que proclama el artículo 24 de la Constitución Española.

### 3. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Esta ley otorgó una nueva configuración del proceso de desahucio, vinculando el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema anterior que impedía señalar el lanzamiento hasta que no se supiera si la vista se ha celebrado o no.

En la actualidad, tras la presentación de la demanda de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas, el Secretario Judicial requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días:

- desaloje el inmueble y pague al actor;
- o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio;
- o, en otro caso, comparezca y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su en-

tender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

- Si el demandado no atendiera el requerimiento, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

En definitiva, y a modo de conclusión, el actual procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta o por expiración del plazo contractual es un procedimiento ágil y eficaz que garantiza la recuperación del inmueble arrendado en un plazo razonable. ●

*“El arrendador demandante puede indicar en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha indicada en la cédula de citación”*





# La alteración de elementos comunes en la comunidad de propietarios. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2014

En este nuevo pronunciamiento, el Tribunal Supremo no innova en cuanto a la configuración del concepto de elementos comunes y a la necesidad de autorización previa para su alteración. Sin embargo, tiene la virtualidad de ser claro y recopilar la doctrina existente en la actualidad al respecto



**Martín Jesús Urrea Salazar**  
Socio- Director Bufete  
Martín Urrea

1. Alteración de elementos comunes
2. Quorum necesario
3. Doctrina del Tribunal Supremo

## 1. Alteración de elementos comunes

En la Sentencia objeto de análisis, nuestro alto tribunal viene a reiterar la doctrina ya asentada en relación a la alteración de los elementos comunes de la comunidad de propietarios. En efecto, reiterada jurisprudencia y señaladamente las STS de 3 de marzo de 2010 (Rec. 1529/2005), 17 de noviembre de 2011 (Rec. 1439/2009), 28 de marzo de 2012 (Rec. 349/2009) entienden que basta con que se produzca una alteración de los elementos comunes del edificio para que se requiera autorización de la comunidad de propietarios. No estando sometida o condicionada dicha exigencia a una valoración del alcance de dicha alteración en la estructura o seguridad del edificio.

En efecto, el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece expresamente que “el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique

los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad”, previniendo su párrafo segundo que “En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

La doctrina jurisprudencial establece al respecto que para la legalidad de las obras que afecten o alteren los elementos comunes, se precisará la autorización de la comunidad “sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los restantes propietarios o intereses comunitarios o la alteración de la seguridad del edificio, su estructura general, configuración o estado exterior” (STS de 6 de noviembre de 1995).

Para delimitar lo que haya de entenderse como elementos comunes, hay que partir del art. 396 del Código Civil que establece que son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble, “ta-



les como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro

de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”.

Pero la enumeración contenida en el

*“Basta con que se produzca una alteración de los elementos comunes del edificio para que se requiera autorización de la comunidad de propietarios. No estando sometida o condicionada dicha exigencia a una valoración del alcance de dicha alteración en la estructura o seguridad del edificio”*

precepto es solo orientativa, pues habría que añadir otros “dentro de las características de cada comunidad” (STS 17/11/2011). Los elementos comunes pueden ser pues bienes muebles e inmuebles, derechos o servicios. Igualmente podemos distinguir entre elementos comunes por naturaleza o esenciales, y elementos comunes por destino o no esenciales, y que pueden ser “desafectados” de su uso común.

## 2. Quórum necesario

Respecto al *quórum* necesario para la autorización, y en virtud de la modificación operada por la Ley 8/2103 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conviene señalar que para la alteración de la estructura o fábrica del edificio será suficiente con el acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios, lo que requerirá la preceptiva autorización administrativa en los casos previstos por el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio [art. 10.3 b) LPH].

## 3. Doctrina del Tribunal Supremo

En la Sentencia objeto de comentario, la propietaria de una vivienda había procedido a pintar los huecos de las ventanas de su vivienda, de color diferente al del resto de la fachada del inmueble, que acababa de ser pintada en el marco de un proceso de rehabilitación. Pocas dudas pues ofrecía la cuestión de fondo, pese a las alegaciones vertidas por la propietaria recurrente en el sentido de la existencia de otras obras, que realizadas por distintos propietarios habían alterado la estética de la fachada y que carecían de la necesaria autorización.

Y es que la Audiencia, en la apelación de la Sentencia de instancia había acogido este argumento, el de la existencia de obras previas inconcisas, junto al de la no alteración grave de la estética de la fachada, para estimar el recurso de la propietaria.

El Tribunal Supremo en suma viene a rechazar ambos argumentos. El de la no alteración grave de la estética por las razones ya expuestas, toda vez que la doctrina acer-

*“Para la alteración de la estructura o fábrica del edificio será suficiente con el acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios, lo que requerirá la preceptiva autorización administrativa en los casos previstos por el texto refundido de la Ley de Suelo”*





ca de la necesaria autorización previa no deja lugar a dudas. La LPH no distingue en las alteraciones de elementos comunes, entre alteraciones estéticas graves o menores.

Respecto a la existencia de un agravio comparativo, y en suma a la invocación de la doctrina de los actos propios así como a la vulneración del derecho de igualdad y no discriminación, la Sentencia objeto de análisis se refiere a la inexistencia de identidad entre los casos alegados (cerramiento de terrazas, instalación de aparatos de aire acondicionado). De esta forma, no puede deducirse desigualdad de trato con respecto a la misma situación.

En efecto, la doctrina de los actos propios, también conocida por el aforismo *“venire contra factum proprium non valet”* tiene su origen en el derecho romano y guarda relación con la prohibición del abuso de derecho expresamente contemplada en el art. 7.2 de nuestro Código Civil. Quien pretende hacer valer una pretensión contraria a la confianza generada por su conducta anterior jurídicamente relevante, ejerce un derecho de manera “abusiva”.

En su fundamento de derecho segundo, el alto tribunal dispone expresamente que “la alegación del agravio comparativo, respecto de otras presuntas modificaciones no autorizadas previamente, no exime de la necesaria autorización, máxime, supuesto del presente caso, cuando ni siquiera se da el presupuesto de identidad que la comparación requiere (*thema decidendi*)”.

Conviene señalar a este respecto, que es frecuente en la práctica que los propietarios invoquen esta doctrina, en materia por ejemplo de cerramientos de terrazas. Si la Comunidad ha consentido en otras ocasiones dicho cerramiento a otros propietarios, no puede negarse a otro nuevo. Nuestra jurisprudencia ha señalado al respecto que existiendo otros cerramientos previos consentidos, las nuevas obras no supondrían alteración o modificación de la fachada o el aspecto exterior del edificio en régimen de propiedad horizontal. ●

*“Los elementos comunes pueden ser bienes muebles e inmuebles, derechos o servicios. Igualmente podemos distinguir entre elementos comunes por naturaleza o esenciales, y elementos comunes por destino o no esenciales, y que pueden ser desafectados de su uso común”*



# Denuncia de comunidad de propietarios por los daños ocasionados por una vecina a bienes individuales y comunitarios. Delito de incendio y falta de daños. Comunidad de Propietarios formula escrito de acusación contra una de las vecinas



www.ksolucion.es  
info@ksolucion.es

## 1. El Caso

- 1.1. Supuesto de hecho
- 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
- 1.3. La estrategia del abogado

## 2. El Procedimiento Judicial

- 2.1. Partes
- 2.2. Peticiones realizadas
- 2.3. Argumentos
- 2.4. Normativa
- 2.5. Documentación
- 2.6. Prueba
- 2.7. Resolución judicial

## 3. Jurisprudencia relacionada con el caso

## 4. Documentos Jurídicos

## 5. Biblioteca

## 6. Formulario: Demanda de juicio declarativo

### 1. El caso

#### 1.1 Supuesto de Hecho

Madrid, 27/06/2012

Dña. María, vecina de la comunidad de Propietarios de la finca MMM, ha quema-

do prendas de vestir de un vecino, posteriormente incendió un cubo de plástico y una fregona, ocasionando daños en el inmueble por un valor aproximado de 3.191 €. La Comunidad de Propietarios ha denunciado el hecho y ha formulado escrito de acusación por el que solicitan pena de

10 años de prisión así como la indemnización respectiva de los daños.

### 1.2 Objetivo. Cuestión planteada

En este caso nuestro cliente es la Comunidad de Propietarios, el objetivo principal es conseguir una sentencia condenatoria por la que se imponga la pena de prisión a la imputada así como la obligación de resarcir económicamente los daños ocasionados.

### 1.3 La estrategia. Solución propuesta.

Posterior a formular la respectiva denuncia en los cuerpos policiales respectivos, se formula el escrito de acusación, en el cual se demuestre la relación de los hechos delictivos con la acusada, como responsable de dichos hechos delictivos.

## 2. El procedimiento judicial

**Orden Jurisdiccional:** Laboral

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Audiencia Provincial de Madrid.

**Tipo de procedimiento:** Juicio Oral

**Fecha de inicio del procedimiento:**  
27/06/2012

### 2.1 Partes

**Acusación Particular:**

Comunidad de Propietarios MMM

**Denunciada**

Sra. María

### 2.2 Peticiones realizadas

Acusación Particular:

La acusación particular solicita admisión del escrito de acusación particular, así como la apertura de juicio oral ante la Audiencia Provincial de Madrid por delitos de

incendio y falta de daños

Denunciada:

La defensa en su escrito de defensa solicita que sea admitido dicho escrito, así como los medios de prueba propuestos en el mismo.

### 2.3. Argumentos

– Acusación Particular:

Que la denunciada quemó prendas de vestir de un vecino de la Comunidad de Propietarios, así como un cubo plástico y una fregona, ocasionando daños como la quema de dos felpudos de coco, por un valor de 240 €, daños en baldosas, valorado en 200 €, daños en parámetros verticales en el portal, valorado por 300 €, y daños en dos puertas de madera, por un valor de 2.451 €, todo sumado asciende a la cantidad de 3.191 €.

– Denunciada:

– Que está disconforme con la acusación particular y el escrito de la Fiscalía.

– Alega igualmente que los hechos no son constitutivos de delito, por lo cual al o haber delito no hay autor del mismo.

– Que en caso de sentencia condenatoria, se debe aplicar atenuante.

– Que no procede imponer pena alguna a la acusada, ya que al no haber delito ni existir responsabilidad procede la libre absolución de la imputada.

### 2.4. Normativa

Acusación Particular:

Fondo:

– Código Penal (Arts. 351, 263.1, 625.1)



**Procesal:**

- Ley de Enjuiciamiento Criminal (Arts. 781.1, 781, 656.2)

Denunciada:

Fondo:

- Código Penal (Arts. 351, 625.1, 20.2)

**2.5. Documentación**

Acusación Particular:

Atestado

Declaraciones

Presupuestos

Informe de riesgo

**2.6. Prueba**

Acusación particular

Interrogatorio de la acusada

Testifical

Documental

(las cuales fueron admitidas mediante auto)

- Defensa:

Interrogatorio del acusado

Testifical

**2.7. Resolución Judicial****Fecha de la resolución judicial:**  
10/10/2012

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:** Se condena a la acusada en concepto de autora de un delito de incendio, a la pena de un año y nueve meses de prisión, y como autora de dos faltas de daños a sendas penas de multas de 20 días y a indemnizar al vecino afectado con la



suma de 80 € y a la Comunidad de Propietarios con la suma de 3.191 €.

### **Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

Los hechos fueron presenciados por el vecino xx quien vio a la acusada quemar una camisa de su propiedad, se trata de una prueba directa que nos ofrece total fiabilidad a la vista del relato del testigo y la ausencia de causa de incredulidad, que al contrario, admitió tal hecho durante la fase de instrucción. Igualmente los hechos han quedado acreditados a partir de la testifical de los vecinos y los policías que detuvieron a la acusada, pues efectivamente aun cuando no vieron a la acusada prender directamente la hoguera, si testificaron que la vieron venir del lugar de los hechos y posteriormente antes de que viniera la policía la sorprendieron con una prenda húmeda y un mechero en la mano. Finalmente estimamos que la realidad del daño, acreditado testificalmente, la autora queda determinada no solo por el relevante indicio de tratarse de un hecho idéntico a otros que han quedado acreditados, sino por la confesión de la acusada durante la declaración indagatoria.

Las circunstancias concurrentes en este caso, como hemos señalado, nos inclinan a dar mayor veracidad a la confesión realizada tras la indagatoria, en primer lugar porque frente a lo que afirma la acusada, esta declaración se prestó en una fase más avanzada del proceso, sin los condicionamientos de la detención, en segundo lugar porque se hizo a la vista de la imputación formal de los hechos, finalmente porque los datos objetivos corroboran la veracidad de este reconocimiento, la existencia de pruebas directas respecto de un hecho similar y las circunstancias de cuasi flagrancia de los hechos.

### **3. Jurisprudencia relacionada con el caso**

- Sentencia Audiencia Provincial de Cádiz. Núm. 1/2014, de 09/01/2014. **BDI Economist & Jurist. Penal.**

**2449779.**

- Sentencia Tribunal Supremo. Núm. 277/2013, de 13/02/2013. **BDI Economist & Jurist. Penal. 2424716.**
- Sentencia Tribunal Supremo. Núm. 24/2012, de 26/01/2012. **BDI Economist & Jurist. Penal. 2371739.**

### **4. Documentos jurídicos**

#### **Documentos jurídicos de este caso:**

Documentos disponibles en

**[www.ksolucion.es](http://www.ksolucion.es)**

**Nº de Caso:** 6361

**[info@ksolucion.es](mailto:info@ksolucion.es)**

Acusación particular

Escrito de defensa

Sentencia

#### **Formularios jurídicos relacionados con este caso**

Modelo escrito de acusación.

### **5. Biblioteca**

Disponible en

**[www.ksolucion.es](http://www.ksolucion.es)**

**Nº de Caso:** 6361

- El interrogatorio de partes (Estudios prácticos sobre los medios de prueba).
- Sabelotodo Derecho Penal.
- La prueba en el proceso penal.

### A LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID SECCIÓN .....

Doña \_\_\_\_\_ Procuradora de los Tribunales y de la comunidad de propietarios \_\_\_\_\_, tal y como consta acreditado en los autos arriba referenciados, ante el juzgado comparece y como mejor proceda en Derecho **DICE:**

En aplicación de los artículos 780.1 (Ley 1/1882) y 781.1 (Ley 1/1882), en relación con el artículo 650 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Ley 1/1882), solicito la apertura del juicio oral ante el Juzgado de lo Penal y formulo ESCRITO DE ACUSACIÓN con base en los siguientes:

#### ALEGACIONES

**PRIMERA,-** El día 6 de febrero de 2011, Doña \_\_\_\_\_ quemó un pijama y un pantalón de Don. \_\_\_\_\_. El portal de su casa, en calle \_\_\_\_\_, posteriormente el día 12 de febrero de 2011, sobre las 18:00 horas, la Sra. \_\_\_\_\_ prendió fuego a una camisa de Don. \_\_\_\_\_. Aquel mismo día, y sobre las 20:30 horas del mismo día incendio un cubo de plástico, y una fregona en el patio de la finca, personándose efectivos policiales y bomberos. El valor de los bienes de Don \_\_\_\_\_ ha sido estimado en 84 €.

Posteriormente, el día 29 de marzo de 2011, Doña \_\_\_\_\_ intentó prender fuego a la puerta de acceso del inmueble sito en calle \_\_\_\_\_ de Madrid, en seis ocasiones, entre las 15:00 horas y las 23:00 horas, introduciendo en trazo en la puerta que previamente había encendido con un mechero. Cuando la imputada fue detenida, sobre las 23:00 horas le fueron incautados por agentes de la policía, el mechero, el trazo aun desprendiendo humo, y botellines con líquido inflamable (alcohol).

El incendio iniciado por la acusada, ocasionó daños en el inmueble, consistiendo en 2 felpudos de coco que se encontraban en el suelo con valor de 240 €, daños en baldosas, valorados en 200 €, daños en parámetros verticales en el portal, valorados en 300 €, y daños en dos puertas de madera, valorados en 2.451 €.

Hemos de destacar, que tanto la puerta del inmueble, como las escañeras y vigas del edificio, al tratarse de un edificio antiguo, por lo que, el hecho pudo haber bloqueado la única vía de acceso-salida del inmueble y por tanto, además de los daños materiales, se puso en grave peligro a todos los habitantes de dicho inmueble. Ha quedado demostrado por tanto, el peligro para la vida o integridad de las personas, y por tanto la entidad del peligro causado.

De los hechos fueron testigos Don. \_\_\_\_\_. Por ser de su propiedad la mayoría de prendas que la imputada solía quemar, y en cuanto a los hechos del 29 de marzo, Doña. \_\_\_\_\_ Y Doña. \_\_\_\_\_, todas estas vecinas del citado inmueble.

Es importante señalar, que la imputada ha admitido los hechos en varias ocasiones, particularmente en declaración prestada el día 21 de diciembre de 2011, en la que manifiesta haber quemado las camisas dada su situación familiar y laboral.

**SEGUNDA.-** Tales hechos son constitutivo de un Delito de Incendio, tipificado en el artículo 351 del Código Penal, un Delito de daños del artículo 263.1 y dos falas de daños del artículo 625.1 del mismo cuerpo legal.

**TERCERO.-** Es responsable de un delito de incendio, un Delito de Daños y dos faltas de daños Doña. \_\_\_\_\_. En concepto de autora.



**CUARTA.-** En este supuesto, no concurren las circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal, conociendo la imputada, tal y como se ha determinado en los distintos informes médicos psiquiátricos practicados, la ilicitud de los hechos que se le acusan.

**QUINTA.- RESPONSABILIDAD CIVIL:**

La acusada, deberá indemnizar a Don. \_\_\_\_\_ En la cantidad de 84 € por los objetos de su propiedad que han sido destruidos por \_\_\_\_\_ y a la comunidad de propietarios \_\_\_\_\_ en la cantidad de 3.191 €, por los daños ocasionados en el inmueble.

Por lo expuesto,

**SUPlico AL JUZGADO:** que tenga por presentado este escrito, lo admita, tenga por realizado el trámite de traslado para acusación y solicitada la apertura de juicio oral ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Es de justicia que pido, en Madrid, a \_\_\_\_\_

**OTROSI DIGO**, que teniendo en cuenta la peligrosidad de la acusada, esta parte interesa se mantenga la situación de Prisión Provincial de Doña \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO OTROSI DIGO**, para el acto de la vista oral, se proponen los siguientes medios de prueba, a fin de que por órgano de enjuiciamiento y de acuerdo con el artículo 781,1 se admitan todas aquellas por entender su pertinencia:

1. **Interrogatorio** de la acusada.

2. **Testifical**, con examen de los siguientes testigos que deberán ser citadas a través de la oficina judicial, a tenor del artículo 781 LECrim, solicitando que se tenga por cumplimentado lo dispuesto en el art. 656.2 LECrim, en cuanto a la expresión de sus domicilios mediante indicación de los folios de la causa en los que obran sus direcciones:

a. \_\_\_\_\_, con domicilio en Calle \_\_\_\_\_ Madrid.

b. \_\_\_\_\_, con domicilio en Calle \_\_\_\_\_ Madrid.

3. **DOCUMENTAL**, con la lectura de todo lo actuado, en especial: atestado policial, folio 9 y 10, declaraciones folios 4, 18, 19, 72, presupuesto, informe de riesgo.

**SUPlico AL JUZGADO:** que declare pertinentes las pruebas interesadas y acuerde su práctica.

Es justicia que reitero en lugar y fecha “ut supra” indicados.

# Antes de comprar una vivienda hay que informarse sobre las distintas formas de financiarla

La compra de una vivienda es una de las decisiones económicas más importantes que una persona toma en la vida y no se puede dejar nada en el aire. Se trata de una operación muchas veces única, que requiere un esfuerzo económico durante varios años



**Asociación Hipotecaria Española**

*“Las palabras préstamo y crédito hipotecario se emplean como sinónimos, correspondiéndose en la práctica financiera a productos y procedimientos operativos distintos”*

1. Préstamo o crédito
2. El uso de derivados financieros en el crédito hipotecario
  - 2.1 Introducción
  - 2.2 Comercialización
  - 2.3 Por qué no transformar un préstamo variable a fijo
  - 2.4 Tipología de productos más utilizados

## 1. Préstamo o crédito

Normalmente, las palabras préstamo y crédito hipotecario se emplean como sinónimos, correspondiéndose en la práctica financiera a productos y procedimientos operativos distintos.

En el préstamo hipotecario el desembolso del dinero se produce de acuerdo a las disposiciones pactadas con la entidad financiera, efectuándose generalmente de una sola vez, y la amortización del principal se realiza de acuerdo con un plan previsto, sin reutilización de las cantidades amortizadas.

El crédito hipotecario lleva consigo la puesta a disposición del acreditado de una cantidad en cuenta, de la que va disponiendo en función de sus necesidades. La cuenta de crédito admite abonos y cargos con los instrumentos y procedimientos habituales (talones, transferencias, tarjetas,

domiciliaciones, etc.) y se liquidan intereses en función de los dispuestos diarios.

La gestión y administración del préstamo son mucho más baratas (liquidez, solvencia, riesgo de interés, ejecución, etc.) y para el consumidor son más claras desde el punto de vista de la aplicación fiscal, previsión de cancelación etc. Por eso, el crédito es sensiblemente más caro que el préstamo y el plazo total de amortización es mucho más corto.

Por ello en todo el mundo se ha impuesto el préstamo al crédito como instrumento habitual para la financiación de la vivienda. Sin embargo, para otros destinos (financiación comercial, circulante, etc.) el crédito es absolutamente preferible al préstamo.

Muchas entidades ofrecen productos “híbridos” bajo distintas denominaciones comerciales. Son préstamos de liquidación clásica que permiten reutilizar las cantida-

des amortizadas mediante otros préstamos que tienen su propio cuadro de amortización, y tratan de combinar las ventajas de uno y otro producto.

Cada persona debe estudiar el producto que mejor se acomoda a sus necesidades específicas y elegir la mejor oferta. El más barato no tiene por qué ser el mejor. El mejor producto es el que se ajusta a las necesidades específicas del acreditado.

## 2. El uso de derivados financieros en el crédito hipotecario

### 2.1 Introducción

La contratación de un préstamo hipotecario es, probablemente, una de las decisiones financieras más importantes que han de afrontar los hogares, no sólo por el volumen de deuda contraído sino también por el tiempo que dura el compromiso y por tanto, los riesgos que ello conlleva. Uno de los más importantes, sin duda, el riesgo de tipo de interés.

La sensibilidad de los hogares ante variaciones al alza de los tipos de interés puede tener consecuencias muy importantes para la estabilidad financiera, tal como demuestra para el caso español el periodo 2006-2008. Ante esta circunstancia, se hace más necesario que nunca trasladar de la forma más clara y pedagógica posible la realidad de estos riesgos estructurales y la conveniencia de protegerse frente a ellos.

En las diferentes publicaciones que la AHE dedica a ayudar al público a resolver las dudas que surgen a la hora de suscribir un crédito hipotecario, se puede encontrar una explicación detallada de los diferentes tipos de préstamos que pueden ayudarle a cubrir parte de este riesgo (préstamos fijos, mixtos, variables con cuota fija, etc.).

Sin embargo, otro método de cobertura

del riesgo de tipo de interés puede ser la contratación de un derivado financiero -independiente al contrato hipotecario- que limite este riesgo.

### 2.2 Comercialización

Los derivados financieros utilizados como instrumento de cobertura son un producto diseñado para eliminar incertidumbre en la figura del préstamo hipotecario a tipo de interés variable durante un período de tiempo determinado.

El resultado neto para el cliente es: o una limitación de la variación del tipo de interés del préstamo; o bien un cambio en la estructura de su financiación, pasando de un tipo variable a uno fijo.

### 2.3 Por qué no transformar un préstamo variable a fijo

El motivo principal de utilizar esta clase de productos para limitar total o parcialmente la variabilidad de los tipos de interés es el de evitar el coste extra que supone la novación de las condiciones de la hipoteca que permiten pasar de tipo de interés variable a fijo.

Asimismo, tanto para la entidad como para el cliente este tipo de productos otorgan una mayor flexibilidad comercial -se pueden adaptar mejor en tiempo y forma a las necesidades del cliente y circunstancias coyunturales- y suponen un menor número de trámites.

### 2.4 Tipología de productos más utilizados

Swap de tipo de interés o IRS (Interest Rate Swap)

Collar de tipos de interés

CAP ●

*“Tanto para la entidad como para el cliente el interés fijo otorga una mayor flexibilidad comercial, y se puede adaptar mejor en tiempo y forma a las necesidades del cliente y circunstancias coyunturales, implicando un menor número de trámites”*

*“Los derivados financieros utilizados como instrumento de cobertura son un producto diseñado para eliminar incertidumbre en la figura del préstamo hipotecario a tipo de interés variable durante un período de tiempo determinado”*

# Necesidad, deseo y demanda, pasos previos para la venta

Los profesionales del sector, tanto los agentes de venta, como los promotores de proyectos inmobiliarios, han de contemplar la forma de poder conjugar tres aspectos: el deseo, la necesidad y la demanda. En la medida que sean capaces de hacerlo, la evolución de las ventas se convierte en una tendencia que, a tenor de la realidad de nuestro mercado, tiene esa demanda latente en unos volúmenes que doblarían las ventas actuales.



**Joan M. Bermúdez i Prieto**

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

1. Evolución económica
2. Datos referentes a las ventas de viviendas

## 1. Evolución económica

Cuando se trata de examinar la economía, esta se presenta como un ente abstracto que precisa de unos indicadores para su análisis, que deben ser un reflejo de la evolución de la misma y de los mercados financieros, pero no tan solo de estos, también de las diferentes actividades productivas. Seguir su proceso, su evolución no es tarea fácil, la propia situación mal llamada económica (ya que incluye factores políticos, sociales, étnicos, e incluso religiosos) sigue un desarrollo que es difícil de definir a tenor de la información (ratios, evoluciones, índices etc.) que aparece periódicamente, y que en no pocas ocasiones son contradictorios entre sí.

Observamos, no sin preocupación, esta dinámica de datos y opiniones opuestas y en ocasiones discordantes aportadas por organismos estatales y supraestatales, y a título de ejemplo y como un reflejo de esta situación, es la comunicación de la evolución del Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) de los últimos meses. Cuando se publican

las variaciones y observamos que éste se mantiene con unas oscilaciones en niveles de evolución interanual cero, e incluso con variaciones negativas (desarrollo anual en junio +0,10%, julio -0,30% y agosto 2.014 -0,50%).

Ante este dato poco motivador para una mejora de la dinámica económica, aparecen rápidamente los organismos reguladores que nos indican *“que no es más que una situación puntual ya que la economía mejora y va evolucionando positivamente en su proceso de salir de la crisis”*, al tiempo que desde la Unión Europea (concretamente el presidente del Banco Central Europeo (B.C.E.)) nos avisan del riesgo de una tercera recesión e incluso de posible deflación en la zona euro si no se consigue que se genere una cierta inflación (o incremento de precios).

Atendiendo a todas las afirmaciones que siguen de forma inexcusable a la publicación de un dato económico, nos lleva a observar que la economía, o la evolución





de los mercados, se explican en función del interés que cada una de las partes tenga en presentar un avance más o menos positivo de la misma. Ante este escenario confuso por la diversidad e incluso incoherencia de algunas declaraciones si se comparan entre ellas, se encuentra la realidad, que es la situación que cada día están viviendo los profesionales de cualquier sector o las familias dependientes de un salario.

En ocasiones la necesidad y el deseo, hace que nos aferremos a cualquier información (aun a riesgo de no ser contrastada) que aunque sea de forma moderada, e incluso cauta, nos presenta datos que permiten, o facilitan, tener una base para la esperanza.

Hemos sufrido unos años en los que tan solo se presentaban los datos desde una visión negativa, siendo ello el argumento que permitía acometer ciertas medidas econó-

micas, que no siempre, como ahora se comienza a reflejar en los resultados, eran las más acertadas, por ello se estaba necesitado de recibir información, noticias positivas que, al menos, evitaran esa sensación de retraimiento que se ha percibido en todos los niveles de la economía, desde las grandes empresas a la economía doméstica.

## 2. Datos referentes a las ventas de viviendas

Por ello la publicación de los datos referentes a las ventas, publicados por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) el 27 de agosto, correspondiente al mes de junio pasado, y que reflejan un incremento de las hipotecas concedidas para la compra de viviendas es un dato positivo.

### HIPOTECAS FORMALIZADAS SOBRE VIVIENDAS EN JUNIO 2014

CC.AA.	NÚMERO HIPOTECAS	VARIACIÓN INTERANUAL
TOTAL	1.7137	19,00%

*“La economía, o la evolución de los mercados, se explican en función del interés que cada una de las partes tenga en presentar un avance más o menos positivo de la misma”*

ANDALUCÍA	2.900	-3,30%
ARAGÓN	434	-19,30%
ASTURIAS	272	40,20%
I. BALEARS	486	17,40%
I. CANARIAS	743	12,90%
CANTABRIA	144	12,50%
CASTILLA-LEON	715	18,80%
CASTILLA-LA MANCHA	563	4,50%
CATALUNYA	2.435	9,40%
COM. VALENCIANA	1.951	25,30%
EXTREMADURA	425	66,00%
GALICIA	797	92,50%
COM. MADRID	3.481	39,30%
COM. MURCIA	473	11,00%
NAVARRA	305	64,90%
PAIS VASCO	850	31,80%
LA RIOJA	98	-5,80%
CEUTA	40	300,00%
MELILLA	25	150,00%

(fuente I.N.E.)

La evolución, si bien no es homogénea, con CC.AA. que mantienen una reducción manifiesta, es cierto que refleja una mayor actividad en la formalización de hipotecas para la compra de una vivienda, aun siendo este volumen significativamente bajo parece marcar una tendencia que viene confirmada con la aportación de los datos provisionales que han facilitado el Consejo General del Notariado (C.G.N.), correspondientes al mes de julio, en el que se ha mantenido la evolución positiva con un incremento del 17,4% interanual de las hipotecas formalizadas.

En contraposición con estas 17.137 hipotecas nuevas formalizadas, se han revisado y modificado sus condiciones en un volumen de 14.386 hipotecas, a fin de poder ajustar sus condiciones a las posibilidades de pago de los deudores. Estos datos nos llevan a analizar varios aspectos del mercado inmobiliario de venta de viviendas.

En primer lugar, se producen incrementos de transacciones, como lo confirma tanto el C.G.N., como los datos aportados por el I.N.E., aunque si superamos el análisis

de los porcentajes y nos situamos en los números absolutos, la perspectiva de mejora se ajusta en un entorno de volúmenes reducidos, lo cual, si bien es cierto que no permite hoy grandes perspectivas, sí apuntan a una evolución, tal vez poco acelerada, pero permanente en el crecimiento de estas transacciones.

Otro factor a destacar es el importe medio de las hipotecas que se sitúa (I.N.E.) en unos valores de 98.582 euros, con una reducción interanual (C.G.N.) del 7,80%. Es un reflejo no tan solo de que los precios de las viviendas siguen bajando como puede parecer en una primera lectura (que aun siendo cierto de forma puntual, no puede afirmarse como tendencia del mercado). Se trata de un cambio de actuación en los compradores de vivienda.

Ahora, la dificultad de poder acceder a hipotecas para la compra de un piso y al mismo tiempo con la precaución de no asumir mayores compromisos de pago (y en ocasiones la imposibilidad de hacerlo), está llevando a que la mayor parte de las transacciones que se realizan y se reflejan en estos datos, se corresponden con compra de viviendas de bajo valor, generalmente con una media de precio que oscila entre los 100.000 y 140.000 euros, quedando fuera de mercado (a los efectos antes expuestos) otro tipo de ofertas de nivel superior, mientras que las de precio inferior en un volumen que supera el 70% son transacciones efectuadas sin constitución de hipoteca.

También, nos lleva a analizar, el alto volumen de hipotecas que han tenido que ser revisadas y ajustadas las condiciones para poder adecuarse a las posibilidades de los deudores y poder ser atendidos los compromisos de pago, en proporciones próximas (83,94%) a las hipotecas formalizadas para compra-venta. Nos muestra que todavía existe un amplio espectro de la población con hipotecas que tienen necesidad de que éstas se ajusten a los nuevos escenarios económicos de las familias.

El actual volumen de 17.137 hipotecas formalizadas, con un incremento de más de

3.200, pone sobre la mesa unos datos irrefutables, las ventas han crecido, pero ello no significa que sea una tendencia que se va a mantener sin más. Para ello se requiere que se actúe y se aproveche la pequeña fuerza de este crecimiento, para una vez más, insistir en adecuar el mercado a la demanda real. No podemos, ni debemos, confundir el deseo, la necesidad y la demanda.

El **deseo** de una vivienda mejor, el deseo de una vivienda propia, el deseo en definitiva de poder ofrecer a la familia un entorno de mayor comodidad y calidad de vida existe y de forma muy importante, pero este deseo no siempre se corresponde con la **necesidad**. Necesidad de disponer de la vivienda que realmente las características de la familia precisa de acuerdo con el número de miembros, con las características, proximidad al trabajo etc., es la fuerza que realmente mueve a generar una **demand**a, aunque ésta no siempre se adecua ni a los deseos (que generalmente son amplios y ambiciosos), pero tampoco, como sucede en estos momentos, a la necesidad real; ésta se ve ajustada, reducida y adaptada a las capacidades, a las posibilidades que tiene cada posible comprador de un piso, y es en este estado del proceso cuando se reconvierten todos los factores y se ajustan finalmente a la propia capacidad económica y disponibilidad de tesorería.

Por ello, como decíamos al principio, hablar de economía nos debe llevar a pensar de manera más próxima y de forma más concreta en nuestro entorno. Los profesionales del sector, tanto los agentes de venta, como los promotores de proyectos inmobiliarios, han de contemplar la forma de poder conjugar los tres aspectos, el deseo, la necesidad y la demanda. En la medida que sean capaces de hacerlo, la evolución de las ventas que hoy todavía se puede considerar en cierta forma un reflejo puntual, se convierte en una tendencia que a tenor de la realidad de nuestro mercado tiene esa demanda latente en unos volúmenes que doblarían las ventas actuales. ●

*“La mayor parte de las transacciones que se realizan son compras de viviendas de bajo valor, quedando fuera del mercado otro tipo de ofertas de nivel superior, las de precio inferior en un volumen que supera el 70% son transacciones efectuadas sin constitución de hipoteca”*

*“Todavía existe un amplio espectro de la población con hipotecas que tienen necesidad de que éstas se ajusten a los nuevos escenarios económicos de las familias”*

# Inmuebles: luces y sombras con la reforma fiscal

El objeto del presente artículo es analizar cómo afectará la reforma fiscal y, en particular, la reforma del IRPF, a las operaciones más habituales realizadas con los inmuebles: compraventa, alquiler, uso propio, entre otras. Aunque el Gobierno la presente como una rebaja generalizada de impuestos (LUCES), lo cierto es que también hay importantes incrementos (SOMBRA), que es importante conocer lo antes posible porque se pueden realizar determinadas operaciones con inmuebles en lo que queda de 2014 para evitar una mayor tributación a partir del año que viene.



**Alejandro del Campo Zafra**

Abogado y asesor fiscal

1. Introducción
2. Las luces: se rebajan los tipos de gravamen
3. Las sombras: se pagará más por la venta o arrendamiento de inmuebles
  - 3.1 Se pagará más por la venta de viviendas usadas
  - 3.2 Se pagará más por el alquiler de viviendas a jóvenes

## 1. Introducción

El Gobierno español ha aprobado una importante reforma del sistema tributario, con modificaciones relevantes de los principales impuestos (IRPF, Impuesto Sociedades, IVA), que actualmente se está tramitando en el Parlamento y que en su mayor parte entrará en vigor en 2015.

El objeto del presente artículo es analizar cómo afectará esa reforma fiscal y, en particular, la reforma del IRPF, a las operaciones más habituales realizadas con los inmuebles: compraventa, alquiler, uso propio, etc.

Nos basaremos para ello en el Proyecto de Ley de modificación del IRPF publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales del 6 de agosto de 2014, en el que se podría introducir alguna modificación durante la tramitación parlamentaria, aunque pensamos que el texto definitivo será muy similar.

Pues bien, aunque el Gobierno la presente como una rebaja generalizada de impuestos (LUCES), lo cierto es que también hay importantes incrementos (SOMBRA), que es importante conocer lo antes posible porque, como veremos a continuación, se pueden realizar determinadas operaciones con inmuebles en lo que queda de 2014 para evitar una mayor tributación a partir del año que viene.

## 2. Las luces: se rebajan los tipos de gravamen

Se rebajan los tipos aplicables en el Impuesto sobre la Renta y en el Impuesto sobre Sociedades, aunque lo cierto es que se mantienen por encima de la media europea.

### TARIFA IRPF GENERAL 2012-2014.

Actualmente se aplica a la renta general (sueldos, alquileres, rendimientos de acti-





vidades económicas, ganancias generadas en menos de 1 año, etc.) una tarifa progresiva que va del 24,75% al 52%, que puede variar según las Comunidades Autónomas, que tienen cedido el 50% del IRPF (llega hasta el 56% en Cataluña).

En 2015 esa tarifa será del 20% al 47%, y en el 2016 del 19% al 45%. Es lo que pretende el Gobierno, aunque la rebaja final en cada Comunidad Autónoma dependerá de lo que decidan al respecto sobre la parte del impuesto que tienen cedida.

*“Con la reforma fiscal se rebajan los tipos aplicables en el Impuesto sobre la Renta y en el Impuesto sobre Sociedades, aunque lo cierto es que se mantienen por encima de la media europea”*

Base Imponible			Tipo 2011	Gravamen complem.	T i p o 2012-14
Hasta		17.700	24%	0,75%	24,75%
17.700	-	33.000	28%	2%	30%
33.000	-	53.400	37%	3%	40%
53.400	-	120.000	43%	4%	47%

120.000	-	175.000	44%	5%	49%
175.000	-	300.000	45%	6%	51%
300.000	-	En adelante	45%	7%	52%

**TARIFA GENERAL 2015**

Base Imponible			Tipo %
Hasta		12.450	20%
12.450	-	20.200	25%
20.200	-	34.000	31%
34.000	-	60.000	39%
60.000	-	En adelante	47%

**TARIFA GENERAL 2016**

Base Imponible			Tipo %
Hasta		12.450	19%
12.450	-	20.200	24%
20.200	-	35.200	30%
35.200	-	60.000	37%
60.000	-	En adelante	45%

**TARIFA IRPF RENTAS DEL AHORRO**

progresiva que va del 21% al 27%.

Actualmente se aplica a las rentas del ahorro (intereses, dividendos, ganancias generadas en más de 1 año, etc.) una tarifa

En 2015 esa tarifa será del 20% al 24%, y en el 2016 del 19% al 23%.

Base Imponible			T i p o 2011	G r a v a m e n complem.	T i p o 2012-14
Hasta		6.000	19%	2%	21%
6.000	-	24.000	21%	4%	25%
24.000	-	En adelante	21%	6%	27%

Base Imponible	Tipo	
	2015	2016
Hasta 6.000	20%	19%
6.000 - 50.000	22%	21%
50.000 - En adelante	24%	23%

Esa minoración de la tributación en el IRPF se trasladará al sistema de RETENCIONES, rebajándose los tipos de retención sobre los rendimientos del trabajo. Así conseguirá el Gobierno que su anunciada rebaja se vaya notando desde principios de 2015 (año electoral) desde las nóminas de enero.

También se rebajarán los tipos de retención sobre rendimientos profesionales, sobre los rendimientos del capital mobiliario, sobre alquileres, sobre ganancias por ven-

tas, fondos de inversión, etc. Actualmente sobre dichas rentas se aplica una retención del 21% que bajará al 20% en 2015 y al 19% a partir 2016.

#### **TARIFA IMPUESTO RENTA NO RESIDENTES (IRNR)**

También se rebaja de forma importante el impuesto aplicable a las rentas obtenidas por no residentes, en particular para residentes en UE y en Espacio Económico Europeo.

	2014	2015	2016
Tipo general	24,75%	24%	24%
Tipo para rentas de UE y EEE	24,75%	20%	19%
Tipo dividendos intereses y ganancias	21%	20%	19%

*“A las personas que tengan algún inmueble a la venta lo más probable es que les interese vender en 2014, incluso aunque tengan que rebajar algo el precio para conseguirlo, pues hacerlo a partir del 1 de enero de 2015 les podría resultar bastante más caro”*

### IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El tipo general que se aplica actualmente del 30% se rebaja al 28% en 2015 y al 25% a partir de 2016.

### 3. Las sombras: se pagará más por la venta o arrendamiento de inmuebles

#### 3.1. Se pagará más por la venta de viviendas usadas

A las personas que tengan algún inmueble a la venta lo más probable es que les interese vender en 2014, incluso aunque tengan que rebajar algo el precio para conseguirlo, pues hacerlo a partir del 1 de enero de 2015 les podría resultar bastante más caro.

#### ¿QUÉ SE PAGA POR VENDER UN INMUEBLE EN 2014?

Si un particular vende en 2014 un inmueble deberá pagar en su IRPF del 21 al

27% sobre la ganancia, salvo que se haya obtenido en menos de un año, en cuyo caso pagaría del 24,75% al 52% (incluso más en algunas CCAA).

En todo caso, para calcular la posible ganancia derivada de la transmisión de un inmueble (por venta, donación, etc.) se puede incrementar el valor de adquisición aplicando unos COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN que tienen en cuenta la inflación acumulada. Estos coeficientes reducen la ganancia al incrementar aproximadamente un 33% el valor de los inmuebles comprados hasta 1994, un 21% el valor de los adquiridos en 2002, o un 5% el valor de los adquiridos en 2009, etc. Tratan de conseguir que tribute únicamente la revalorización real del inmueble y no la debida a la inflación.

Los coeficientes establecidos en la Ley de Presupuestos del Estado para transmisiones en 2014 son los siguientes:

Año de adquisición	Coficiente
1994 y anteriores	1,3299
1995	1,4050
1996	1,3569
1997	1,3299
1998	1,3041
1999	1,2807
2000	1,2560
2001	1,2314
2002	1,2072
2003	1,1836
2004	1,1604
2005	1,1376
2006	1,1152



2007	1,0934
2008	1,0720
2009	1,0510
2010	1,0406
2011	1,0303
2012	1,0201
2013	1,0100

Además, si el inmueble que se vende se había adquirido antes de 1994, se puede reducir la ganancia aplicando los llamados **COEFICIENTES DE ABATIMIENTO** que proceden de una normativa aprobada en 1996 y derogada en 2006, pero que se mantienen desde entonces en una disposición transitoria. Así por ejemplo, y de forma aproximada, esos coeficientes reducen actualmente la ganancia un 80% en la transmisión de un inmueble adquirido en 1970, un 78% si la adquisición fue en 1975, un 75% si se adquirió en 1980, un 70% si se adquirió en 1985, un 36% si se adquirió en 1990, un 20% si se adquirió en 1992.

#### ¿QUÉ SE PAGA POR VENDER UN INMUEBLE EN 2015 O 2016?

A partir del 1 enero 2015 se rebajan los tipos aplicables sobre las ganancias.

Se pagará del 20 al 24% en 2015 y del 19 al 23% a partir de 2016, y ello con independencia de que la ganancia se haya generado en más o menos de un año.

Sin embargo, ya no se podrán aplicar ni coeficientes de actualización ni coeficientes de abatimiento, por lo que esos menores tipos se aplicarán sobre mayores ganancias.

#### EJEMPLOS CONCRETOS de la DIFERENCIA DE VENDER EN 2014 O HACERLO EN 2015

**a)** Si un particular que compró un inmueble por 100.000 euros el 30/6/1980 lo vende por 330.000 euros el 30/10/2014, obtendrá una ganancia bruta de 230.000 euros, pero por aplicación de aquellos coeficientes de actualización y de abatimiento la ganancia quedará reducida a 50.368 euros.

Si el vendedor es residente en España pagará sobre dicha ganancia reducida unos 12.879 euros en su declaración IRPF 2014 (aplicando escala del 21-27%). Así le quedarían unos 317.121 euros “limpios” (330.000-12.879).

Si vende en 2015 tendrá que tributar sobre aquella ganancia bruta de 230.000 euros y pagará unos 54.080 euros en su declaración IRPF 2015 (aplicando escala del 20-24%). Así le quedarían sólo unos 275.920 euros “limpios” (330.000-54.080).

**b)** Si un particular que compró un inmueble por 180.000 euros el 30/6/1998 lo vende por 330.000 euros el 30/10/2014, obtendrá una ganancia bruta de 150.000 euros, pero por aplicación de aquellos coeficientes de actualización y de abatimiento la ganancia quedará reducida a 95.262 euros.

*“Si el inmueble que se vende se adquirió antes de 1994, se puede reducir la ganancia aplicando los llamados coeficientes de abatimiento que proceden de una normativa aprobada en 1996, y derogada en 2006, pero que se mantienen desde entonces en una disposición transitoria”*

Si el vendedor es residente en España pagará sobre dicha ganancia reducida unos 25.000 euros de IRPF (aplicando escala del 21-27%).

Si vende en 2015 tendrá que tributar sobre aquella ganancia bruta de 150.000 euros y pagará unos 34.880 euros en su declaración IRPF 2015 (aplicando escala del 20-24%).

Así pues, vender inmuebles en 2015 tiene la ventaja de menores tipos de gravamen y retrasar un año el pago del impuesto, pero en muchísimos casos será mejor vender en 2014, sobre todo cuando se hayan adquirido antes de 1994, para poder rebajar la ganancia con los coeficientes de actualización y de abatimiento. Cabe plantearse rebajar el precio para conseguir vender en lo que queda de 2014. En el anterior ejemplo a), si se vende el inmueble en 2014 rebajando el precio a 315.000 euros, se pagarán unos 11.843 euros y quedarán “limpios” unos 303.157 euros (315.000-11.843).

#### SE MANTIENEN ALGUNAS EXENCIONES

En principio se mantiene la exención

para ganancias derivadas de la transmisión de vivienda habitual cuando se reinvierte el importe obtenido en otra vivienda habitual.

También se mantiene la exención para ganancias por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años.

Seguirá exenta el 50% ganancia obtenida por transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso desde el 12/5/12 al 31/12/12.

#### SE INTRODUCEN NUEVAS EXENCIONES

No tributarán las ganancias patrimoniales obtenidas por mayores de 65 años derivadas de la transmisión otros elementos patrimoniales que no sean vivienda habitual (por ej. otros inmuebles) siempre que el importe obtenido se reinvierta en 6 meses en una renta vitalicia asegurada a su favor (hasta un máximo de 240.000 euros).

Por otra parte, las personas que pierdan su vivienda habitual por no poder pagar la hipoteca (por ejecución hipotecaria o dación en pago) no tendrán que pagar ni



Plusvalía Municipal ni tampoco Impuesto Renta si resulta ganancia (diferencia entre precio compra y valor por el que entregan la vivienda). Esta medida ya está en vigor, introducida con Real Decreto Ley 8/2014 publicado en BOE 5/7/14, y tiene efectos retroactivos desde 1 enero 2014 y para años anteriores no prescritos.

### **3.2. Se pagará más por el alquiler de viviendas a jóvenes**

En principio se pagará menos a partir de 2015 por el alquiler de inmuebles, por la rebaja de tipos aplicables a la renta general. Sin embargo, algunos propietarios e inquilinos terminarán pagando más impuestos.

#### **¿QUÉ SE PAGA POR ALQUILAR EN 2014?**

Los ARRENDADORES tributan sobre el rendimiento neto obtenido (ingresos-gastos-amortización) del 24,75% al 52%. En todo caso, si alquilan vivienda para su uso permanente como tal (y no por días o semanas) sólo pagan Impuesto sobre la Renta sobre el 40% del beneficio obtenido (puede aplicar reducción 60% sobre rendimiento neto), y no pagan nada (reducción 100%) si su inquilino es menor de 30 años y tiene rentas superiores a 7.455 euros.

Además, un arrendador que perciba una renta irregular o generada en más de 2 años (por ej. cobro anticipado 3 años de rentas, o cobro participación en traspaso) puede aplicar una reducción del 40% sobre ese rendimiento.

Para que el arrendamiento de inmuebles se considere una actividad económica o empresarial la ley establece que debe contarse con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa y con un local exclusivamente afecto para la gestión de la actividad. Eso tiene el inconveniente de que no pueden aplicarse las reducciones del 60% o 100% por el alquiler de viviendas, pero tiene la ventaja de que podrían quedar exentos del Impuesto Patrimonio los inmuebles afectos y una posible bonifi-

cación del 95% en el Impuesto Sucesiones y Donaciones.

Para que el arrendamiento de inmuebles se considere una actividad económica se sigue exigiendo la persona empleado pero ya no se exige el local afecto.

Por su parte, los INQUILINOS con rentas inferiores a 24.107 euros pueden descontar hasta el 10,05% de lo que pagan por el alquiler de su vivienda habitual (deducción estatal).

#### **¿QUÉ SE PAGA POR ALQUILAR A PARTIR 2015?**

Los ARRENDADORES aplicarán menores tipos de gravamen (del 20 al 47% en 2015 y del 19 al 45% a partir 2016). Por el alquiler de viviendas se aplicará una reducción del 60% sobre el rendimiento neto, sea cual sea la edad del inquilino. Ya no se podrá aplicar reducción del 100% por alquilar a menores de 30 años. Además, la reducción sobre rentas irregulares será del 30% (y con un límite de 300.000), en lugar del 40%.

En cuanto a los INQUILINOS se elimina la deducción estatal por el alquiler de vivienda habitual, pero se aprueba un régimen transitorio para que puedan seguir aplicándola aquellos que tengan contratos de arrendamiento formalizados ¿o renovados? antes del 1/1/2015.

#### **SE MANTIENE LA IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS.**

En todo caso, se seguirá imputando una renta inmobiliaria del 1,1% del valor catastral para aquellos inmuebles urbanos que no se alquilen o afecten a una actividad económica (sigue excluida la vivienda habitual), por lo que en muchos casos se seguirá pagando menos IRPF por tener una vivienda alquilada (y tributar sobre 40% del rendimiento neto, ingresos - gastos) en lugar de tenerla vacía (y tener que declarar el 1,1% del valor catastral y sin poder descontar gastos). ●

# Nuevo complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética, y nuevas persianas solares

Lanzamiento de la persiana solar que aísla del frío y mejora la eficiencia energética del edificio. También, se lanza un complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética, para los usuarios de CE3X, el programa oficial para la Certificación Energética de Edificios Existentes.



**Redacción / Buena Imagen**

1. Nuevas persianas solares
2. Nuevo complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética

## 1. Nuevas persianas solares

VELUX lanza una promoción para completar las ventanas de tejado con las persianas de accionamiento solar que se instalan fácilmente y mejoran el aislamiento de la vivienda en los meses más fríos, consiguiendo mantener el calor interior de la casa mientras se reduce el consumo en calefacción.

Con un diseño estilizado que garantiza una perfecta integración en la cubierta, las persianas solares están fabricadas en aluminio de alta resistencia testado rigurosamente en las condiciones más extremas para asegurar años de funcionamiento, proporcionando también una excelente protección contra el calor en verano. Además, mejora el aislamiento acústico, ayuda a aumentar la privacidad y permite oscurecer la habitación en cualquier momento.

Son el complemento ideal para cualquier ventana de tejado, sobre todo para aquellas que quedan fuera del alcance de la mano, y su instalación es muy sencilla porque no precisan cableado eléctrico.

Se ofrece un reembolso de 75 euros por la primera persiana solar adquirida y de


200 euros por la compra de dos persianas entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de 2014 (fecha de factura). Además, entrega un reembolso adicional de 100 euros por cada persiana solar adicional que se adquiera hasta un máximo de 6 unidades por hogar.

Una excelente oportunidad para completar las ventanas de tejado con una persiana exterior que se maneja cómodamente con un mando a distancia sin que se note en la factura eléctrica, ya que funciona con la energía solar captada a través de una célula fotovoltaica situada en el exterior de ésta.

### Ventajas de la Persiana Solar:

- Ahorro energético. Alimentada mediante una batería que se carga con luz solar, permite ahorrar energía.
- Sin cables. Se coloca sin hacer obras adicionales en la vivienda.
- Máximo Confort. Mando a distancia con control remoto por radiofrecuencia.
- Fácil de instalar. Se coloca en menos



Análisis demandas energéticas		
Reducción demanda calefacción	83,70 %	★ ★ ★ ★ ★
Reducción demanda refrigeración	62,30 %	★ ★ ★ ★ ★
Análisis económico		
Ahorro económico anual	8.109 €	 <p>Puedes ahorrar 8.109 € al año en la factura energética</p>
Incremento valor inmueble	534.000 €	

Nota: Ejemplo para un caso modelizado con el complemento de ISOVER para CE3X.

pasos sin necesidad de desmontar la ventana.

devuelve un completo informe con las mejoras obtenidas:

## 2. Nuevo complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética

ISOVER lanza un complemento que facilita la definición de medidas de mejora de la calificación energética, para los usuarios de CE3X, el programa oficial para la Certificación Energética de Edificios Existentes.

La calificación energética de un edificio existente se debe realizar mediante la utilización de un programa informático que tenga la consideración de documento reconocido. Actualmente, el programa reconocido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y de Fomento para la certificación energética para edificios existentes más utilizado por los técnicos certificadores es el CE3X.

ISOVER aplica la más avanzada tecnología para desarrollar una nueva aplicación que se integra como complemento en CE3X y permite seleccionar los conjuntos de medidas de mejora con un asistente muy intuitivo y sencillo.

Una vez instalado el complemento y ejecutado el asistente, tras unos sencillos pasos de selección del elemento constructivo a mejorar, el sistema integra de forma automática las medidas de mejora en el informe oficial de calificación energética y

El 5 de abril de 2013, se aprobó el Real Decreto 235/2013 por el que se ratifica el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que atañe tanto a edificios existentes como a obra nueva. En la nueva normativa se establece la obligatoriedad de proporcionar a compradores y usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, que deberá incluir **información suficiente** sobre la eficiencia energética de un edificio.

El informe de certificación energética debe de incorporar de forma obligatoria, propuestas de mejora para la eficiencia energética del inmueble, por lo que este complemento para el CE3X es la forma más segura y eficaz de integrar medidas de mejora con garantía de éxito. También proporcionará información sobre las emisiones de CO<sub>2</sub> resultantes de la energía consumida por el edificio.

Será imprescindible en caso de:

- Edificios de nueva construcción.
- Venta o alquiler del edificio completo o unidades de estos.
- Edificios en los que la autoridad pública ocupe una superficie igual o mayor de 250 m<sup>2</sup> y sean frecuentados habitualmente por público. ●

# Magazine de INMUEBLE

## INVERSIÓN

### Nueva York continúa siendo la ciudad del mundo que atrae más inversión inmobiliaria según el informe anual “Winning in Growth Cities” de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield, la consultora inmobiliaria internacional de capital privado más grande del mundo, ha presentado durante la feria Expo Real de Múnich (Alemania) su informe anual “Winning in Growth Cities”, en el que por cuarto año consecutivo Nueva York mantiene el liderazgo en el mercado inmobiliario mundial. Esta ciudad de Estados Unidos ha visto como el volumen de inversión ha crecido en un 10,9%, llegando a los 55.400 millones de dólares en el primer

semestre de 2014.

Por detrás de Nueva York están Londres (47.300 millones de dólares), Tokio (35.500 millones de dólares), Los Ángeles (33.100 millones de dólares) y San Francisco (23.800 millones de dólares).

Entre las primeras veinte ciudades del ranking en inversión inmobiliaria en Retail están Madrid y Barcelona (en el puesto 16 y 17, respectivamente). La capital



española, por otro lado, también está entre las 30 primeras ciudades en inversión en oficinas.

## INVERSIÓN

### Engel & Völkers apuesta por San Sebastián, la ciudad más cara de España

Engel & Völkers, la compañía inmobiliaria alemana líder en intermediación de inmuebles de alto standing en el mundo, abrirá a mediados de octubre su primera tienda en San Sebastián, la ciudad más cara de España. La apertura, que se suma a otras cinco ya confirmadas, se enmarca en el plan de expansión 2014-15 en el norte de España. De este modo, la firma alemana afianza su presencia en el País Vasco donde también cuenta con un establecimiento en Bilbao.

La shop de Engel & Völkers San Sebastián, ubicada en Avenida de Zurriola 6, Bajo y con una superficie de 250 m2, focalizará su actuación en toda la provincia de Guipúzcoa y en las ubicaciones más exclusivas de la capital como Miracóncha, Zona Centro, Ulía, Igueldo, Aiete, Ondarreta, La Zurriola, Hospitales y alrededores. Su cartera, que hasta el momento cuenta con



50 inmuebles a un precio medio de más de 800.000 euros, incluirá pisos o edificaciones individuales, viviendas rehabilitadas, áticos, palacios o villas y edificios singulares. La tienda de San Sebastián cuenta ya con diez personas en su equipo y busca siete nuevos consultores inmobiliarios para cubrir toda su área de influencia.

## NOMBRAMIENTO

### Paloma Olazabal Zamora nueva Directora de Retail Leasing en JLL

JLL, empresa de servicios profesionales y gestión de inversiones especializada en el sector inmobiliario, ha nombrado a Paloma Olazabal, nueva directora de Retail Leasing. Olazabal dirigirá a un equipo formado por una decena de profesionales de las oficinas de JLL de Madrid y Sevilla, y asumirá labores de comercialización y recomercialización de centros comerciales y parques de medianas así como trabajos de consultoría retail y Tenant Representation.

Paloma Olazabal fue nombrada Associate Director en Junio 2008 y ha sido

desde febrero de 2011 responsable de Retail Tenant Representation dentro del equipo europeo de Retail de JLL, con la responsabilidad de dar servicio a nivel mundial a las marcas y facilitar su entrada en nuevos mercados. Ha trabajado en el desarrollo de la estrategia del Plan de Expansión de la marca estadounidense Hollister de Abercrombie & Fitch, para su implantación en las principales ciudades españolas y en las mejores ubicaciones en los centros comerciales.



## EXPANSIÓN

### El mercado inmobiliario de lujo muestra signos de recuperación

Los precios en el sector inmobiliario de lujo en España se han mantenido estables en el primer semestre de 2014, según la agencia inmobiliaria Lucas Fox de Barcelona. Las transacciones aumentan en todas sus zonas de referencia a medida que se reduce la brecha entre los precios de salida y de venta. Los clientes internacionales representan el 90% de las ventas de Lucas Fox y el interés de inversores de Lejano Oriente y de Oriente Medio cobra impulso. Los compradores del norte de Europa han vuelto a entrar en el mercado gracias a los precios bajos y a las oportunidades de inversión.

En Barcelona, la media de precios de venta de propiedades de lujo en el segundo trimestre de 2014 fue de 4.237 euros por metro cuadrado, una cifra ligeramente superior a la de 2013.

El mercado residencial de Ibiza continúa creciendo con fuerza, con un aumento de transacciones en comparación con el mismo periodo de 2013. Los precios de las propiedades de lujo en algunas zonas importantes empiezan a aumentar a medida

que la demanda supera la oferta. El interés de parte de compradores estadounidenses se ha duplicado.

En Marbella, los clientes británicos siguen siendo el conjunto más grande en esta zona, junto con los procedentes del norte de Europa y Rusia. Muchos proyectos que estaban en manos de los bancos actualmente han sido comprados por fondos de inversión a precios significativamente rebajados.



## EXPANSIÓN

## JLL España compra Tasaciones Inmobiliarias a BNP Paribas

JLL España compra Tasaciones Hipotecarias (TH), filial de tasación inmobiliaria de BNP Paribas Real Estate Spain. Con esta operación, autorizada por parte del Banco de España, Tasaciones Hipotecarias mantiene su actividad a la vez que BNP Paribas Real Estate se adapta a la ley española 1/2013 del 14 de mayo de 2013, que obliga a las instituciones financieras a limitar al 10% su participación en una sociedad de tasación. El precio de la operación no ha trascendido.

Tasaciones Hipotecarias lleva más de 30 años presente en el mercado de valoraciones de activos inmobiliarios en España. En ella trabajan 43 personas en 6 delegaciones (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Canarias) y realizó un volumen de negocio neto de 4,7 millones de euros en 2013.



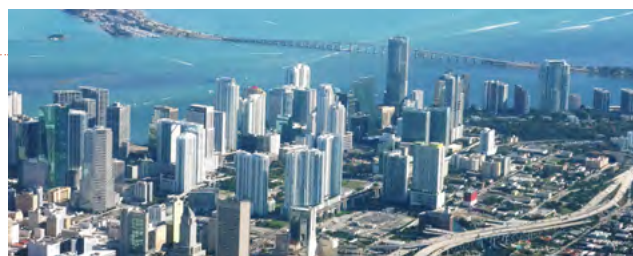
## EXPANSIÓN

## Miami a las puertas de ver grandes transformaciones inmobiliarias

Los que hemos palpado la evolución de Miami a través del tiempo, estamos acostumbrados a ver obras constantes, carreteras que se modifican, rascacielos que brotan, barrios que se ponen de moda y sobresalen de la nada y centros comerciales donde podemos hacer muchas compras. Hasta ahora Miami crecía, a veces con paso ligero, otras más aletargados, pero siempre como parte de un proceso fácil de asimilar.

Durante una charla a la Asociación de Realtors de Miami, el presidente de Swire Properties, Stephen Owens, subrayó que su compañía, dado el tiempo que lleva en Asia, está marcada por una visión a largo plazo. "Somos la tortuga del grupo pero siempre llegamos" me susurro al oído con una sonrisa y total seguridad.

Este proyecto de seguro, cambiará el corazón financiero de la



ciudad y toda la zona en sí. Una estructura climatizadora gigantesca patentada y una estación de metro que llegará hasta sus puertas, hará de este centro uno de los iconos de esta ciudad.

El grupo Genting de Malasia va camino de construir Resorts World Miami emplazado donde se encontraba el edificio del Miami Herald. Allí edificarán unas cuantas estructuras muy innovadoras como parte de un proyecto mixto de hoteles y edificios. Así mismo El Miami World Center, otro desarrollo gigantesco en el downtown, ha presentado ya los planos para un enorme proyecto de 27 acres. Tres torres, tiendas y amenidades, plazas públicas y un hotel, serán parte del complejo.



## NOMBRAMIENTO

### Acciona ficha a Walter de Luna, exdirector general del banco malo

Acciona ha fichado al exdirector general de la Sareb o banco malo, según la compañía de la familia Entrecanales. Walter de Luna llevará las riendas de la división inmobiliaria del grupo.

La firma ha creado ad hoc el cargo de consejero delegado para Luna, que a partir de ahora tendrá que diseñar una nueva hoja de ruta para Acciona Inmobiliaria, en un momento en que el sector empieza a dar síntomas de mejoría al haberse recuperado las ventas tanto por los particulares como los inversores extranjeros.

Con el nombramiento, Isabel Antúnez pasará a ocupar el cargo de Directora General de Área de Promoción, que reportará al nuevo máximo responsable.

Acciona Inmobiliaria es una de las principales compañías de promoción de viviendas, con 9.000 unidades repartidas por varios mercados, como España, Polonia y Brasil.

Walter de Luna acompañó a Belén Romana en la creación del 'banco malo', vehículo constituido para la limpieza de los balances de las entidades financieras en



dificultades y que acudieron al rescate europeo en 2012. Tras varias diferencias con Romana, Luna dejó su cargo en la Sareb a principios de este año, que fue sustituido por Jaime Echegoyen.

## EXPANSIÓN

### Estrategias Comerciales y de Mercadeo llegará a Miami y a Madrid

En la ciudad estadounidense ofrecerán asesoramiento en la creación de corporaciones y obtención de créditos para su adquisición. Por el lado del país europeo, la empresa brindará asesorías en la creación de Socimis (sociedades cotizadas anónimas de inversión) y en la identificación y gestión de inmuebles para invertir. Estas acciones las hará en alianza con la firma Agencia Astorga, consultora inmobiliaria española.

De acuerdo al informe Candy GPS, elaborado por Estrategias Comerciales y de Mercadeo, en compañía de la firma Deutsche Asset & Wealth Management, Miami es la tercera ciudad del mundo que presenta mayor potencial de crecimiento en el mercado inmobiliario, detrás solo de Tel Aviv y Melbourne. La información resulta del análisis de factores como crecimiento económico y volumen de población joven y formada.

Una inversión en el extranjero ofrece, además de oportuni-

dades interesantes de ganancia por la tasa de cambio, la posibilidad de participar en mercados que están en constante recuperación y la facilidad de conseguir acceso a un permiso de residencia en el país donde se adquiera el inmueble.



## EXPANSIÓN

## Quabit se reinventa como socimi para aprovechar el repunte del sector inmobiliario

Después de haber saneado su balance a fuerza de varios canjes de deuda por acciones, la cotizada se reinventa y ya ultima el lanzamiento de su propia sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria (socimi).

La socimi, que llevará por nombre Bulwin Investments, ya está registrada y en la actualidad se buscan los inversores que hagan posible su debut en el mercado. En principio y según los planes de la compañía, el volumen de la colocación po-

dría ascender a entre 400 y 500 millones de euros, aunque no parece decidido si la nueva sociedad pasará a acompañar a Quabit en el Mercado Continuo o se estrenará en el segmento específico del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) para estas compañías inmobiliarias.

El objetivo de Quabit, la heredera de la vieja gigante Astroc, es aprovechar la oportunidad de negocio que ofrecen las cada vez más populares socimi. Para ello, se ha propuesto configurar una cartera

**Quabit**  
Inmobiliaria

de activos de primeras calidades y diversificada tanto en tipología como en distribución geográfica de los inmuebles, aunque con especial atención a Madrid y Barcelona, ciudades punteras en la recuperación del sector.

## EVENTOS

## La Asociación de Promotores de Murcia celebrará la novena edición de la Feria de la Vivienda de la Región

"Reside 2014" tendrá lugar el fin de semana del 24 al 26 de octubre en el Hotel NH Amistad de la capital.

Para facilitar la compra, los promotores manifiestan su intención de abrir la participación y contar con la presencia de otros profesionales del sector inmobiliario, como los agentes de la propiedad inmobiliaria, las inmobiliarias y las entidades financieras.

El evento inmobiliario más importante de la Región, que tendrá carácter gratuito, volverá a reunir en un solo punto la oferta principal de vivienda tanto de Murcia capital como de pedanías y de costa, predominando la obra nueva aunque también se expondrán viviendas de segunda mano. Ante todo, se buscará



que las promociones cuenten con el apoyo de entidades financieras que, como en ediciones anteriores, estarán presentes para asesorar al comprador sobre financiación.

Según los últimos datos publicados por el INE, en el segundo trimestre del año el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) aumenta más de 5 puntos en la Región de Murcia y se sitúa en el 1,2% respecto al mismo trimestre de 2013; es la primera tasa anual positiva registrada por este indicador desde el segundo trimestre de 2010, cuando se produjo un pequeño repunte, y de forma generalizada desde el tercer trimestre de 2008. Este dato sitúa a Murcia como la comunidad autónoma que mayor incremento en la variación anual del IPV registra.

## EVENTOS

# En marcha el Concurso ISOVER Multi-Comfort House 2015 dirigido a estudiantes de arquitectura

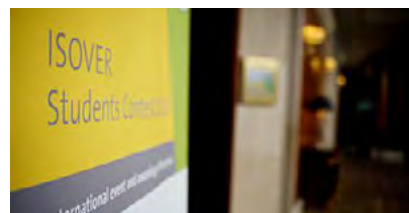
ISOVER organiza la octava edición del Concurso Internacional Multi-Comfort House, donde los estudiantes de arquitectura de las principales universidades españolas tendrán la oportunidad de demostrar sus conocimientos en construcciones de alta eficiencia energética y confort acústico en uno de los principales eventos de su categoría celebrado a nivel nacional e internacional.

La ciudad de Astana, Kazakhstan, organizará en 2017 la exposición internacional: Expo-2017 Astana, "Future energy". El evento está concebido como un proyec-

to extenso, integral, que aborde el tema de la energía desde varias perspectivas, lo que permite que pueda ser contemplada como un factor determinante en cómo se desarrolla la sociedad y la función de la vida cotidiana.

El proyecto propuesto en esta edición consiste en diseñar un edificio residencial en Astana, Kazakhstan, ubicado en el perímetro de expansión residencial del complejo EXPO 2017. Los participantes al Concurso ISOVER Multi-Comfort House 2015 tendrán que crear una arquitectura sostenible, de acuerdo con la

temática de la exposición internacional: EXPO-2017, "Future Energy"; integrado en el nuevo espacio urbano, respetando los criterios de Saint-Gobain Multi-Comfort House y teniendo en cuenta las condiciones climáticas continentales extremas de la ciudad de Astana y el contexto regional.



## PREMIO

# El sistema de renovación de aire ClimaRad de Jaga, "mejor producto" de 2014

El instituto ISSO valora las prestaciones de un nuevo concepto de ventilación y climatización interior.

Jaga, The Radiator Factory y Climarad anuncian que su sistema de renovación de aire y climatización Jaga-Fresh ha obtenido el premio al "Mejor Producto" por parte del Instituto de Instalaciones ISSO (Kennisinstituut Voor De Installatiesector), una organización que reúne a las empresas más prestigiosas del sector de la construcción.

Jaga-ClimaRad se ha impuesto en la votación final a un sistema de calidad de aire en salas de cirugía y quirófanos y a una solución de creación de diseños de construcción de una empresa electrotécnica.

El jurado ha valorado los beneficios del nuevo concepto de ventilación y climatización de Jaga. ClimaRad es un sistema compacto para fachada que proporciona calefacción, refrigeración, ventilación, regulación de calidad de aire en el interior y filtrado de aire exterior, recuperación de calor descentralizado y función Night Cooling.

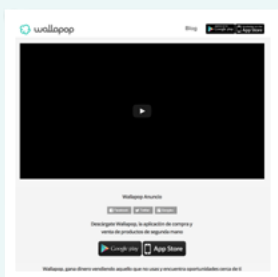
ClimaRad ofrece una combinación única de ventilación equilibrada e inteligente, con un radiador Low-H2O (Briza Fresh) y la tecnología Jaga en motores EC, sensores de CO2 y humedad relativa, y filtros de aire en un producto innovador.

Esta unidad realiza la admisión y la extracción de aire directamente en la fachada a través de un recuperador de calor descentralizado, eliminando así la necesidad de conductos y rejillas de ventilación en la ventana. Los sensores también aseguran un funcionamiento autónomo.



# INTERNET INMOBILIARIO

El boom de la tecnología portátil supone la siguiente etapa en la revolución que está modificando al sector inmobiliario corporativo, en concreto, la necesidad inmediata de contar con datos y análisis en tiempo real. Tanto los propietarios como los inquilinos reconocen que, si se interpretan adecuadamente, los análisis inmobiliarios generados por edificios inteligentes o por el llamado Internet de las Cosas pueden arrojar conclusiones de forma rápida que pueden constituir una ventaja competitiva.



## WALLAPOP LANZA UNA NUEVA SECCIÓN PARA LA COMPRA-VENTA Y ALQUILER DE PISOS A TRAVÉS DE SU APLICACIÓN

[www.wallapop.com](http://www.wallapop.com)

Wallapop, aplicación móvil española líder en el mercado de compra-venta de productos de segunda mano, ha analizado las demandas más habituales de sus usuarios, y les ha dado respuesta poniendo en marcha una nueva sección donde poder comprar, vender y alquilar pisos o habitaciones. De hecho, la búsqueda de compra, venta y alquiler de pisos en Wallapop ha crecido de manera acelerada desde el lanzamiento de la aplicación de segunda mano.

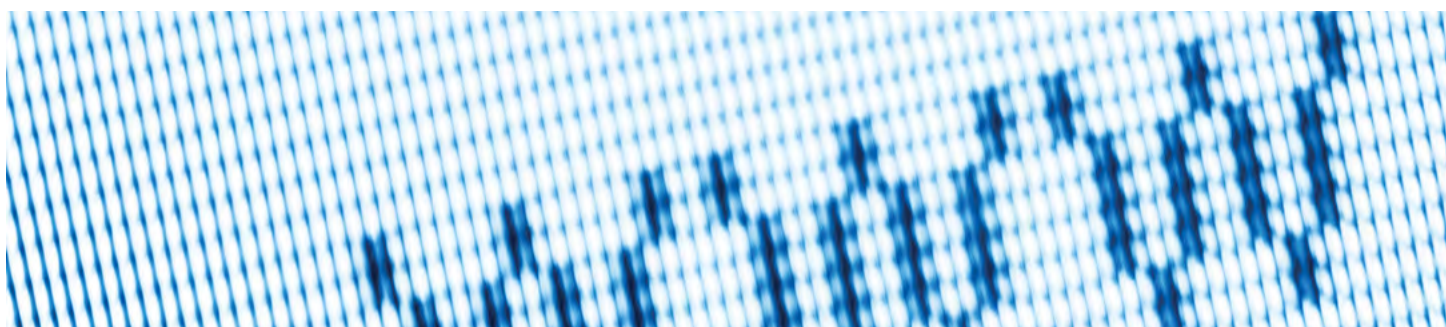


## JLL PRONOSTICA QUE LOS WEARABLES REVOLUCIONARÁN EL SECTOR INMOBILIARIO

[www.jll.es](http://www.jll.es)

Ante el último lanzamiento de la compañía estadounidense Apple, la multinacional de servicios inmobiliarios JLL pronostica una clara tendencia hacia los wearables (dispositivos que se llevan puestos en forma de pulseras, gafas o relojes inteligentes) observada en un sector inmobiliario corporativo que está adoptando cada vez más las nuevas tecnologías.

En la Feria internacional de profesionales del sector inmobiliario (MIPIM), que tuvo lugar en marzo de 2014 en la ciudad francesa de Cannes, JLL realizó demostraciones prácticas en directo para ilustrar los posibles usos de las Google Glass en el ámbito de los inmuebles terciarios demonstrations.





## HOSTELCO INCORPORA LA TECNOLOGÍA SMART Y LAS APLICACIONES IOT PARA AVANZAR EL FUTURO DEL SECTOR

[www.hostelco.com](http://www.hostelco.com)

La recreación de un hotel inteligente muestra en 80 m2 una habitación completamente interactiva. Hostelco supone el debut de IoT Solutions, la nueva apuesta de Fira de Barcelona basada en el conocimiento y la innovación, dedicada al sector emergente del Internet de las Cosas y que incorporará en buena parte de sus salones profesionales. En IoT@Hostelco se podrán descubrir las novedades en la interconexión de objetos mediante Internet que, junto con la tecnología M2M y Big Data, impulsarán una revolución en hoteles y restaurantes en el futuro más próximo.



## TU APP.NET CONTIENE FUNCIONALIDADES ESPECÍFICAMENTE DISEÑADAS PARA TU INMOBILIARIA

[www.tu-app.net](http://www.tu-app.net)

Fideliza a tus clientes y obtén nuevos consumidores potenciales. Puedes diseñar, construir y gestionar las aplicaciones móviles de tu inmobiliaria de forma sencilla y en apenas 10 minutos, de forma online y sin necesidad de programar una sola línea de código. Incluye todo el contenido e información de tu Inmobiliaria, agrega imágenes, ofertas, videos, blogs... Controla tus propias campañas de marketing y establece un canal directo de comunicación con tus clientes.



# TRIBUNA DE OPERACIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO

## LOCAL 194 METROS CUADRADOS A REFORMAR. MADRID

Local de 194 metros, en alquiler por 2.500 euros  
Calle Claudio Coello, zona Castellana  
Local dividido en tres plantas (planta de calle, entreplanta, sótano). También disponible en venta en 600.000 euros  
Teléfono 902 885 556

## OBRA NUEVA TERMINADA. ZARAGOZA

Cesáreo Alierta, 88. Desde 180.000 euros  
Pisos de 2, 3 o 4 dormitorios  
Teléfono 876 872 049

## LOCAL 145 METROS CUADRADOS. BARCELONA

Local de 145 metros, en alquiler por 2.610 euros  
Avda. Diagonal, 682, barrio Pedralbes, distrito Les Corts  
Edificio comercial en la zona de negocios. Oficinas reformadas divisibles en dos módulos de estructura diáfana. Parking y vigilancia 24 horas.  
Teléfono 918 003 177



### Inmueble. Revista del sector inmobiliario

Sección: Tribuna de operaciones del sector inmobiliario  
Calle Recoletos, 6  
28001 Madrid  
Fax: 91 578 45 70  
inmueble@difusionjuridica.es  
[www.revistainmueble.es](http://www.revistainmueble.es)

### ESPACIO GRATUITO RESERVADO PARA LOS SUSCRIPTORES

Este es un espacio reservado a nuestros subscriptores, y tiene como objeto la promoción del intercambio de información y de la cooperación entre los profesionales del sector inmobiliario, para la consecución de operaciones relacionadas con el sector. El receptor potencial de esta información es preferentemente el colectivo de profesionales relacionados directa o indirectamente con el sector inmobiliario (profesionales de la intermediación, administradores de fincas, gestores de patrimonio, asesores jurídicos, promotores, constructores, tasadores, arquitectos, etc.). Sólo publicaremos información de interés para profesionales.

### NORMAS DE PUBLICACIÓN

Al objeto de optimizar la eficacia de esta sección, la publicación de los comunicados están sujetos a las siguientes normas:

1. El criterio de selección tendrá en cuenta el interés de la información, la claridad y brevedad de la exposición, así como la disponibilidad de espacio.
2. La revista no actuará en ningún caso como parte intermediaria entre el emisor del comunicado y los posibles interesados. Para ello es imprescindible hacer constar los datos de contacto (dirección, tel, fax, etc.), para que se establezca una comunicación directa entre las partes interesadas.
3. La revista se reserva el derecho a resumir la información recibida en los casos en que lo considere preciso por razones de espacio.
4. No se retornará la información recibida sea o no publicada.



LEGAL TOUCH

## La excelencia en la prestación integral de servicios de asesoramiento, jurídico, fiscal y contable

En legal Touch nos hemos constituido como una firma de referencia en el ámbito nacional e internacional, que integra profesionales de reconocido prestigio en sus distintas áreas de práctica.

Desde Legal Touch prestamos servicios especializados en distintas ramas de Derecho como; Civil, Penal, Fiscal, Administrativo, Laboral, Mercantil, e Internacional, y contamos para ello con un amplio equipo de profesionales expertos en todas las materias del derecho.

Desde hace más de 10 años nuestro objetivo es alcanzar la excelencia en la prestación de los servicios, por lo que gestionamos los intereses de profesionales, PYMES, y grandes empresas del sector inmobiliario, promotores, constructores y administradores de fincas, entre otros.

En todas nuestras actuaciones perseguimos cumplir diligentemente las reglas éticas y deontológicas. Nuestra primera consulta es gratuita, por lo que si necesita asesoramiento legal no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Madrid (España)  
Tel.: +34 914 261 784  
Fax.: +34 915 784 570  
Email: [info@legaltouch.es](mailto:info@legaltouch.es)

New York (EE.UU.)  
Empire State Building  
350 Fifth Avenue, Suite 2600.  
Email: [info@legaltouch.es](mailto:info@legaltouch.es)

Barcelona (España)  
Tel.: +34 934 185 195  
Fax.: +34 932 428 981  
Email: [info@legaltouch.es](mailto:info@legaltouch.es)





## AHORA PREOCUPA

---



A partir del 1 de enero de 2015 la venta de un inmueble comprado al menos 20 años antes tendrá que tributar hasta un 55% más que en 2014.



El 31 de diciembre de 2014 finalizan y se extinguen los contratos de renta antigua de locales comerciales.



El proyecto de ley de presupuestos del Estado para 2015 destina a la partida de vivienda un 26% menos que en 2014, y al alquiler un escaso 5%.