

● revista del sector inmobiliario

# inmueble

Año XXI | Número 153 | Julio - Agosto 2015

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

## **Intermediación inmobiliaria: mecanismos prácticos para asegurarnos el cobro de nuestros honorarios**

¿Supondrá el 2015 el fin de la  
"crisis inmobiliaria"?

Los desahucios: una  
consecuencia de falta de  
medidas previas



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

**Director:** J. Pintó Sala

**Directora Adjunta:** María Martín-Viveros García y 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 Magallanes nº 25, 28015 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.



## SUMARIO

### **03 Editorial**

### **04 En breve**

### **05 Actualidad**

#### **A Fondo**

**26** El registro de la propiedad: ventajas de la inscripción e inconvenientes de la no inscripción

**32** Obligaciones respecto al IBI en los contratos de arrendamiento

**38** Intermediación inmobiliaria: mecanismos prácticos para asegurarnos el cobro de nuestros honorarios (comisión)

**50** Lo que dicen los jueces: El Supremo fija doctrina jurisprudencial en torno al aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles

### **54 Caso Práctico**

Propiedad horizontal e impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios

### **62 Financiación**

Signos de recuperación de la actividad inmobiliaria. ¿Supondrá 2015 el fin de la "crisis inmobiliaria"?

### **70 Mercado**

Los deshaucios, una consecuencia de falta de medidas previas

### **74 Fiscal**

Modificaciones de los impuestos a pagar por razón exclusiva de la residencia del sujeto. Donación y herencia de bienes inmuebles

### **78 Técnica**

Cómo mantener perfecta el agua de tu piscina en verano

### **84 Magazine de inmueble**

### **90 Internet inmobiliario**

### **92 Tribuna**

### **94 Ahora preocupa**



# VII EDICIÓN PREMIO JURÍDICO INTERNACIONAL ISDE 2015.

WWW.PREMIOJURIDICO.COM



**Distingue la investigación y el estudio del Derecho en las siguientes ramas:**

Derecho Internacional Público o Privado / Derecho Deportivo / Ética de la Abogacía / Derecho Fiscal y Tributario / Marketing Jurídico y Gestión de Despachos / Derecho Sanitario

**Categoría: Estudiante / Profesional**

## Patrocinadores:



THOMSON REUTERS



MAHOU  
SANMIGUEL



## Colaboradores / Categoría Profesionales

1961 Abogados y Economistas  
A Plus Abogados y Economistas  
ACGC Abogados  
ADR Abogados  
Aguilar & Astorga Abogados  
Alemany & Muñoz de la Espada Corporate Legal  
Allen & Overy  
Araoz & Rueda  
ARPA Abogados Consultores  
Balms Abogados  
Benow Partners  
Bufete Amoros  
Castellana Detectives  
CMS Albiñana & Suárez de Lezo  
Clifford Chance  
Cuatrecasas, Gonçalves Pereira  
Deloitte Abogados  
Dentons  
Detectives Pizarro  
EY Abogados  
Francis J. Vassallo & Associates

Fuster-Fabra Abogados  
Herrero y Asociados  
Garrido Abogados  
Goñi & Cajigas Abogados  
Grupo Pericial - Peritos Judiciales y Forenses  
Detectives Iris  
Jausas  
JM ARNAU & Asociados  
King & Wood Mallesons  
Laffer Abogados  
Luis Romero y Asociados- Abogados Penalistas  
Medina Cuadros Abogados  
Montero Aramburu Abogados  
Novit Legal  
Oneplan Consulting  
Pajares & Asociados Abogados  
Pérez-Llorca  
Pérez+Partners  
Pintó Ruiz & Del Valle  
PKF Attest  
Ramón y Cajal Abogados  
Rödl & Partner  
Rousaud Costas Duran (RCD)  
Sanchez Stewart Abogados  
Schiller Abogados Rechtsanwaelte, S.L.P  
Sentencia, Bufete Jurídico Internacional  
Squire Patton Boggs  
Ventura Garcés & López-Ibor, Abogados  
Wizner&Co  
Yingke Adarve

## Universidades / Categoría Estudiante

Columbia Law School  
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas Universidad Carlos III de Madrid  
Facultad de Derecho - Universidad de la Laguna  
Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid  
Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz  
Facultad de Derecho Universidad de Valladolid  
Facultad de Derecho y Economía. UdL  
Instituto Tecnológico de Monterrey  
Nebrija Universidad  
Pontificia Universidad Católica de Chile  
The City Law School  
Universidad Alfonso X el Sabio  
Universidad Camilo José Cela  
Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir  
Universidad de Oviedo (Facultad de Derecho)  
Universidad de Barcelona  
Universidad Miguel Hernández de Elche  
Universidad Pablo de Olavide de Sevilla  
Universitat Pompeu Fabra  
Universidad Rafael Urdaneta de Venezuela  
Universidad de Santiago de Compostela  
Universidad Francisco Marroquín  
Wolfson College Cambridge

## Agencia Organizadora:



## Medios Oficiales:



Tel.: (+34) 911 265 180 • info@premiojuridico.com • www.premiojuridico.com





## Los Sabios

Los profesionales del sector inmobiliario, con independencia de quien gobierne en las ciudades, siempre pedimos lo mismo: que nos escuchen antes de tomar decisiones que afectan a nuestro sector. Esta petición no obedece a un afán de protagonismo, sino a la búsqueda del bien común. Si se toman decisiones que afectan a un sector con tanta trascendencia económica como el inmobiliario sin tener conocimientos técnico-profesionales sobre el mismo, se puede perjudicar de forma grave a la economía de las ciudades, lo que implica perjudicar a sus ciudadanos. Por lo expuesto, ahora es el momento de recordar a los nuevos gobiernos municipales que los sabios más lo son por escuchar que por hablar.

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

1

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo nos dice que en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles si no se especifica con precisión sobre qué inmueble en concreto, éste será nulo y llevará aparejadas una serie de consecuencias.

**A fondo. Pág. 50.**

2

El contrato de intermediación inmobiliaria es uno de los más empleados en el sector, pero a menudo en su cobro se producen conflictos ¿Quién debe pagar al agente? ¿Cómo aseguramos el cobro de nuestros honorarios?

**A fondo. Pág. 38.**

3

La voluntariedad de la inscripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad en nuestro país origina situaciones complicadas. Analizamos las ventajas de la inscripción y las desventajas de la no inscripción.

**A fondo. Pág. 26.**

4

Las recientemente nombradas alcaldesas de Madrid y Barcelona se han fijado como uno de los principales objetivos acabar con los desahucios, pero ¿podíamos haber evitado esta situación? ¿Dónde y cuándo se origina el “drama” de los desahucios?

**Mercado. Pág. 70.**



### Los inversores extranjeros reactivan las ventas inmobiliarias en Alicante

El mercado de segunda vivienda del litoral de Alicante ha empezado a registrar una tendencia positiva, especialmente en las localidades de Torrevieja y Orihuela, debido básicamente a la demanda extranjera, mientras que en Castellón y Valencia se mantiene una “fase de ajuste”.

El último informe sobre el mercado inmobiliario en el litoral valenciano elaborado por la consultora Tinsa, concluye que la Comunitat Valenciana en su conjunto “no acaba de despertar”, salvo en determinadas zonas de Alicante, donde el ‘stock’ es residual.

Según ha explicado en rueda de prensa el director territorial de Tinsa, José Antonio López, desde la máxima caída de los precios, siete municipios de la Comunitat acumulan un descenso superior al 50% en el precio del metro cuadrado durante el primer trimestre de este año.

Entre ellos Canet d’En Berenguer (-60,1 %), Oropesa del Mar (-55,1 %), Valencia capital (-54,6 %), Benicarló (-52,2 %), Castellón de la Plana (-52 %), Villajoyosa (-51,9 %) y Almassora (-51,3 %).

Por el contrario, ocho localidades registraron subidas de precio interanuales en el primer trimestre: Jávea (11,2 %), la Poble de Farnals (5,3 %), Benidorm (3,6 %), Orihuela (1,6 %), Torrevieja (1,4 %) y Elche (1 %), además de Benicarló y Denia, con leves incrementos del 0,5 % y el 0,2 % respectivamente.

Entre los municipios más baratos incluidos en el estudio nacional destacan dos de Castellón, Almassora y Burriana, con 804 y 823 euros por metro cuadrado respectivamente.

En cuanto a la demanda extranjera en la provincia de Alicante cabe destacar el incremento del mercado británico, que creció un 41 % en 2014 respecto al año anterior, el belga un 22 %, el sueco un 7 % y el francés con un 15 %, mientras que el ruso tuvo un pequeño descenso.

Además, en esta zona afloró el mercado chino, con un crecimiento del 63 % y 243 transacciones en 2014, y se ha detectado en el sur de la provincia un nicho de compradores de unifamiliares de más de medio millón de euros.

La evolución de las ventas a extranjeros en Alicante

ha pasado desde las 8.557 de 2010 a las 16.443 de 2014, según los datos del informe.

Orihuela, Torrevieja y Pilar de la Horadada se encuentran entre los cinco municipios, excluidas las capitales, con más visados de obra nueva, y las dos primeras localidades también están entre las cinco con mayor número de compraventas.

La actividad promotora ha comenzado a reactivarse en la Comunitat Valenciana, especialmente la dirigida a compradores extranjeros que demandan viviendas de alta calidad y en primera línea de playa. En concreto, en Oliva (Valencia), y en Orihuela, Guardamar del Segura, Torrevieja, Torre de la Horadada, Alfàs del Pi, Denia, Villajoyosa, Altea, Calpe y Benissa.

En general, el mercado de suelo mantiene la parálisis pero hay excepciones en algunos puntos de Alicante como Denia y Villajoyosa, donde ha habido un repunte en los valores por el agotamiento de los productos en manos de la banca; en El Campello y Santa Pola, con más actividad aunque no se pueda considerar todavía un mercado activo; y Torrevieja-Orihuela, donde existe actividad en torno a suelos de la Sareb.

Sigue habiendo ‘stock’ “abundante” de vivienda en Oropesa, Peñíscola, Alcossebre y Xilxes, en la provincia de Castellón, y en Cullera (Valencia).

Preguntado por si se prevé que continúe bajando el precio en Valencia y Castellón, el director territorial de Tinsa ha indicado que parece ser que se está produciendo una estabilización en algunas zonas en el primer trimestre del año y que bajadas de precios como la registrada en Gandia el año pasado, del 14 %, ya no son habituales.

### Miedo empresarial a Colau y Carmena: piden que no paralicen la actividad económica

Tras las pasadas elecciones municipales y autonómicas, los grandes fondos meditan si comprar pisos e hipotecas. El aumento de inversiones inmobiliarias en nuestro país ha dado paso a la cautela y la moderación en sus estrategias. El programa de Ahora Madrid recogió la paralización de la «operación Chamartín», dejando en el aire los más de 6.000 millones de euros y 120.000 nuevos empleos que se preveían. Del mismo modo, en Barcelona gran cantidad de proyectos hoteleros podrían quedar olvidados.

Nos referimos a proyectos millonarios parados por los



inversores. Desde la «operación Campamento» hasta las ventas del suelo de la Sareb, las grandes inversiones en manos del Estado están en juego. Los perjuicios económicos podrían ser nefastos, aunque los inversores son conscientes de que España es un país avanzado cuyo sistema jurídico no se verá amenazado porque un 15% del electorado se haya decantado por partidos extremistas. Por otro lado, resulta innegable la posibilidad de que los ayuntamientos puedan ralentizar la concesión de licencias o de proyectos de obra nueva.

Esta situación plantea un mapa del mercado dividido entre los que paran la inversión por decisión propia, para evitar riesgos, y los que no pueden seguir adelante por intervención de la operación. Así, los futuros acontecimientos serán los que marquen la continuidad y paralización de forma definitiva de las grandes operaciones, la mayoría de ellas con un gran componente especulativo detrás.

En este momento aún se desconoce qué medidas incluidas en los programas se tomarán y cuáles quedarán aparcadas. Por ejemplo, la cuestión de los desahucios por impago de alquileres e hipotecas debería tratarse con especial delicadeza. Uno de los grandes objetivos sociales y económicos es acabar con los desahucios y, al respecto, tras los resultados electorales se abre un tiempo de negociaciones.

### **La Generalidad convoca concurso para arrendar un futuro inmueble en la Zona Franca**

El edificio –o edificios contiguos– deberá tener entre 35.000 y 50.000 metros cuadrados; estar situado en el entorno del paseo de la Zona Franca en el distrito de Sants-Montjuïc de la capital catalana, y disponer de espacio para oficinas, aparcamiento y archivo, según consta en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

Los interesados deberán presentar su candidatura entre este jueves y el 13 de julio, depositando 50.000 euros como garantía para poder participar en el concurso, cuyas propuestas económicas se abrirán el 31 de julio, mientras que la adjudicación definitiva y firma del contrato se prevé para principios de septiembre.

Las nuevas instalaciones deberán ser entregadas a finales de 2018 para que la Generalitat pueda realizar obras de adecuación del espacio interior y que el traslado de un mínimo de 2.000 empleados de la administración catalana tenga lugar en julio de 2019.

La Generalitat ya buscó un edificio en esta zona el año pasado, pero no encontró ninguno adaptado a sus requerimientos de espacio y precio entre los existentes, por lo que ahora busca uno en proyecto para poderlo “adecuar” a sus necesidades, ha explicado en un comunicado.

Y es que debe encontrar una nueva ubicación para departamentos hasta ahora ubicados en el centro de Barcelona y que ha vendido para obtener liquidez y buscar nuevos emplazamientos más económicos y más eficientes.

La Conselleria de Economía es una de las que se pretende mudar a la Zona Franca, pero también serían susceptibles otras dependencias administrativas cuya sede fue vendida y cuentan con contratos de alquiler más o menos largos, como la de Territorio y Sostenibilidad, Enseñanza, Bienestar, Justicia, Interior y Cultura.

El nuevo edificio también puede acoger oficinas de empresas públicas, organismos autónomos dependientes y otras entidades que pertenezcan al sector público de la Generalitat.

El importe del alquiler sobre rasante tiene que ser como máximo de 12,5 euros por metro cuadrado construido y mes (sin IVA); para el aparcamiento de un máximo de 3,4 euros por metro cuadrado construido y mes, y de 4 euros para la zona de archivo, trasteros e instalaciones.

Con estas tarifas, la Generalitat estima un ahorro de 40 millones de euros en los 20 años de duración del contrato de alquiler, descontando las obras de implantación.

Se debe añadir el ahorro previsto en servicios y suministros asociados al inmueble, calculados en un 30% respecto a los edificios actuales dispersos por el centro de Barcelona.

### **Cada seguro vinculado a la hipoteca sube el interés 0,25 puntos**

El coste de una hipoteca en 2015 no depende tanto del interés como de los seguros, el verdadero punto sensible del contrato que debemos vigilar para no pagar más.

Los seguros obligatorios en todos los bancos españoles que conceden hipotecas tienen un precio muy distinto dependiendo de la entidad. Pueden oscilar entre los 116 euros del seguro de vida de la Hipoteca Bankoa a los 651 euros del mismo seguro en Liberbank. La media se ubica

en los 200 euros por seguro.

Los interesados pueden encontrar los precios en cualquier oferta de hipotecas, a pie de página, entre la letra pequeña, al lado del asterisco que explica cómo se calcula la TAE. Tomemos como ejemplo una hipoteca de 150.000 euros a 30 años y a Euríbor + 1 % con la que pagaríamos 494 euros de cuota mensual (5.928 € anuales). Si suponemos que cada seguro cuesta 200 euros anuales, es decir, 16,6 euros mensuales, el gasto mensual pasa de 494 euros a 511 euros con un seguro, a 527 euros con dos seguros y a 544 euros con tres seguros obligatorios. Estas subidas de aproximadamente 20 euros al mes por seguro equivalen a tener una hipoteca con un interés de Euríbor + 1,20 % (con un seguro), Euríbor + 1,45 % (con dos seguros) y Euríbor + 1,70 % (con tres seguros). Es decir, en una hipoteca media de 150.000 euros, cada seguro contratado equivale a subir más de 0,20 puntos el interés.

Cabe añadir que cuanto más pequeña sea la hipoteca, más incrementan los seguros el coste mensual de la misma. Por ejemplo, si la hipoteca solo fuera de 75.000 euros a 30 años, la cuota de una hipoteca a Euríbor + 1 % pasaría de 247 euros sin seguros a 264 con un seguro, el equivalente de una hipoteca a Euríbor + 1,50 %. Todo lo que podemos hacer para evitar este sobrecoste es solicitar información exhaustiva al banco antes de firmar el contrato. Así, sobre los seguros es necesario preguntar varias cuestiones:

1. Cuántos y cuáles son los seguros obligatorios. Si hay seguros optativos a cambio de bajarnos el diferencial, por ejemplo, tendremos que hacer cálculos antes de aceptar. Cabe recordar que el único seguro obligatorio por ley es el contraincendios o seguro de hogar.

2. Durante cuántos años es obligatorio que los tengamos contratados en el banco y no en una compañía aseguradora tradicional, que suelen resultar más baratas.

3. Cómo los tendremos que pagar. No es lo mismo tener una cuota anual que un seguro PUF (prima única financiada) que se añadirá al monto de la hipoteca aumentando los intereses. Es mejor escoger pagar el seguro una vez al año que dejar que el banco nos preste ese dinero a cambio de intereses, ya que al final estaremos pagando el seguro más caro.

4. Cuánto dinero al año supondrían en nuestro caso particular. El banco nos dirá que el precio es difícil de decir porque depende de cada caso. Debemos apuntar que estamos dispuestos a dar toda la información necesaria sobre nosotros pero que necesitamos saber el coste apro-

ximado de los seguros para poder comparar su oferta con otras.

- 5.Cuál sería el diferencial si decidimos no contratar los seguros. Muchos bancos ofrecen la opción de no contratar algunos seguros pero pagar una cuota mayor.

Una vez tengamos esta información seremos capaces de decidir:

1. Cuál de las ofertas que nos han hecho los bancos es realmente la más barata.

2. Cuántos seguros nos vamos a quedar de la oferta elegida, teniendo en cuenta que el de hogar o contraincendios no es negociable, ya que es obligatorio por ley.

## La Vaguada implanta un sistema de parking pionero en España

CBRE, compañía dedicada a la consultoría y servicios inmobiliarios, ha implantado un sistema de parking pionero y único en España para La Vaguada, uno de los centros comerciales que la firma gestiona en Madrid. Se trata de un sistema de apertura automatizada de barrera que, en tiempo real, es capaz de identificar el vehículo y verificar si ha pagado su estancia sin más interacción que acercar el vehículo a la barrera, es decir, sin necesidad de introducir el ticket en el cajero de salida.

El procedimiento es muy sencillo. Ahora, cuando un cliente pague su ticket de parking, el sistema del cajero se comunicará con los sistemas de cámaras y barreras que registraron el coche al entrar. De este modo, cuando el vehículo se acerque a la barrera de salida, las cámaras leerán la matrícula y si el ticket se encuentra pagado, autorizará la salida, informando al cliente en la pantalla LED y abriendo automáticamente la barrera.

La principal ventaja de este novedoso sistema es la agilización de las salidas del parking, evitando aglomeraciones en horas punta y días de máxima afluencia. De hecho, tras las primeras semanas de prueba, se ha demostrado que el tiempo de “paso por barrera” (el tiempo que comprende desde que el vehículo se detiene junto a la barrera, busca el ticket, lo introduce en la máquina y se abre la barrera para que pueda salir) se ha reducido en un 80%. Hasta ahora el tiempo medio de “paso por barrera” se situaba en torno a los 11 segundos y con el nuevo sistema se han registrado tiempos medios de paso inferiores a los 3 segundos. Esto supone que si antes un cliente tenía delante 4 vehículos, tardaba en salir unos 55



segundos mientras que ahora tarda solo 15.

Otras ventajas de este sistema son una mayor comodidad para el cliente –que ya no tiene que buscar el ticket ni preocuparse de parar en la barrera– así como una mayor capacidad de medir la entrada y salida de vehículos y el tiempo de estancia en el centro.

Para su creación, se han utilizado a la salida del parking las mismas cámaras que graban a los coches a la entrada para identificarlos a través de su matrícula. De este modo, se han coordinado los sistemas de gestión de accesos y cobros que se compone de barreras en entrada y salida con sus correspondientes validadores de tickets y los cajeros en los accesos al centro y, por otro, el sistema de cámaras de seguridad para vigilancia y reconocimiento de matrículas.

Para Alex Barbany, director nacional de Retail de CBRE España, “este proyecto es un buen ejemplo de la filosofía que aplicamos en CBRE, ofreciendo soluciones innovadoras para clientes y consumidores. Hace dos años que obtuvimos el mandato de gestión de La Vaguada, consolidando nuestro liderazgo en el sector de centros comerciales.”

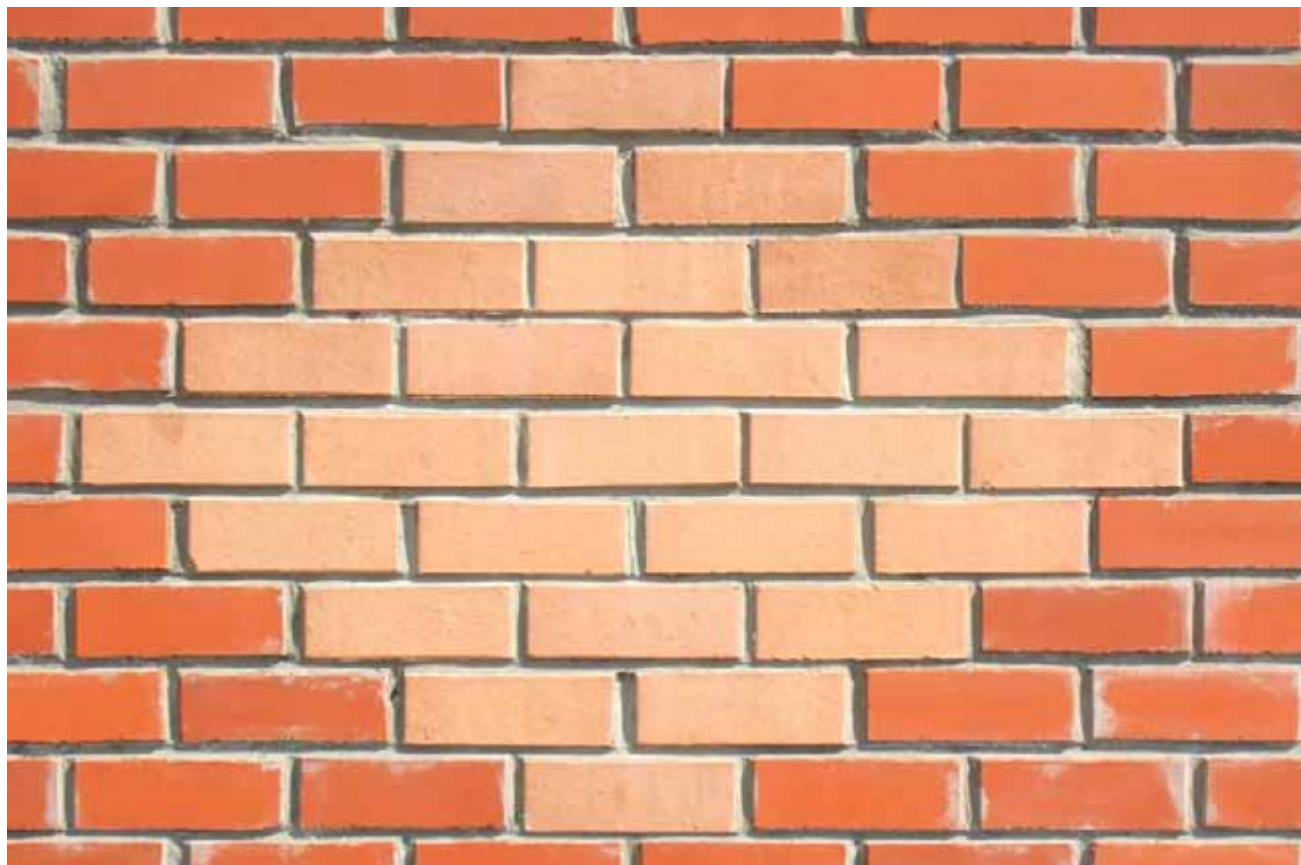
## Ascienden las alegaciones contra el borrador del Decreto del “Impuesto al Sol”

Asociaciones de empresas de energías renovables, consumidores y ecologistas han comenzado la presentación de alegaciones contra el borrador de Real Decreto sobre el Autoconsumo energético elaborado por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Los detractores de la medida solicitan un giro en la política y gestión del ahorro respecto a las energías renovables y el autoconsumo en empresas y hogares.

El Ministerio ha reenviado dichas alegaciones a la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC), cambiando el sentido de la trayectoria normal en este tipo de casos, que pasan primero por la CNMC y posteriormente por el Ministerio.

Las voces en contra del tipo de gestión que pretende el Gobierno respecto del autoconsumo energético llevan sucediéndose varios años, concretamente desde que se publicó dicho borrador. No obstante, debido a que la fecha para su presentación expiraba el pasado 24 de junio, en las últimas semanas las mismas han duplicado su volumen, llegando una vez cerrado el plazo a las 150.000.

Los puntos del Decreto que más debate suscitan pasan



por la discriminación que se produce respecto a otras medidas de ahorro y eficiencia energética. Las asociaciones y usuarios piden que se eliminen los impuestos y peajes que se imponen a aquellos que crean y consumen energía y que favorecen el ahorro. En su opinión, estas medidas hacen inviable que la gente apueste por el autoconsumo.

El ya conocido como “peaje al sol” consiste en el cobro a los consumidores que siguen conectados a la red general, negando la entrada del balance neto y volcando energía al sistema a cambio de obtener energía del sistema.

“Si entra en vigor, la nueva ley supondrá la paralización de un sistema de producción y consumo de electricidad más barato y más respetuoso con el medioambiente”, señalan desde Facua-Consumidores en Acción.

Asimismo, solicitan la supresión de los gravámenes por el uso de baterías. La medida fundamenta los mismos en la acumulación de energía creada de forma eólica o solar por el usuario para poder usarla en cualquier momento.

Es importante señalar que respecto a las peticiones de paralización de esta medida, se han pronunciado tanto instituciones europeas, como la Defensora del Pueblo o la propia CNMC, mostrando su disconformidad. A pesar de ello, el Ministro de Industria, José Manuel Soria, ha defendido ante el Senado que “el actual ejecutivo es el primero que regula el autoconsumo”, de forma que demuestra que siguen considerándolo una medida acertada, haciendo caso omiso de las numerosas protestas contra la misma. Del mismo modo, el Ministro añade que “La actual normativa ya establece la obligación de las instalaciones de autoconsumo de contribuir a la financiación de los costes y servicios del sistema en la misma cuantía que el resto de los consumidores si siguen conectados a la red general. Con ello se pretende evitar la generación creciente de un desfase entre los ingresos y costes del sistema, conocido como el déficit del sistema eléctrico”.

A partir de ahora, con el plazo para presentar alegaciones cerrado, la CNMC deberá redactar un informe de conclusiones y el Ministerio deberá responder al mismo. No obstante, si el Gobierno decide continuar con el Real Decreto, continuará con el trámite habitual hasta su publicación en el BOE y entrada en vigor. Desde las asociaciones aún confían en que el Gobierno dé marcha atrás.

## **Las inmobiliarias vuelven a ser atractivas en Bolsa**

A pesar de la situación originada por la crisis económica, a día de hoy cerca de una veintena de empresas inmobiliarias siguen cotizando en Bolsa. Se trata, por un lado, de aquellas empresas que han sobrevivido a la burbuja inmobiliaria y, por otro, de las *socimi*, compañías especializadas en el negocio patrimonial que están haciendo resurgir un sector que en los últimos tiempos había decaído.

Las sociedades inmobiliarias que cotizan en bolsa suman un valor de mercado de alrededor de 9.000 millones de euros, cifra bastante alejada de los 50.000 millones de 2007.

Desde comienzos de 2015 el sector inmobiliario ha empezado a ganar terreno en Bolsa y la práctica totalidad de las inmobiliarias han subido. No obstante, surge la duda de si ha llegado el momento de que las inmobiliarias vuelvan a ocupar el sitio que tenían en las carteras. Los expertos consideran que aún es pronto para hacer esa afirmación de forma contundente, ya que continúan siendo inversiones arriesgadas. Sin embargo, no es del todo desaconsejable incorporar de forma paulatina las empresas constructoras a las carteras. De este modo, Jaime Díez, de XTB, afirma que “puede ser una buena opción empezar a dar entrada al sector en las carteras, pero de forma moderada, entre un 5% y un 10% del total. A largo plazo, es interesante aunque siempre teniendo en cuenta que se trata de una apuesta de alto riesgo”.

Como apuntábamos, en estos momentos las *socimi* ocupan un lugar importante en la Bolsa. Las mayores *socimi* del mercado en este momento son Axiare, Merlin Properties, Lar, Hispania y Uro. Estas sociedades han realizado compras de activos por valor de 420 millones de euros en el primer trimestre del año. Un buen ejemplo del enorme deseo de inversión de las *socimi* es que el pasado 28 de abril Hispania cerró en el tiempo récord de tres horas una ampliación de capital acelerada de 337,24 millones de euros. La demanda de los inversores alcanzó los 840 millones de euros, en una demostración de que hay mucho dinero dispuesto a entrar en estas compañías. Lo correcto es, por tanto, elegir bien en qué empresas del sector invertir, buscar entidades que coticen a precios razonables, con buenas perspectivas y recorrido a la alza en Bolsa.

## **Extranjeros: por comprar una casa de medio millón, además de obtener el permiso de residencia, se obtendrá el de trabajo**

El grupo Popular ha introducido varias enmiendas

parciales al Proyecto de Ley de Segunda Oportunidad, en virtud de las cuales, los extranjeros, no nacionales de la Unión europea, que hagan una compra inmobiliaria por valor de medio millón de euros, además de obtener automáticamente el permiso de residencia, obtendrán el permiso de trabajo. Esta medida puede ser muy positiva para animar la inversión inmobiliaria extranjera en España y por ello es conveniente que los profesionales de la venta inmobiliaria divulguen estos cambios legislativos como medio para incentivar las ventas.

### Un juez anula la cláusula de exclusividad entre una inmobiliaria y un vendedor

El Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Santander ha declarado nula por abusiva la cláusula de un contrato de intermediación entre el propietario de una vivienda y una inmobiliaria, que establecía la exclusividad de ésta en la venta del inmueble. A tenor del mismo, el propietario no podía vender el inmueble mediante otras inmobiliarias o de forma personal. A pesar de ello, el propietario lo vendió personalmente y la inmobiliaria solicitaba una indemnización de 10.000 euros.

No obstante, el Juez ha considerado las alegaciones del propietario y ha señalado que el pacto existente entre él y la inmobiliaria no le impedía vender la vivienda por sí mismo, por lo que anulaba la cláusula del contrato que establecía la exclusividad fundamentándolo en la abusividad de la misma.

El Juzgado ha señalado que “garantizar a la inmobiliaria el cobro de los honorarios aun cuando sea el propietario el que venda directamente la finca es una cláusula que favorece a la inmobiliaria sin imponerle ninguna obligación contractual añadida, y por tanto es absolutamente abusiva” y añade “Quebranta el equilibrio entre las dos partes contratantes, favoreciendo injustificadamente los intereses del profesional e imponiendo al consumidor unas consecuencias para el caso de incumplimiento desproporcionadamente onerosas”. Además, considera el magistrado que “no se advierte qué contraprestación añadida ofrece la inmobiliaria a cambio de renunciar el propietario a cerrar la venta por sí”. “Es cierto que la inmobiliaria, desde el momento en que recibe el encargo, realiza una serie de inversiones en medios materiales y humanos que no sabe si va a rentabilizar, pero éste es precisamente el riesgo empresarial de tal actividad comercial”, añade.

A su juicio, “lo único cierto e indiscutible en un pacto como el que nos ocupa es que el propietario queda en

manos de la inmobiliaria, porque ésta se asegura el cobro de la comisión, haya hecho mucho o poco para favorecer la venta”. Y en este caso concreto, entiende el magistrado que la dedicación de la inmobiliaria consistió en insertar un anuncio de venta por internet, colocar un cartel de venta en la vivienda, realizar cuatro visitas de potenciales clientes e insertar un anuncio en una plataforma inmobiliaria. En su opinión, tal actividad “no parece un esfuerzo promocional que justifique ni el restrictivo pacto de exclusividad ni el devengo de honorario alguno por una venta en la que no intervino”.

### Aumenta el gasto medio en reformas y rehabilitación de viviendas

En los últimos ha aumentado la confianza de la población española en torno a la economía y al sector inmobiliario. De este modo, se están estimulando las operaciones de reformas de viviendas. Desde 2012 las inversiones en reformas y rehabilitación de inmuebles ha aumentado cada vez a un ritmo mayor.

Según el estudio elaborado por la compañía *3presupuestos.com* sobre una muestra de más de 17.000 solicitudes de presupuestos para realizar reformas en el hogar, el gasto medio que se destina a dichas actividades ha aumentado un 9% en relación a 2013 y un 8% en comparación a 2014, situándose en 8.000 euros de media el importe que destinan los españoles para modificar los espacios de sus casas. Desde una perspectiva geográfica, Madrid y Barcelona son las provincias donde se realizan más reformas, con un 18% y un 10% respectivamente.

Por otro lado, hay que señalar que el 12% de las reformas corresponden a viviendas destinadas al alquiler y únicamente un 18% se refieren a reformas integrales. Las reformas más solicitadas en el sector son aquellas que se realizan en los cuartos de baño y aseos, con una importancia destacable del cambio de bañera por plato de ducha, que tiene un precio medio de 2.500€. Al cuarto de baño le siguen la cocina, con un gasto medio por propietario de 4.200€, la colocación de parquet y el derribo de tabiques.

El motivo principal de estas reformas en la mayoría de los casos es una simple cuestión de estética, en contraposición con las rehabilitaciones de edificios, que siguen realizándose por necesidad y requerimiento de la Administración.

### Los afectados por las cláusulas suelo deben



## reclamar judicialmente para recuperar el 100% de lo cobrado indebidamente

Durante el boom inmobiliario, diversos bancos y entidades financieras comercializaron hipotecas con la cláusula suelo. Aunque se trataba de hipotecas con interés variable (mayoritariamente referenciadas al índice Euribor) contenían al final del contrato una cláusula por virtud de la cual el interés nunca bajaría de un determinado porcentaje (por ejemplo un 4%).

Las recientes bajadas del Euribor no han beneficiado, por tanto, a los tenedores de hipotecas con cláusula suelo. Así, un préstamo con Euribor + 0,50% que hoy habría de pagar un interés del 0,66% con cláusula suelo continua pagando un 4%. Por ello, el Tribunal Supremo destaca que las entidades bancarias no explicaron que lo que se hacía con esa cláusula es transformar un interés variable en interés fijo.

Como destaca la sentencia del 09/05/2013 estas cláusulas así vendidas son nulas por abusivas y la entidad bancaria ha de devolver lo indebidamente abonado por su cliente desde mayo de 2013, todo ello con imposición de costas a la entidad bancaria. Este mismo criterio lo ha confirmado posteriormente en otras sentencias siendo la más destacada la de 25/03/2015.

Ante esta situación, Eduardo Triviño afirma: “Las personas que confiaron en su día en las entidades financieras, al contratar este tipo de préstamo, no fueron asesoradas adecuadamente de las consecuencias que podía provocar la caída del Euribor. Por ello, están amparados por la Ley para recuperar la totalidad de los pagos indebidos, desde el 9 de mayo de 2013 y la eliminación de esta cláusula, todo ello con imposición de costas a la entidad bancaria, que es la única cantidad que cobra nuestro despacho”. Y añade: “Aunque criticada la postura por algunos sectores jurídicos, el criterio de nuestro alto Tribunal es valiente y obedece a estrictos criterios de justicia material. Por lo que se consigue: Eliminar desigualdades entre los diferentes clientes y las distintas entidades bancarias; no provoca quiebra alguna del sistema financiero toda vez que desde mayo del 2013 las entidades están advertidas del contenido de la sentencia; devuelve la situación al punto de partida sin obligar a la entidad a devolver cantidad alguna desde fecha anterior a haber tenido conocimiento de la sentencia”.

En este contexto, para que los afectados recuperen el 100% de las cantidades cobradas indebidamente se aconseja llevar a cabo una reclamación judicial, debido a que desde el 9/05/2013 hay entidades que han suprimi-

do unilateralmente las cláusulas suelo y otras que por el contrario insisten tenazmente en mantenerlas. Esta reclamación debe hacerse de forma individual. Pese a que algunos sectores han promovido demandas colectivas los procedimientos se encuentran totalmente enquistados puesto que en el derecho español no existen las demandas colectivas al modo del derecho anglosajón, y sobre todo, porque habrá que tener en cuenta cuál es la información que en cada caso concreto se suministró a cada uno de los clientes.

Por otro lado, la denominada Ley de segunda oportunidad no ha aprovechado la ocasión para suprimir totalmente las cláusulas suelo, aunque sí que es cierto que amplía el colectivo de personas amparadas por el código de buenas prácticas.

## ¿Nueva burbuja inmobiliaria? Los precios en Alemania se incrementan un 45% desde 2009

En los seis últimos años, los precios de la vivienda en Alemania han aumentado de forma paulatina hasta situarse un 45% por encima de los precios que existían en 2009. Algunos expertos del sector comienzan a vaticinar una posible y próxima burbuja inmobiliaria. Sin embargo, otros consideran que aún no parece que este calentamiento de los precios genere una burbuja inmobiliaria en la primera economía europea. Así, algunos creen que estas cifras todavía son muy remotas de las observadas en los booms inmobiliarios de España, Reino Unido o EEUU, donde el precio llegó a crecer hasta un 100%.

El actual entorno monetario con tipos de interés en mínimos históricos y abundante liquidez global, ha presionado al alza el precio de muchos activos financieros. Surge el temor de que aparezcan sobrecalentamientos en activos de inversión alternativos, como es el caso de la vivienda residencial. Esta búsqueda de mayores rentabilidades podría cobrar más ímpetu en países con una fuerte posición ahorradora, como Alemania.

Esta situación contrasta de forma férrea con la que existe en países como España, donde el precio de la vivienda ha descendido enormemente desde 2009. Únicamente a partir de 2014 se revalorizó el precio de la vivienda en las grandes ciudades de nuestro país.

El fenómeno alemán puede deberse a las buenas perspectivas económicas, a la robusta evolución del mercado laboral, que ha apoyado las rentas de los hogares, y a factores demográficos. Expertos consideran que debe descartarse casi por completo una acción especulativa detrás

de esta tendencia.

### Las constructoras españolas lanzan una ofensiva al mercado estadounidense

Los planes de inversión del Gobierno de Barack Obama para financiar proyectos de infraestructuras y la anti-güedad de los activos abren un abanico de oportunidades para los grupos españoles.

John Picone, especializada en túneles e infraestructuras hidráulicas con sede en Nueva York; Pulice, con licencia para operar en Arizona, Utah, Nevada y California; la constructora líder en Florida Prince y J.F. White Contracting en Massachusetts son algunas de las firmas con las que ACS opera en EEUU.

El grupo ACS cuenta con una notable presencia en EEUU, donde emplea a más de 3.000 trabajadores y está presente desde 2005 cuando ganó el primer contrato en el metro de Nueva York.

Desde entonces, ha ido ampliando su actividad cons-

tructora en el país, tanto mediante la adquisición de firmas locales como con la consecución de proyectos, entre los que figura la construcción de un túnel en Seattle o varios tramos de una autopista en Florida.

Norteamérica congrega ya el 36 % de las ventas totales del grupo ACS y el 29 % de su cartera de obras.

Ferrovial es también uno de los mayores inversores españoles en EEUU, donde cuenta con más de 2.600 empleados y una destacada presencia en el negocio de autopistas y construcción.

Son varias las concesiones de autopistas que tiene en el país, tanto en operación como en ejecución. La North Tarrant Express, la SH 130, la NTE 35W y la JBJ Express, todas ellas en Texas; la Chicago Skyway (Illinois) o la I-77 en Carolina del Norte.

La compañía ha puesto en marcha una ofensiva inversora con el foco puesto en 28 proyectos internacionales de autopistas, entre ellas en EEUU y Canadá, que en su conjunto tienen un valor cercano a 35.000 millones. Recientemente, su filial de agua entró en EEUU con un con-



trato de 12 millones.

EEUU y Canadá concentran el 16,5 % de las ventas de OHL y el 21 % de la cartera. OHL inició en 2006 su actividad constructora en EEUU, al convertirse en socio estratégico de las empresas Community Asphalt y Tower Group (hoy OHL Building), en Florida.

Recientemente, entró en Illinois y Connecticut. En su aventura norteamericana, uno de los mercados clave de su nuevo plan estratégico, se ha adjudicado trabajos para el metro de Nueva York, para el de Miami (EEUU), y otros proyectos en Florida.

### La disolución de empresas alcanza en mayo la cifra más baja en nueve meses

Según un Estudio sobre Concursos y Disoluciones, en el mes de mayo el recorte en el número de concursos es del 12%, para quedar en 503, aunque sube un 7% respecto al mes de abril anterior.

Las disoluciones caen un 1% hasta 1.671, manteniendo una línea descendente desde septiembre de 2014. La mayor parte de las sociedades concursadas en mayo, el 83%, son micropymes, mientras que las grandes empresas suponen el 0,2%.

Los indicadores de desaparición de empresas siguen evolucionando positivamente durante estos cinco primeros meses del año, tanto para los concursos, que bajan un 24%, como para las disoluciones, que lo hacen un 11%.

En el mes de mayo, Cataluña repite como la comunidad con más concursos, 94, con una bajada del 27%, seguida de Valencia, 89, y Madrid, 65, que incrementan sus datos un 9% y un 5% respectivamente.

Madrid lidera las cifras de disoluciones en mayo, 337, seguida de nuevo por Andalucía, 218, y Cataluña, 188. Canarias es la que más reduce sus datos en valor absoluto, con 37 procesos menos este mes.

Construcción y comercio son los sectores con mayor número de procesos de este tipo en el acumulado anual, así como los más castigados en mayo. El primero alcanza 144 concursos y 408 disoluciones y el segundo, 121 y 335, respectivamente.

Hay que señalar que aunque construcción representa el 30% de los concursos y el 27% de las disoluciones en estos primeros cinco meses del año, es el que más reduce

sus cifras en valor absoluto, restando 316 y 491 procesos respectivamente.

## JURISPRUDENCIA

### CIVIL - CONTROVERSIA ENTRE FINCAS COLINDANTES

#### El Tribunal Supremo desestima los Recursos de Casación e Infracción Procesal interpuestos sobre dominio y posesión de una porción de parcela

Tribunal Supremo. Civil - 22/05/2015

Se sustanció ante la Sala Primera del Tribunal Supremo cuestión relativa al dominio y posesión de una parcela de 57,53 metros cuadrados entre dos fincas colindantes.

Los demandantes en la instancia y recurrentes en casación, adquirieron una “parcela edificable”, perfectamente identificada, con superficie determinada. El problema se plantea cuando los compradores advierten que la superficie de la finca que consta en su escritura es superior a la que tienen verdaderamente. La sentencia de la Audiencia Provincial advierte que no tomaron la precaución de hacer la medición al adquirirla, que la superficie que les falta no la han llegado a adquirir por título y modo y que no es aceptable “la simple afirmación que lo que falta lo posee el vecino de forma indebida”. Esta Sala achaca a la parte demandante que ejercita la acción reivindicatoria, cierta irresponsabilidad, por no realizar las comprobaciones pertinentes.

El tribunal, en la sentencia dictada, expresa dos razones fundamentales para la desestimación de la pretensión por parte de los demandantes: en primer lugar, la ausencia de prueba conforme a la sentencia de instancia, de que la porción que le falta se halla dentro de la parcela de la demandada; y, en segundo lugar, siendo la acción reivindicatoria la que ejercita el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, el demandado no ha probado en modo alguno que sea propietario, es decir, que haya adquirido por título y modo la porción que dice ser suya. No puede basar una *traditio* instrumental en una parte de un terreno que está poseyendo otra persona, la causante de la actual demandada.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69341926



## CIVIL - REPARACIÓN DE LOS VICIOS Y DEFECTOS

**El Supremo estima la responsabilidad de todos los profesionales que participaron en el proceso constructivo**

**Tribunal Supremo. Civil. 05/05/2015**

La responsabilidad del gestor excede de las del mandato representativo, para introducirse en las del contrato de obra; es un promotor encubierto. La esencia del mandato es la extensión de los campos negociales no personalísimos del mandante, por medio de terceros a los que dota de instrucciones precisas. En este contrato la posición de los mandantes es completamente distinta: los mandantes malamente pueden dar instrucciones precisas a un profesional de la promoción inmobiliaria, limitándose a aprobar en junta las decisiones del gestor con amplios poderes.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69341676

## CONTENCIOSO – IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

**Debe acreditarse la comisión cobrada en una operación de intermediación de compraventa inmobiliaria**

**Tribunal Supremo. Contencioso – 04/05/2015**

La descripción vaga e indeterminada en facturas de servicios, refiriéndose con carácter general a la prueba de los gastos por prestación de servicios, determina la falta de valor probatorio en el proceso de instancia. Por tanto, la falta de precisión sobre la naturaleza, detalle y alcance hace que ésta no pueda considerarse idónea como medio acreditativo de los servicios objeto de facturación debido a la vaguedad y a la indeterminación con la que refleja su concepto (“Intermediación venta terreno”), añadiendo en el decimocuarto que un documento tal no puede considerarse una factura completa, debido a esa imprecisión en la descripción de la operación, imprecisión que se mantiene en el resto de los documentos.

Se estima el recurso por valoración ilógica e irracional por la Sala de primera instancia, tanto de la documental como de las pruebas testificales.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69341843

## CIVIL- RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

**El promotor de la comunidad deber ser quien facilite a sus asociados la edificación de todo tipo de viviendas**

**Tribunal Supremo. Civil – 05/05/2015**

La Sala declara que la demandada recurrente, no asume en el caso la condición de promotora en los términos a que se refiere la sentencia de esta Sala núm. 274/2009 de 27 abril, cuando afirma que «el llamado “promotor de comunidades” es definido como aquella persona física o jurídica, pública o privada, que facilita a sus asociados la edificación de todo tipo de viviendas; de ordinario, es un profesional de la gestión inmobiliaria, que ostenta el dominio o una opción de compra sobre un determinado terreno y ofrece y gestiona la construcción en comunidad de todo o parte del suelo edificable, esperando encontrar asociados o comuneros que cooperen; pertenece, pues, al espacio de la gestión y asume y organiza la edificación por cuenta de la comunidad, como un apoderado en posesión de poder irrevocable, que en principio exige que se le otorgue ( STS de 25 de febrero de 1985)»; condiciones que no se dan en la entidad hoy recurrente.

De lo anterior se desprende la estimación del motivo, sin necesidad de examinar los restantes, casando la sentencia recurrida, con absolución de dicha demandada por las razones ya señaladas.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69341676

## CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO – IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

**Controversia en la aplicación de la exención de préstamos hipotecarios por la Ley 2/1994, de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios**

**Tribunal Supremo. Contencioso-administrativo – 06/05/2015**

Se desestima el recurso de casación para la unificación de doctrina interpuesto contra sentencia estimatoria de

la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, sobre impugnación de la liquidación indicada.

La Sala declara que partiendo de la equiparación tradicional que en el impuesto existe entre préstamos y créditos, y habida cuenta de la necesidad de interpretar la ley de acuerdo con la finalidad de la norma, y, finalmente, a la vista de la legislación posterior a dicha Ley 2/1994 ya mencionada anteriormente, se ha de concluir que la exención contenida en el art 9 de la Ley 2/1994 debe aplicarse -en los casos a que dicho precepto se refiere- a la financiación hipotecaria en general, cualquiera que sea el modelo de instrumentación (crédito o préstamo) utilizado.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en **www.ksp.es Marginal 69341781**

#### **CIVIL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**

##### **El Tribunal Supremo recuerda los requisitos para una resolución con plena eficacia del contrato de compraventa de inmuebles**

###### **Tribunal Supremo. Civil – 27/03/2015**

Se declara haber lugar al recurso de casación interpuesto contra sentencia desestimatoria de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 7ª, con sede en Melilla, sobre resolución de contrato y reclamación de cantidad.

La Sala declara que se dan los presupuestos que tan reiteradamente ha exigido la jurisprudencia para la resolución por incumplimiento que contempla el artículo 1124 del Código civil.

El sujeto, la sociedad compradora, ahora recurrente en casación, ha cumplido sus obligaciones pactadas, lo que no se ha discutido; el sujeto, los vendedores, han incumplido lo pactado en el contrato provocando una tardía actuación, hasta tal punto que se ha frustrado el fin del contrato, al poner en relación tal retraso ostensible con la situación económica, actual hecho notorio, como ya advirtió la sentencia de esta Sala de 26 de abril de 2013.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en **www.ksp.es Marginal 69338756**

#### **CIVIL – CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

##### **Son válidas las retenciones sobre el precio pactado, en garantía de la correcta ejecución**

###### **Tribunal Supremo. Civil – 09/04/2015**

Se declara no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la demandante contra sentencia parcialmente estimatoria de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), sobre reclamación de cantidad.

La Sala declara que se formula por infracción de la doctrina sobre la “exceptio non rite adimpleti contractus” y, sin cita de norma infringida, se refiere a las sentencias de esta Sala de 20 diciembre 2006 y 5 noviembre 2007, incluyendo un párrafo de las mismas que contiene una serie de consideraciones genéricas que parten de un supuesto distinto al ahora contemplado, ya que se refieren a un caso de simples “deficiencias, carencias o imperfecciones de la prestación”, lo que no resulta asimilable al caso de entrada de agua que con toda probabilidad responde a falta de adecuada impermeabilización; circunstancia que en cualquier caso se hace valer por la parte demandada exclusivamente a los efectos -previstos en el contrato- de retener parte del precio como garantía de que dichas anomalías sean debidamente subsanadas.

Vuelve a insistir la recurrente en la consideración de la sentencia recurrida en el sentido de que se afirma en la misma cómo, respecto de los problemas surgidos en el volcán, “de la prueba practicada no existe constancia siquiera cierta del origen de los mismos”.

No obstante, la falta de precisión sobre el origen de la entrada de agua -que no se discute-, no releva a quien llevó a cabo la construcción de la carga de acreditar que la causa se debe a una actuación que no le resulta imputable.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en **www.ksp.es Marginal 69338734**

#### **CIVIL- RESPONSABILIDAD DECENAL Y CONTRATO**

##### **El compromiso de entregar el inmueble afecta a quien oferta la venta del inmueble y no lo construye en la forma convenida, es decir, al promotor**

###### **Tribunal Supremo. Civil – 27/03/2015**

Se estima el recurso de casación interpuesto por la co-demandada contra sentencia parcialmente estimatoria de la Sección 25 de la Audiencia Provincial de Madrid, sobre reclamación de daños y perjuicios por defectos en la construcción.

La Sala declara que el compromiso de entregar el inmueble litigioso como aparecía en el proyecto de ejecución inicial, que sirvió de base a los contratos privados de compraventa, afecta a quien oferta la venta del inmueble y no lo construye en la forma convenida, es decir, al promotor, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1101, y no a los demás agentes, por más que la obra fuera incluida en el Proyecto y luego no se llevara a cabo.

El proyecto, es el conjunto de documentos que describen el edificio y definen las obras de ejecución con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante el proceso, tal y como lo define el artículo 4 de la LOE y 6 del Código Técnico, y las diferencias estructurales entre Proyecto y obra realizada y vendida, es materia que afecta la relación con-

tractual de compradores y vendedores (STS 12 de abril de 1988), puesto que la controversia no se refiere en este caso a las deficiencias existentes por una incorrecta ejecución, anudada a la responsabilidad propia del artículo 1591 del CC, sino a la falta de compromiso del promotor con los compradores respecto a la entrega de la cosa en los términos pactados.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en **[www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69338740**

#### **PENAL – DELITO DE ESTAFA**

**El Supremo desestima la demanda de estafa contra una constructora y utiliza la “crisis económica” como fundamento**

**Tribunal Supremo. Penal – 06/04/2015**

Lo que convierte el impago civil en ilícito penal no es otra cosa que la prueba del engaño que, además, ha de





ser antecedente, una maquinación que preexiste y filtra la voluntad del sujeto activo en el momento en el que está emitiendo el título valor mediante el que se ha pactado el pago de la deuda.

Y es en este punto concreto en el que la sentencia de la Audiencia se aparta de las reglas de valoración probatoria impuestas por el derecho constitucional a la presunción de inocencia. De hecho, opera un desplazamiento de la carga de la prueba, en la que la acreditación del engaño -siempre a cargo del Fiscal y las acusaciones- se transmuta en la demostración de la ausencia de engaño -que se haría recaer en el acusado-.

En efecto, el hecho de que las operaciones comerciales que precedieron a la firma de los pagarés impagados hubieran transcurrido siempre con absoluta normalidad o el dato de que la crisis económica sea invocada como argumento de descargo, más que frecuente en supuestos similares, no tienen la entidad precisa para convertir la prueba del engaño -elemento de cargo- en la prueba de la ausencia del engaño -elemento de descargo-.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en **www.ksp.es Marginal 69338797**

## LEYES Y REGLAMENTOS

## LEGISLACIÓN ESTADO

### Se reforman la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro para coordinar la información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro

**Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (BOE núm. 151, de 25 de junio de 2015)**

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

La finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordanza entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación -tanto de los particulares como de las Administraciones-, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes -con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones- y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Por último, se modifican en esta reforma una serie de

preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

Igualmente, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

a) El apartado doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

## Publicados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario

### Resolución de 1 de junio de 2015, del Banco de España. (BOE núm. 131, de 2 de junio de 2015)

La resolución hace públicos determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario en mayo de 2015.

Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años es de 0,535.

Referencia interbancaria a un año (Euríbor) es de 0,165.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años es de 0,384.

Tipo interbancario a un año (Míbor) es de 0,165.

### Queda sin vigor el artículo 14.3 del reglamento de costas

### Auto de 23 de marzo de 2015, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por el que se acuerda la suspensión de la vigencia del artículo 14.3 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. (BOE núm. 120, de 20 de mayo de 2015)

En la Pieza de Medidas Cautelares, dimanante del recurso contencioso-administrativo número 952/2014, interpuesto por la Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas, la Sala Tercera (Sección Primera) del Tribunal Supremo ha dictado auto de fecha 23 de marzo de 2015, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

La Sala acuerda:

1.º Ha Lugar a la adopción de la medida cautelar instada por la parte demandante, limitadamente en lo que concierne la suspensión de la eficacia del artículo 14.3 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, Reglamento General de Costas. Sin costas.

2.º Publíquese la suspensión de la vigencia del artículo 14.3 del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) en el «Boletín Oficial del Estado».

### La Generalidad de Cataluña tendrá derecho de

## **tanteo y de retracto en la venta de viviendas adquiridas en ejecución hipotecaria en municipios con fuerte demanda de vivienda**

**Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. (BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015)**

Las principales medidas adoptadas mediante el presente Decreto ley son las siguientes:

Someter al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en el conjunto de todos y cada uno de los municipios considerados como de demanda residencial fuerte y acreditada por el PTSH o, en su defecto por el Plan para el derecho a la vivienda.

Tipificar una nueva infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, consistente en la no ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. Esta medida será efectiva a partir de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto ley, tiempo suficiente a fin de que los propietarios puedan realizar estas obras.

Se establece también un nuevo instrumento a favor de la Administración con el fin de poder forzar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias en estas viviendas para que cumplan las condiciones y requisitos de habitabilidad y no queden fuera de opción de ser ocupadas, cuando se encuentren en un municipio considerado de demanda residencial fuerte y acreditada. Se trata de la expropiación temporal del usufructo en el marco de una ejecución forzosa subsidiaria por parte de la Administración y a cargo del titular de la vivienda, por un plazo máximo de 10 años, para aquellos supuestos de negativa en el cumplimiento de la obligación por parte del titular. La disposición del usufructo por parte de la Administración le permite por una parte el resarcimiento del coste de las obras, sin perjuicio de que le permite también un uso social de la vivienda con carácter temporal. En estos casos, se prevé que la Administración deduzca de la indemnización a abonar al propietario el importe de las obras que se han previsto ejecutar para dotar a la vivienda de condiciones de habitabilidad.

Finalmente, también se incluye en el Decreto ley el deber de comunicación a la Generalidad de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria, tanto si la vivienda está vacía como si la vivienda está ocupada sin título habilitante. Los datos sobre estas viviendas se integran en el Registro de viviendas vacías y de viviendas sin título habilitante, que se crea mediante el Decreto ley, dando así también cumplimiento a lo que prevé la Moción 93/X del Parlamento de Cataluña, aprobada en la sesión de 27 de marzo de 2014, sin perjuicio de la ampliación de las viviendas objeto de inscripción y de su desarrollo en sede reglamentaria.

## **Se publica el acta sobre aclaración del V Convenio colectivo del sector de la construcción**

**Resolución de 8 de junio de 2015, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el Acta sobre aclaración del V Convenio colectivo general del sector de la construcción. (BOE núm. 146, de 19 de junio de 2015)**

Visto el texto del Acta de fecha 3 de diciembre de 2012 sobre aclaración de lo dispuesto en el artículo 138 b) del V Convenio colectivo general del sector de la construcción en torno a la formación del primer ciclo y del segundo ciclo (Código convenio: 99005585011900), (publicado en el «BOE» de 15 de marzo de 2012). Acta que fue suscrita por la Comisión Paritaria del Convenio de la que forman parte la organización empresarial Confederación Nacional de la Construcción (CNC), en representación de las empresas del sector, y los sindicatos FECOMA-CC.OO. y MCA-UGT en representación de los trabajadores, esta Dirección General de Empleo resuelve:

Ordenar la inscripción de la citada acta en el correspondiente Registro de convenios y acuerdos colectivos de trabajo con funcionamiento a través de medios electrónicos de este Centro directivo, con notificación a la Comisión Paritaria.

Disponer su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

## **LEGISLACIÓN CCAA**

### **PAÍS VASCO**

**Se aprueba la Ley de Vivienda en el País vasco que regula la vivienda deshabitada,**



## entendiendo su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social

### **Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. (Boletín Oficial del País Vasco de 26 de junio de 2015)**

La presente ley, consciente de la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales existente para cubrir la necesidad a corto plazo, arbitra la posibilidad subsidiaria de que la respuesta a la exigencia del derecho sea suplida por una prestación económica. Esta prestación tiene por objeto que el beneficiario pueda acceder a un arrendamiento fuera del mercado protegido.

Establece también los requisitos que deben cumplir aquellos solicitantes a quienes se les reconoce el derecho subjetivo, determinándose los criterios para implantar una entrada gradual del citado derecho, que se irá definiendo reglamentariamente, de modo que se proceda a una progresiva ampliación en el número de sus destinatarios en función de que así lo hagan posible los recursos económicos y los alojamientos disponibles para tal finalidad.

En atención a los estudios y análisis de demanda realizados en el momento de la redacción del presente texto legal, se prevé la satisfacción del derecho subjetivo, atendiendo principalmente a las necesidades de vivienda más urgentes. Para ello, las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales se adjudicarán ante fedatario público, mediante un procedimiento en el que se

baremarán las solicitudes, otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y el número de miembros de la unidad de convivencia, considerándose la antigüedad de la inscripción en el Registro de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales un criterio accesorio de baremación; todo ello sin perjuicio de establecer cupos, de manera que se garantice la cohesión social.

Por otro lado, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, aun cuando su satisfacción puede realizarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler como la forma más adecuada y más justa de resolverlo. Así, la ley posibilita que en las mismas zonas urbanas o incluso en la misma unidad edificatoria puedan coexistir viviendas destinadas a alquiler con viviendas en propiedad y mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos y de distintas edades y composición familiar, e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, se potencia la figura de los alojamientos dotacionales, considerados como morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...). Con carácter de equipamiento dotacional, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario cuando el referido uso de alojamiento resulte igualmente compatible con el equipamental. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no



tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde una vertiente objetiva, esta ley no solo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del Derecho comparado europeo, se denomina y califica como «hábitat», entendiendo este como el lugar complejo en el que, además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Las acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento, reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras e intervenir menos en el territorio constituyen líneas de actuación pública imprescindibles, tal y como se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

Para todo ello, la presente ley, adaptándose al espíritu que preside el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, atribuye a las administraciones locales y territoriales competencias en materia de vivienda y del patrimonio edificado y fomenta la colaboración interinstitucional.

La dificultad del acceso a la vivienda, especialmente acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para

la edificación y el valor que este adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.

El compromiso activo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes, desde el respeto al medio en el que se desarrolla su actividad vital, se convierte en el objeto fundamental de los retos y compromisos asumidos por el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi. La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios (incluyendo tanto los aspectos sociales como los relacionados con la actividad económica) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva planta), se sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta norma legal articula.

Con este objetivo, se define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporándose algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares anteriormente no considerados, como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiendo su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación con la oferta y demanda, es preciso que existan inmuebles disponibles para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población. Si se analiza el censo de vivienda con el debido rigor, se observa que el número de viviendas deshabitadas no resulta realmente significativo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

## CATALUÑA

### Se modifica el libro V sobre derechos reales del Código Civil de Cataluña relativos a la propiedad horizontal

**Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 20 de mayo de 2015)**

La Sección de Derechos Reales de la Comisión de Codificación de Cataluña realizó una labor de estudio y análisis de los preceptos del Código civil de Cataluña relativos al régimen de la propiedad horizontal (artículos 553-1 a 553-59), y el fruto de estos trabajos es el presente texto.

A título de ejemplo, se sustituye el término edificio por el término inmueble en todos los preceptos en que es adecuado, para incluir todas las situaciones comprendidas en la propiedad horizontal; se usa el término restricción en vez del de limitación, porque así obliga a hacerlo la coordinación con los preceptos del régimen de propiedad.

En cuanto a la caracterización jurídica del crédito de la comunidad frente a los propietarios, se mantiene la afectación real y, además, se señala su preferencia de carácter especial sobre el elemento privativo, con la prelación que en cada caso corresponda según la ley. Asimismo, se ha ampliado la necesidad de aportar un certificado relativo a las deudas pendientes de pago en las transmisiones lucrativas del elemento privativo, porque la situación puede afectar al consentimiento de la adquisición, que es lo que se protege.

Se mantiene el criterio de que el establecimiento del régimen de propiedad horizontal requiere el otorgamiento del título de constitución, aunque no es preciso que, en el momento de otorgarlo, la construcción esté terminada; además, se aclaran cuestiones relativas a la legitimación para el otorgamiento.

Se propone una reforma profunda de la organización de la comunidad. Así, se suprime la obligación de hacer una primera y una segunda convocatoria de la junta, dado que la realidad ha revelado la inutilidad de la doble convocatoria; se incorporan las nuevas tecnologías como mecanismos para hacer notificaciones y requerimientos; se precisa el régimen de asistencia y participación en la junta; se corrigen las contradicciones observadas en los plazos de custodia de la documentación de la comunidad; se da visibilidad al cargo de la vicepresidencia y se regula este cargo, que en la norma anterior quedaba confuso, y se ordenan las funciones de cada órgano de la comunidad.

Una mejora muy importante de la ley es la que afecta al régimen de los acuerdos con relación a las mayorías exigidas. A esta materia se dedican dos preceptos. Se han simplificado las mayorías requeridas, que ahora se reducen a las siguientes: el régimen general, que es el de la mayoría simple de propietarios y cuotas, de modo

que se recupera el equilibrio de dobles mayorías que se había perdido en la norma anterior; los regímenes particulares de la mayoría cualificada de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas, y, finalmente, la exigencia de unanimidad, que se limita a los supuestos estrictamente necesarios.

Se otorga una consideración especial a la adopción de acuerdos que afectan a las obras obligadas de adaptación del edificio a las necesidades de las personas con discapacidad y para las personas mayores de setenta años, a cuyo fin se ha tenido en cuenta la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad y su Protocolo facultativo, aprobados el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas.

La presente ley hace explícita la distinción entre los acuerdos de formación instantánea y los de formación sucesiva; en estos últimos debe esperarse a comprobar la voluntad de las personas que no han asistido a la junta.

Se incluye expresamente y se favorece la resolución extrajudicial de los conflictos surgidos en el ámbito de la propiedad horizontal, y se establece explícitamente que los propietarios pueden acordar acudir al arbitraje por cualquier cuestión relativa al régimen.

Se especifica el procedimiento para reclamar los gastos comunes y se resuelven así los enormes problemas que esta cuestión había planteado a los tribunales de justicia.

## SUBVENCIONES

### ESTATALES

#### **Se modifican las ayudas para la rehabilitación energética de edificios para uso de vivienda y hotelero**

**Resolución de 28 de abril de 2015, del Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, por la que se publica la Resolución de 24 de marzo de 2015, del Consejo de Administración, por la que se modifican las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). (BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2015)**



### **Se convocan ayudas para actuaciones de eficiencia energética en pymes**

Resolución de 28 de abril de 2015, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se publica la Resolución de 24 de marzo de 2015, del Consejo de Administración, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para actuaciones de eficiencia energética en PYME y en gran empresa del sector industrial. (BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2015)

### **Se aprueban las ayudas del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas y renovación urbanas 2013-2016**

Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (BOE núm. 292, de 3 de diciembre de 2014)

### **Se conceden subvenciones para los costes de la TDT en edificios**

Resolución de 7 de noviembre de 2014, de la Entidad Pública Empresarial Red.es, por la que se convoca la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. (BOE núm. 273, de 11 de noviembre 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)

### **Se modifican las ayudas para la rehabilitación energética de viviendas y hoteles**

Resolución de 28 de abril de 2015, del Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, por la que se publica la Resolución de 24 de marzo de 2015, del Consejo de Administración, por la que se modifican las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). (BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2015)

### **Se corrigen los plazos de las ayudas para la conexión inalámbrica del sector hotelero**

Resolución de 8 de abril de 2015, de la Entidad Pública Empresarial Red.es, por la que se corrigen errores en la de 9 de junio de 2014, por la que se efectúa la convocatoria para la concesión de ayudas del “Programa de mejora de la conectividad inalámbrica del sector hotelero” y se establecen las bases reguladoras de dicha convocatoria. (BOE núm. 89, de 14 de abril de 2015)

## **AUTONÓMICAS**

### **CATALUÑA**

### **Se conceden prestaciones para el alquiler de vivienda a colectivos específicos en 2015**

RESOLUCIÓN TES/667/2015, de 2 de abril, por la que se hace pública la convocatoria para la concesión de prestaciones para el pago del alquiler para el año 2015 para colectivos específicos. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 13 de abril de 2015)

### **Se conceden subvenciones para el pago del alquiler en 2015**

RESOLUCIÓN TES/993/2015, de 11 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler y se hace pública su convocatoria para el año 2015. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 18 de mayo de 2015)

## LA RIOJA

Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

**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 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 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

**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)



## 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)

## VALENCIA

### Se aprueban las ayudas para alquiler de vivienda en 2015-2016

ORDEN 24/2014, de 21 de octubre, de la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueban las bases que regulan la convocatoria del Programa de Ayudas al Alquiler de Vivienda para el periodo 2015-2016. (Diario Oficial de la Generalidad Valenciana de 29 de octubre de 2014)

## ANDALUCÍA

### Se modifican las bases de las ayudas para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados

Orden de 31 de marzo de 2015, por la que se modifican las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobadas por la Orden de 3 de marzo de 2015. (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 8 de abril de 2015)

## FERIAS

### EXPO REAL 2015 Munich: Feria del inmueble industrial, Alemania (18th International Trade Fair for Commercial Property and Investment)

Del 5 al 7 de octubre de 2015

Munich, Alemania

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

## 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.





# El registro de la propiedad: ventajas de la inscripción e inconvenientes de la no inscripción

A diferencia de otros sistemas, en España la inscripción se deja a la voluntad del propietario del inmueble. Incluso para la venta de un inmueble no es obligatorio que éste exista como tal en el Registro de la Propiedad. No obstante, es conveniente.



**Paula De la Villa De la Serna**

Departamento  
Inmobiliario Roca Junyent

1. Introducción
2. ¿Qué se persigue con la inscripción?
3. ¿Cómo proceder a la inscripción?
4. Ventajas de la inscripción
5. Inconvenientes de la no inscripción
6. Conclusión

## Introducción

Si pretendemos exponer las ventajas de la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, así como los inconvenientes de la no inscripción, resulta imprescindible conocer unas notas breves acerca de lo que se pretende con este Registro, así como su función y los principios del mismo.

El Registro de la Propiedad constituye el instrumento esencial del Derecho Inmobiliario Registral en España, proporcionando publicidad a la situación en que se encuentran, en cada momento, los bienes inmuebles (titularidad, contenido, limitaciones, etc.), con el propósito prioritario de prote-

ger el tráfico jurídico inmobiliario.

La normativa general básica, reguladoras del Registro de la Propiedad, son las tres siguientes:

- El Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946), por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- El Decreto de 14 de febrero de 1947 (BOE núm. 106, de 16 de abril de 1947) por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- El Real Decreto 1093/1997, de 4 de



julio (BOE núm. 175, de 23 de julio de 1997), por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Asimismo, las notas distintivas del sistema registral español que hemos de tener en cuenta de cara a una posible inscripción son las siguientes:

- Voluntariedad: depende de la voluntad de los adquirentes de los bienes la decisión de inscribirlos o no en el registro, salvo determinadas excepciones como la hipoteca, cuya inscripción es constitutiva y no se

perfecciona, por tanto, hasta el momento en que la inscripción tenga lugar.

- Rogación: quien pretenda inscribir un título ha de solicitarlo en el Registro correspondiente; no operando pues la inscripción de oficio, sino a instancia de parte, salvo casos excepcionales en los que el Registrador puede proceder a inscribir de oficio determinados actos registrales, la mayor parte de ellos referidos a anotaciones preventivas.

- Prioridad: en el caso de que se pretendan inscribir dos derechos incompatibles se inscribirá el que primero acceda al Registro y, en el caso de

*“Depende de la voluntad de los adquirentes de los bienes la decisión de inscribirlos o no en el registro”*

*“Destaca como ventaja la seguridad jurídica que sigue a la inscripción, puesto que tras la misma los derechos se dotan de certeza y bajo la tutela judicial”*

que existan dos inscripciones sobre el mismo inmueble se dará prioridad al más antiguo conforme al brocardo *prior in tempore, potior in iure* (artículo 24 de la Ley Hipotecaria).

- Legalidad: corresponde a los Registradores de la Propiedad calificar la legalidad de los documentos a inscribir, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

- Tracto sucesivo: para inscribir cualquier título en el Registro deberá constar como inscrito el derecho de la persona que lo otorgue (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

### ¿Qué se persigue con la inscripción?

La inscripción registral refuerza el derecho real que existe sobre el inmueble en favor del titular registral, de manera que éste, a través del Registro, consigue una posición

de supremacía frente a los terceros que pudieran disponer de derechos en contra sin constancia en el Registro. A tal efecto, la Ley Hipotecaria establece dos mecanismos:

1. Legitimación registral. La legislación hipotecaria defiende al titular inscrito mediante la presunción *iuris tantum* de que el derecho real existe y pertenece al titular registral, de acuerdo con el contenido de la inscripción correspondiente.

2. Fe pública registral. La legislación hipotecaria protege al titular registral por medio de la presunción *iuris et de iure* de la inexpugnabilidad de la inscripción. De tal manera que aunque pudiera existir alguna irregularidad a lo largo del tracto registral, el titular registral será considerado de ese modo a todos los efectos y con alcance *erga omnes*.

Tal efecto protector del tercero hipotecario constituye la máxima garantía pro-





porcionada por el vigente Derecho Hipotecario y el mejor estímulo para que los adquirentes procuren formalizar la inscripción registral, resultando protegidos en su adquisición, aunque conforme a las normas civiles su posición jurídico-real fuera impugnabile.

Tanto la legitimación registral como la fe pública registral se asientan en un presupuesto común, llamado principio de exactitud del registro, en base al cual *“a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos”* (artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

### ¿Cómo proceder a la inscripción?

Los presupuestos para la inscripción registral son dos:

Que el título sea inscribible: Son títulos inscribibles los hechos, actos o negocios jurídicos en virtud de los cuales tiene lugar la adquisición, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre los bienes inmuebles, no teniendo acceso al Registro, contrariamente, los bienes muebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Para que el título sea inscribible deberá formalizarse en documento público (ya sea escritura pública o ejecutoria) o documento auténtico expedido por funcionario competente, si bien en situaciones excepcionales se admite el acceso al Registro de documentos privados, así la anotación del crédito refaccionario, la hipoteca en garantía de títulos endosables y la hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición resolutoria.

Por último, en virtud del principio de competencia territorial, el título habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad en cuya demarcación territorial radique el bien inmueble del que se pretenda realizar la inscripción.

Tracto sucesivo: Es requisito fundamental para otorgar títulos que supongan la transmisión, gravamen, modificación o extinción del dominio sobre determinado bien inmueble, que el otorgante del mismo sea su titular, de modo que si no le fuere y constare a nombre de persona diferente al otorgante, el Registrador habría de denegar la inscripción solicitada.

### Ventajas de la inscripción

A través de la inscripción registral obtenemos una serie de ventajas que podríamos sintetizar del siguiente modo:

1. La seguridad jurídica que sigue a la inscripción, puesto que tras la misma los derechos se dotan de certeza y bajo la tutela judicial. De modo que solo los derechos inscritos gozan de protección registral frente a terceros.
2. La fe pública del dominio y de los derechos reales sobre las fincas inscritas, de manera que sólo serán tomados en consideración aquellos derechos que aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad. Así, la persona que, mediando buena fe, adquiera a título oneroso algún derecho a quien aparezca en el Registro con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el Registro.
3. La presunción de veracidad de los asientos de los títulos en el Registro de la Propiedad, los cuales producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, presumiéndose, pues, *iuris tantum*, que lo inscrito en el Registro responde a la realidad.
4. La información fiable a los ciudadanos, por la confianza asegurada de que lo inscrito en el Registro, sobre el titular del inmueble y sobre las cargas que recaen sobre el mismo, es cierto.

*“La no inscripción en el Registro de la Propiedad implica un riesgo que no es razonable asumir bajo argumentos triviales del mayor coste o de la mayor molestia”*

5. La facilitación de la transmisión de los bienes inmuebles y la obtención de medios de financiación.

6. La posibilitación del negocio hipotecario, que solo podrá celebrarse sobre el bien inmueble que haya sido previamente inscrito en el Registro.

7. La minoración de la litigiosidad en relación a la propiedad de los bienes inmuebles, aunque, naturalmente, el ejercicio de las acciones reales procedentes de derechos inscritos pueden instrumentarse a través del proceso regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes sin título inscrito se opongan a tales derechos o perturben su disfrute.

### Inconvenientes de la no inscripción

Entre los principales inconvenientes que puede generar la solicitud de la inscripción

de los bienes inmuebles destacamos los siguientes:

1. Los derechos que no aparezcan inscritos, no afectarán a terceros de buena fe que inscriban un derecho posterior en el Registro de la Propiedad, de manera que quien no haya practicado la inscripción se verá perjudicado por los actos que realice el titular registral y por las cargas y los gravámenes que puedan imponerse sobre el inmueble.

2. La reanudación del tracto sucesivo, en su caso, obligará a reestablecer la cadena registral a través de la inscripción de los títulos que obren en las escrituras omitidas entre el último titular registral y el actual, con las complicaciones jurídicas que dicha reconstrucción implica a medida que el periodo transcurrido se dilata más en el tiempo.



3. Aumento considerable de los costes exigidos por los trámites posteriores de registro, duplicándose en la práctica puesto que la intervención de Notario y la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales será la que corresponda a la adquisición actual que se pretende registrar y la operación anterior sin constancia en el Registro.

## Conclusión

Como hemos expuesto, la contribución del sistema registral español a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario resulta de enorme importancia.

Dado el régimen jurídico de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, traducidas en ventajas deseables y en desventajas de gravedad reconocida, la realización efectiva del acto de inscripción no se debe medir en términos de “conveniencia”, sino en términos de “necesidad”. De ese modo, la no inscripción en el Registro de la Propiedad de cualquier negocio jurídico referido a bienes inmuebles implica un riesgo que no es razonable asumir bajo argumentos triviales del mayor coste o de la mayor molestia en los trámites preceptivos. En casi la totalidad de los casos que se puedan proponer como ejemplos, la ausencia de inscripción registral entra pues en el terreno de las decisiones imprudentes. ●

# SUSCRÍBASE

## Economist & Jurist

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



### BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN ANUAL PARA NUEVA SUSCRIPCIÓN

**Economist & Jurist <TODO EN UNO>, que incluye**

- ■ ■ revista mensual en papel + formato digital
- ■ ■ base de datos + 8.000 casos prácticos reales extraídos de despachos
- ■ ■ Por tan sólo 470 €/año + IVA (gastos de distribución incluidos)

Por favor, cumplimente los campos o llame al teléfono de atención al cliente 902 438 834

Teléfono: 914 261 784  
Fax: 915 784 570  
Vía email: cartera@difusionjuridica.es

Razón Social _____		NIF _____	
Apellidos _____		Nombre _____	
Nombre y Apellidos del amigo suscrito a <i>Economist &amp; Jurist</i> _____			
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 ejercer 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 5, 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

# Obligaciones respecto al IBI en los contratos de arrendamiento

El aumento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles como consecuencia de las revisiones de los valores catastrales y las dificultades económicas han hecho que la problemática sobre quién debe de abonar el IBI, si el arrendatario o el arrendador, se acentúe.



**Ángel Alcázar García**  
Socio Fundador de Alcázar  
& Asociados, S.C.

1. Introducción
2. ¿Puede obligarse por contrato al arrendatario?
3. ¿Podría reclamar la Administración al arrendatario por el impago de este impuesto?
4. Consecuencias del impago para cada una de las partes

## Introducción

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles ha sido tradicional objeto de consultas, dudas e incluso litigios entre arrendadores y arrendatarios, llegando a obligar a pronunciarse al Tribunal Supremo para apaciguar la agitada disputa doctrinal y jurisprudencial.

El tema no es baladí, toda vez que la cuantía de dicho tributo en muchos casos es importante, pudiendo superar con facilidad una mensualidad de la renta de un alquiler, por lo que es preciso aclarar de manera concisa a quién corresponde el pago del IBI y las consecuencias del incumplimiento de la obligación. Por otro lado, en esta relación contractual hay un tercero, la Administración, que gestiona el cobro, determina la cuantía y el sujeto pasivo.

En este *triángulo amoroso* formado por arrendador, arrendatario y administración cada cual tiene distintas obligaciones y sufre distintas consecuencias por su incumplimiento. Vamos a verlas.

## ¿Puede obligarse por contrato al arrendatario?

Como de todos es sabido, el régimen arrendaticio español se sigue regulando, por tres sistemas, dos de ellos residuales, que son el de la Ley de Arrendamientos de 1964, el derivado del Decreto de 9 de Mayo de 1985 y el actual régimen de la Ley de 1.994.

Ha sido precisamente el régimen residual, en vigor por el conjunto de disposiciones transitorias de la Ley de 1994, el que ha obligado a pronunciarse al Tribunal





Supremo a fin de unificar doctrina a aplicar en cuanto a las consecuencias del impago, toda vez que el régimen de 1.964 hablaba de las cantidades asimiladas a renta, y la propia Ley de 1994 indicaba en su Disposición Transitoria 2ª c) 10.1 que el arrendador “Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponderá al inmueble arrendado”, los Tribunales dudaban si el incumplimiento de dicha exigencia tenía como consecuencia la extinción del contrato y el consiguiente desahucio.

Bueno, pese a que estos contratos van en retroceso bien por el paso del tiempo, bien por la aplicación del régimen transitorio del sistema derivado de la Ley de 1.994, el Tribunal Supremo se vio obligado a dictar

una Sentencia en Pleno el 12 de Enero de 2.007, en el que resolvió la controversia indicando las consecuencias del impago del impuesto: es causa de extinción del contrato, y por tanto, de desahucio.

La primera causa de resolución del contrato a instancia del arrendador, prevista en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan, siendo dicha causa la que se hace valer en el presente caso dado el impago por la arrendataria del impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente al año 2001. No se discute que dicha norma es la aplicable dados los términos que se contienen en la Disposición Transitoria Segunda A),

*“En el triángulo amoroso formado por arrendador, arrendatario y Administración cada cual tiene distintas obligaciones y sufre distintas consecuencias por su incumplimiento”*

*“Para la validez de la exigencia del pago del IBI, deberá constar por escrito en el contrato y se deberá indicar la cuantía del último recibo pagado”*

apartado 1, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que declara que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 -el presente data de 12 de marzo de 1984- que subsistan en la fecha de entrada en vigor de dicha Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con determinadas modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la citada disposición transitoria. La misma, en su letra C), bajo la rúbrica de “Otros derechos del arrendador”, señala que éste podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles que corresponda al arrendado, siendo la cuestión planteada si el incumplimiento de dicha obligación ha de entenderse comprendido en la causa 1ª del artículo 114 de la Ley anterior a efectos de la posible resolución del contrato.

La integración de ambos textos legales

reguladores de la relación arrendaticia urbana impone una solución afirmativa, que es la seguida por la sentencia hoy recurrida en casación. Cuando la causa 1ª del artículo 114 se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquéllas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Si bajo la vigencia del texto refundido de 1964 eran, en determinados supuestos, las correspondientes a diferencias en el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la nueva Ley lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI ha de merecer igual consideración, de forma que su impago -en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de la renta- faculta al arrendador para instar la resolución del contrato. Lo contra-



rio supondría forzar a dicho arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta.

Por tanto, en el régimen anterior a la Ley de 1.994, existe la obligación de pago del IBI por parte del arrendatario, y su impago es motivo de extinción del contrato y posterior desahucio.

En el régimen derivado de la Ley 29/94 hemos de diferenciar entre los arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda. En ambos casos la ley va a dar libertad negocial para delimitar la renta y su contenido, pero lo hace de distinta manera.

La ley fija el contenido de la renta y el pago de la misma en el Capítulo III del Título II relativo a los arrendamientos de vivienda. Podía perfectamente haber dibujado un título común ambos tipos de arrendamiento para delimitar el concepto y el contenido de la renta, pero intencionadamente tan solo fija los criterios para el arrendamiento de vivienda os artículos 17 y 20.1. Es más, en el Título III relativo a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda hace una remisión parcial a los artículos del Título anterior del cual está expresamente excluido el artículo 17 y el 20.1 relativo a la determinación de la renta.

¿Qué es lo que pretende con ello el legislador? Otorgar mayores garantías al arrendatario de vivienda a la hora de la determinación y concreción de los gastos generales y de servicios individuales que sean a cargo del arrendatario (entre los que se haya el IBI). Observemos el tenor literal del precepto:

Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sosteni-

miento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

(...)

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinará el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

La principal garantía para el arrendatario es el inciso final: la exigencia de constancia por escrito y determinación de la cuantía, a la fecha del contrato. Esta garantía también es objeto de discusión en los Tribunales, ya que, no olvidemos, se señala que es un requisito para la validez de la inclusión del IBI en el contrato.

¿Qué es lo que interpretan los tribunales? Es evidente que el cálculo del IBI y su cuantía es ajeno al arrendador y que no puede indicar cuál será el próximo recibo. Lo que sí parece ineludible es que para la validez de la exigencia del pago del IBI, deberá constar por escrito en el contrato y que se deberá indicar la cuantía del último recibo pagado. La práctica habitual para la actualización del pago anual del IBI es que se notifique fehacientemente el recibo pagado para su pago por el inquilino.

Por tanto no es que se le pueda exigir al arrendatario por medio de contrato, sino que se debe exigir por contrato, y determinar su cuantía.

### **¿Podría reclamar la Administración al arrendatario por el impago de este impuesto?**

En cuanto a las consecuencias del impago del impuesto, entendemos que la ley es clara: “El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración”. Por si hubiera alguna duda, acudimos a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que tanto en su disposición en vigor como la reforma que entra en vigor el próximo 15 de Julio,

*“Para la Administración el único obligado al pago es el propietario arrendador, siendo ajena a cualquier pacto o cláusula contenida en el contrato de arrendamiento”*

*“Pese a la obligación contractual del pago por el arrendatario, la obligación tributaria del pago corresponde al arrendador propietario que deberá asumir las consecuencias del impago”*

delimita tanto el hecho imponible como el sujeto pasivo.

En el texto todavía en vigor señala en su artículo 61 que Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos. Misma redacción y numeración aparece en el nuevo texto de próxima entrada en vigor.

En cuanto al sujeto pasivo, coinciden nuevamente ambos textos: Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

No hay margen de duda por tanto para la administración: el único obligado al pago es el propietario arrendador, siendo ajena a cualquier pacto o cláusula contenida en el contrato de arrendamiento. En caso de impago siempre tendrá consecuencias para el propietario. Para el arrendatario tendrá

consecuencias a nivel contractual, como ya hemos visto: la posibilidad de resolución y desahucio. Es por tanto práctica habitual que sea el arrendador el que de ordinario proceda al pago del impuesto y por tanto lo tenga domiciliado en su cuenta corriente, para a continuación notificar al arrendatario la cuantía e indicarle cuándo va a proceder a girarle el recibo.

Dicha opción otorga mayor seguridad al arrendador que la de domiciliar directamente el pago en la cuenta del arrendatario. Caso de impago del impuesto, las consecuencias negativas del mismo, como pueden ser los recargos, van a ser a cargo del propietario arrendador, sujeto pasivo del tributo, dado que la administración nunca va a reclamar el pago al arrendatario, que tan solo viene obligado contractualmente frente al arrendador.

### **Consecuencias del impago para cada una de las partes**

Evidentemente, en el impago del IBI, hay dos planos distintos, a los que ya nos hemos referido con anterioridad. Uno, el plano





contractual, otro el plano tributario.

En el plano contractual, caso de producirse el impago, siempre que aparezca incluido en el contrato, y cuantificado, de la manera que hemos indicado con anterioridad, la posible consecuencia es la que ya hemos indicado con anterioridad: resolución del contrato y en su caso desahucio del arrendatario, de acuerdo con la previsión de la LAU en su artículo 27 (artículo 114 para la LAU de 1964).

Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

En el plano tributario, evidentemente, de acuerdo con el artículo 35.4 y el 181 de la LGT, en relación con lo previsto en el artículo 63 de la Ley de Haciendas Locales, es el propietario arrendador el que sufre las consecuencias del impago.

La administración local, no va actuar contra el arrendatario, no puede tener nin-

guna consecuencia habida cuenta que no es el obligado tributario, no es el sujeto pasivo, no es el titular del inmueble gravado, ni siquiera aunque el arrendatario abone regularmente el impuesto en su cuenta directamente, de ahí la comentada práctica de los propietarios de abonar el impuesto para repercutirlo con posterioridad al inquilino.

En resumen por tanto, después de la entrada en vigor de la LAU 29/94 de 24 de Noviembre 1.994 y tras la pertinente aclaración respecto de las dudas en cuanto a las consecuencias del impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles podemos decir:

- Para la exigibilidad del pago del impuesto por el arrendatario se ha de incluir dicha cláusula por escrito en el contrato de arrendamiento, con determinación de su cuantía.
- El impago del IBI pactado contractualmente es causa de resolución del contrato y desahucio.
- Pese a la obligación contractual del pago por el arrendatario, la obligación tributaria del pago corresponde al arrendador propietario que deberá asumir las consecuencias del impago. ●



# Intermediación inmobiliaria: mecanismos prácticos para asegurarnos el cobro de nuestros honorarios (comisión)

El cobro de la comisión siempre resulta difícil de asegurar, pero existen mecanismos que nos ayudarán a procurar el cobro. Además, una vez que el agente inmobiliario pone a las partes en relación para hacerla contratar surgen otras dudas, ¿Quién se entiende que le ha contratado? ¿De quién percibirá la retribución?



## Redacción

1. Introducción
2. ¿Dónde debe situarse el agente dentro del ámbito contractual de una operación?
3. ¿Quién le contrata?
4. ¿De quién percibirá su retribución?
5. ¿En qué circunstancias y en qué momento tiene derecho a cobrar
6. ¿Qué puede hacer si no le quieren pagar?

## Introducción

El cobro de la comisión por parte del agente intermediario es una cuestión que siempre resulta difícil de asegurar. Y es difícil por varios motivos. Ante todo por la propia naturaleza de la relación jurídica que une al agente con su cliente y después por la propia naturaleza de su actividad profesional. Veamos pues la incidencia de ambos aspectos en el percibo de la comisión.

El contrato de mediación de todos es sabido, es un contrato atípico que la Jurisprudencia se ha ido encargando de definir a través de sus numerosísimas Sentencias. Toma elementos propios del mandato y del arrendamiento de servicios para aca-

bar constituyendo una figura autónoma e independiente con características propias, así: queda fuera del ámbito contractual que su actividad ha propiciado, su función consiste en poner a las partes en relación para hacerlas contratar. Al estar fuera del contrato surgen de inmediato una serie de preguntas: ¿Dónde debe situarse? ¿Quién le contrata? ¿De quién percibirá su retribución? ¿En qué circunstancias y en qué momento tiene derecho a cobrarla? ¿Qué puede hacer si no le quieren pagar?

Sentadas con carácter previo estas cuestiones, debe abordarse antes de resolverlas, el otro aspecto al que antes nos hemos referido, el de la naturaleza de su actividad profesional. Se trata con toda probabili-



dad de la vertiente más desagradecida y es aquella que viene a definirla como una actividad de riesgo y en consecuencia de resultado. Es decir, las gestiones, la labor, el trabajo del mediador tiene necesariamente que desembocar en esa contratación entre terceros. Su retribución penderá en definitiva del fruto que obtenga. De no alcanzar el objetivo no tendrá derecho a percibir la comisión. Podrá, según el caso, percibir indemnización por daños y perjuicios, reclamar los gastos que con ocasión del ejercicio de su labor se le hayan ocasionado, pero no honorarios nacidos de un encargo no realizado.

Analizados estos puntos y encuadrada la labor del agente mediador trataremos de dar contestación a las cuestiones antes planteadas para a través de las respuestas intentar dar soluciones que permitan obtener una mayor garantía o cobertura en el cobro de la comisión.

### **¿Dónde debe situarse el agente dentro del ámbito contractual de una operación?**

La primera pregunta que hemos formulado puede ser resulta fácilmente. Si hemos dicho que se encuentra fuera del contrato cuya concreción persigue, obviamente habrá que situarle en medio de las partes contratantes, con derechos y obligaciones con respecto a cada una de ellas, nacidas dentro del ámbito estrictamente profesional. Una vez posicionado, podemos abordar la segunda pregunta.

### **¿Quién le contrata?**

El mismo razonamiento que le ubica fuera del contrato le permite a su vez ser contratado por cualquiera de las partes. Si nos ceñimos a una operación de compra-venta tanto vendedor como comprador podrán solicitar la prestación de sus servicios

*“Su retribución penderá en definitiva del fruto que obtenga. De no alcanzar el objetivo no tendrá derecho a percibir la comisión”*

*“El mediador no debe incurrir en el error de establecer en sus contratos cláusulas abusivas que impliquen en cualquier circunstancia el percibo de su retribución”*

ya sea encargándole la venta o la búsqueda del inmueble. La solución a esta cuestión nos conduce a la pregunta siguiente.

### **¿De quién percibirá su retribución?**

La respuesta no entraña dificultad: será aquel que realice el encargo. El Código Civil para el caso del mandato y el arrendamiento de servicios la prestación del servicio dada viene por encargo que realiza una persona a otra a cambio de una retribución. En el caso que nos ocupa no cabe la presunción de gratuidad en el encargo ante la falta de pacto expreso, puesto el prestatario del servicio desempeña la actividad objeto de retribución con carácter de habitualidad. Tenemos pues ya dos de los elementos que nos van a servir para plantear correctamente cualquier operación, a saber el encargo al agente mediador y la persona que le encarga. Concretadas estas cuestiones que si bien a priori pueden parecer obvias, no lo son en la práctica cotidiana, veamos la cuestión de fondo. Aquí hay que resaltar ya la necesidad de documentar el encargo, pues la imposibilidad de demostrar su existencia aun cuando la intervención pudiera ser probada, puede dar lugar a la imposibilidad de percibir comisión. Entramos pues ya en los pormenores de la operación, y procede dar respuesta a la siguiente cuestión.

### **¿En qué circunstancias y en qué momento tiene derecho a cobrar?**

Premisa indispensable y fundamental es la existencia del encargo. La Jurisprudencia es clara, al tratarse de un mediador debe necesariamente al no formar parte del contrato acreditar quien solicitó sus servicios. No debe por tanto el agente gestionar operaciones, sin haber recibido el encargo al efecto. Tendrá mayor garantía si el encargo se encuentra plasmado en documento escrito, pues si bien el verbal resulta válido, la dificultad en la prueba como ya hemos apuntado puede impedir la reclamación. El tribunal puede encontrarse ante la disyuntiva, ¿quién encargó el servicio?, y acabar desestimando la demanda por falta de prueba. Con la identidad del

que formula el encargo –dato que antes parecía tan obvio y que ahora vemos que no lo es tanto- tenemos ya una parte importante para reclamar la comisión desde el punto de vista legal. No es suficiente acreditar la intervención también hay que demostrar el encargo. Identificado pues el obligado al pago, el derecho al percibo de la comisión dependerá de la actividad desplegada y de su resultado. En este punto debe ser tratado el factor de riesgo al que al principio se hacía referencia. Probablemente saldrán voces contrarias a la tesis que a continuación se expone, no obstante se trata de una teoría avalada por la experiencia ante los Tribunales de Justicia en reclamaciones de honorarios y multitud de Sentencias del Tribunal Supremo.

Existe la creencia con base legal para ello, de que un encargo con carácter de exclusiva, -aquel que garantiza al mediador que nadie más tiene encomendada la gestión y que sólo él puede intervenir- comporta el derecho al percibo de la comisión siempre que la operación quede concertada y perfeccionada dentro del periodo de su vigencia fuere quien fuere el que consiga ultimar la contratación. Pues bien, efectivamente ese derecho no puede ser cuestionado si en virtud de la actividad profesional se alcanza el fin deseado. Por el contrario, sí lo será en ese periodo se concluye el contrato sin su concurso. Ciertamente es que el reglamento regulador de la actividad profesional de los agentes de la propiedad inmobiliaria así lo recoge, pero también es cierto que los Tribunales de Justicia exigen una contraprestación para el percibo de la comisión. Es preciso una actividad y que esa actividad aproveche al cliente y es por eso que la definimos como de riesgo. En este sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Zaragoza en una Sentencia de 14 de junio de 1993: “... esta relación contractual es de resultado, sólo teniendo derecho el mediador a percibir su retribución cuando el negocio se realice o se aproveche el comitente de las gestiones de aquél para ultimar la operación...” Con esto no queremos decir que el mediador quede desprotegido en su función, podrá exigir a su cliente el pago de los gastos que



el desempeño del encargo le hubiera ocasionado y podrá también exigir, si la operación fue ultimada sin su intervención, una indemnización por los daños y perjuicios sufridos. Todo ello puede pactarse en la hoja de encargo (ver modelos). Se trata de contemplar el ejercicio de la actividad profesional desde una perspectiva mucho más amplia, y regular los pormenores de la relación jurídica que se establece por medio de la hoja de encargo. Simplemente hay que tener en cuenta en su redactado que los derechos y obligaciones tal como nuestro ordenamiento jurídico exige se encuentren en equilibrio entre las partes: art. 1256 del Código Civil “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”. Cualquier quebrantamiento de la anterior norma puede llevar implícita la nulidad de pleno derecho del pacto en cuestión. Con ello quiere decirse que el mediador no debe incurrir en el error de establecer en sus contratos cláusulas abusivas que impliquen en cualquier circunstancia el percibo de su retribución. Por el contrario podrá prever situaciones indemnizatorias como la antes expresada y para aquellos otros supuestos en que se produzca una revocación del encargo al amparo del artículo 1.101 del Código Civil. Llegados a este punto debemos abordar la última cuestión a la que vamos a dar un enfoque práctico que en la medida de lo posible sirva de orientación para el planteamiento de cualquier reclamación.

### ¿Qué puede hacer si no le quieren pagar?

Para poder proceder a la reclamación judicial es necesario que durante el desarrollo de la operación el agente haya tenido la prevención de actuar siguiendo unas pautas que por sí misma generen una serie de pruebas que le permitan acreditar el encargo y su intervención. Así serán documentos básicos:

- Hoja de encargo.
- Hoja de visitas con datos de identidad,

día y hora y persona que le acompañó en la visita.

- Comunicación fehaciente de la existencia de interesado o de comprador si ha hecho entrega de arras.

- Posibilidad de introducir en el documento de arras o privado de compraventa una cláusula en la que las partes comparecientes reconocen haberse puesto en relación a través del Agente D. \_\_\_\_\_ y por encargo de \_\_\_\_\_.

- Posibilidad de ratificar el documento de arras en su reverso y liquidación si procede del importe recibido, pudiendo ya el medidor retener en su poder su comisión –o parte de ella –si existe perfección.

- Comunicación día y hora firma escritura.

- Acta notarial el día de la firma si cualquiera de las partes no se persona, debiendo unir el telegrama de comunicación y en su caso el de citación para el acto de otorgamiento de la escritura, con la constancia de la presencia de la parte que comparecida y en el caso de comprador con la reseña de la disponibilidad de satisfacer el precio.

- Acta notarial dando cuenta de las gestiones realizadas durante la vigencia del encargo –por si una vez transcurrido el termino –se formalizara la operación con alguno de los clientes facilitados por el agente mediador. (Indicar nombres y días de visitas de los interesados).

- Acta notarial en la que el adquirente reconoce haber tenido la oportunidad de adquirir el inmueble y haberlo visto por primera vez a través del Agente. (En los casos en que el encargo hubiera sido verbal).

- Nota registral en la que conste la transmisión.

- Cualquier otro tipo de documento que las partes hayan podido cruzar entre sí por medio del agente. ●

*“Existe la creencia de que un encargo con carácter de exclusiva, comporta el derecho al percibo de la comisión siempre que la operación quede concertada y perfeccionada dentro del periodo de su vigencia fuere quien fuere el que consiga ultimar la contratación”*

**NOTA DE ENCARGO SIN EXCLUSIVA CON FACULTAD PARA TOMAR CANTIDADES EN  
CONCEPTO DE ARRAS PENITENCIALES**

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ en posesión del Documento Nacional de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando \_\_\_\_\_.

Encarga al Agente de la propiedad Inmobiliaria D. \_\_\_\_\_ que acepta la siguiente operación inmobiliaria:

La gestión de la venta de esta finca de su propiedad, que se describe a continuación

\_\_\_\_\_ que tiene las siguientes cargas y gravámenes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ por un precio al contado de \_\_\_\_\_ €.

El presente documento queda sujeto a la normativa reguladora de la actividad profesional de mediación, y en especial, se registrará por las siguientes:

**CONDICIONES**

PRIMERA.- Don \_\_\_\_\_ manifiesta no tener encomendada la gestión descrita anteriormente a ningún otro Agente de la propiedad inmobiliaria.

SEGUNDA.- El agente se compromete a realizar el presente encargo con eficacia, ética y decoro profesional, reserva y legalidad.

TERCERA.- el presente encargo tendrá un plazo de vigencia de cuatro meses. No obstante, de no mediar denuncia expresa por ninguna de las partes con quince días de antelación a la finalización del anterior plazo, éste se prorrogará una sólo vez por otro periodo de igual duración.

CUARTA.- la comisión a percibir por el Agente de la propiedad será de un \_\_\_\_\_ por ciento sobre el precio real de la operación de venta descrita en el encabezamiento del presente documento. En el caso de no consignarse la comisión se determinará por la aplicación de los baremos de honorarios que tiene aprobados con el carácter de orientativos el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_.

QUINTO.- El derecho al percibo de la comisión por parte del Agente de la propiedad inmobiliaria nacerá al perfeccionarse el contrato a que se refiere el presente encargo, al amparo de su actividad mediadora, y no decaerá por la resolución –sea por mutuo disenso o por incumplimiento de las partes –, de forma que no llegare a consumarse finalmente.

SEXTA.- El agente de la propiedad inmobiliaria no tendrá derecho al percibo de la comisión cuando la causa de resolución del contrato fuese imputable a él.

SÉPTIMA.- también tendrá el Agente derecho a percibir la comisión si el negocio jurídico se perfeccionase a favor de parientes de las personas que el Agente hubiera presentado o de entidades en las que participasen éstos y aquellos, y aunque la transmisión se realizase en forma diferente a la expresada en este encargo.

OCTAVA.- Don \_\_\_\_\_ en virtud del encargo conferido se compromete a satisfacer al Agente si durante el periodo de vigencia se perfeccionara o realizara la operación sin su intervención, las cantidades que aquel hubiera desembolsado para llevar a término el encargo, y la retribución que resultare de las gestiones que hubiera realizado a tenor del encargo encomendado con sujeción a la norma 15 de los honorarios profesionales orientativos a que se ha hecho referencia en la cláusula cuarta.

NOVENA.- el Agente de la propiedad inmobiliaria podrá tomar cantidades en concepto de reserva que no excedan del \_\_\_\_ % del precio real de venta a los solos efectos de garantizar la seriedad del presunto contratante, y quedarán en su depósito bajo su responsabilidad.

Para que la anterior entrega vincule a las partes, el Agente deberá notificarlo fehacientemente al vendedor en el término máximo de cuarenta y ocho horas para que éste preste su conformidad por escrito a la operación en el término máximo de otras cuarenta y ocho horas desde que aquel lo hubiera puesto en su conocimiento. Si el vendedor manifestare su disconformidad el Agente deberá devolver al comprador la cantidad recibida.

La entrega de las cantidades anteriores, una vez prestado el consentimiento por el vendedor, tendrá la consideración de arras penitenciales a los efectos del artículo 1.454 del Código Civil de forma que podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

CLÁUSULA DE SUMISIÓN JURISDICCIONAL.- las partes se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_ con renuncia a su fuera propio si éste fuere distinto.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD lo firman las partes por duplicado ejemplar, y a un solo efecto el \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.

#### **NOTA DE ENCARGO CON EXCLUSIVA CON FACULTAD PARA TOMAR CANTIDADES EN CONCEPTO DE ARRAS PENITENCIALES**

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ en posesión del Documento Nacional de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando \_\_\_\_\_

Encarga al Agente de la propiedad Inmobiliaria D. \_\_\_\_\_ que acepta la siguiente operación inmobiliaria:

La gestión de la venta de esta finca de su propiedad, que se describe a continuación:

\_\_\_\_\_ que tiene las siguientes cargas y gravámenes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ por un precio al contado de \_\_\_\_\_ €.

El presente documento queda sujeto a la normativa reguladora de la actividad profesional de mediación, y en especial, se registrará por las siguientes:

#### **CONDICIONES**

PRIMERA.- Don \_\_\_\_\_ manifiesta no tener encomendada la gestión descrita anteriormente a ningún otro Agente de la propiedad inmobiliaria, y confiere al presente encargo el carácter de ex-

clusiva.

SEGUNDA.- El agente se compromete a realizar el presente encargo con eficacia, ética y decoro profesional, reserva y legalidad.

TERCERA.- el presente encargo tendrá un plazo de vigencia de cuatro meses. No obstante, de no mediar denuncia expresa por ninguna de las partes con quince días de antelación a la finalización del anterior plazo, éste se prorrogará por una sola vez por otro periodo de igual duración.

CUARTA.- la comisión apercibir por el Agente de la propiedad inmobiliaria vendrá determinada por la aplicación de un \_\_\_\_ % sobre el precio real de la operación de venta descrita en el encabezamiento del presente documento. En el caso de no consignarse la comisión se determinará por la aplicación de los baremos de honorarios que tiene aprobados con el carácter de orientativos el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_.

QUINTA.- El derecho al percibo de la comisión por parte del Agente de la propiedad inmobiliaria nacerá al perfeccionarse el contrato a que se refiere el presente encargo, al amparo de su actividad mediadora, y no decaerá por la resolución –sea por mutuo disenso o por incumplimiento de las partes -, del contrato, de forma que no llegare a consumarse finalmente.

SEXTA.- el Agente de la propiedad inmobiliaria no tendrá derecho al percibo de la comisión cuando la causa de resolución del contrato fuese imputable a él.

SÉPTIMA.- También tendrá el Agente derecho a percibir la comisión si el negocio jurídico se perfeccionase a favor de parientes de las personas que el Agente hubiera presentado o de entidades en las que participasen estos y aquéllos, y aunque la transmisión se realizase en forma diferente a la expresada en este encargo.

OCTAVA.- Don \_\_\_\_\_ -- en virtud del encargo conferido se compromete a satisfacer al Agente si durante el periodo de vigencia se perfeccionara o realizara la operación sin su intervención, las cantidades que aquél hubiere desembolsado para llevar a término el encargo, y abonará la cantidad de \_\_\_\_€ por los perjuicios ocasionados como consecuencia de las gestiones que hasta aquel momento hubiere realizado en ejecución del encargo encomendado.

NOVENA.- Don \_\_\_\_\_ faculta expresamente al Agente de la propiedad inmobiliaria para que éste tome cantidades en concepto de arras que no excedan del \_\_\_\_% del precio real a los solos efectos de garantizar la seriedad del presunto contratante, y quedarán en su depósito bajo su responsabilidad.

La entrega de las cantidades anteriores tendrá la consideración de arras penitenciales a los efectos del artículo 1.454 del Código Civil, de forma que podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

DÉCIMA.- si el Agente recibiera una oferta que no se ajusta a las características del encargo conferido, deberá ponerlo en conocimiento del vendedor en el término máximo de cuarenta y ocho horas para que éste preste su conformidad por escrito a los nuevos términos de la operación.

CLÁUSULA DE SUMISIÓN JURISDICCIONAL.- Las partes se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_ con renuncia a su fuera propio si éste fuese distinto.



EN PRUEBA DE CONFORMIDAD LO FIRMAN LAS PARTES POR DUPLICADO EJEMPLAR, Y A UN SOLO EFECTO EL \_\_\_\_\_ DE 20\_\_\_\_.

**NOTA DE ENCARGO CON EXCLUSIVA CON FACULTAD PARA TOMAR CANTIDADES EN CONCEPTO DE ARRAS PENITENCIALES**

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ en posesión del Documento Nacional de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando \_\_\_\_\_.

Encarga al Agente de la propiedad Inmobiliaria D. \_\_\_\_\_ que acepta la siguiente operación inmobiliaria:

La gestión de la venta de esta finca de su propiedad, que se describe a continuación:

\_\_\_\_\_ que tiene las siguientes cargas y gravámenes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ por un precio al contado de \_\_\_\_\_ €.

El presente documento queda sujeto a la normativa reguladora de la actividad profesional de mediación, y en especial, se registrará por las siguientes:

**CONDICIONES**

PRIMERA.- Don \_\_\_\_\_ manifiesta no tener encomendada la gestión descrita anteriormente a ningún otro Agente de la propiedad inmobiliaria, y confiere al presente encargo el carácter de exclusiva.

SEGUNDA.- El agente se compromete a realizar el presente encargo con eficacia, ética y decoro profesional, reserva y legalidad.

TERCERA.- el presente encargo tendrá un plazo de vigencia de cuatro meses. No obstante, de no mediar denuncia expresa por ninguna de las partes con quince días de antelación a la finalización del anterior plazo, éste se prorrogará por una sola vez por otro periodo de igual duración.

CUARTA.- la comisión apercibir por el Agente de la propiedad inmobiliaria vendrá determinada por la aplicación de un \_\_\_\_ % sobre el precio real de la operación de venta descrita en el encabezamiento del presente documento. En el caso de no consignarse la comisión se determinará por la aplicación de los baremos de honorarios que tiene aprobados con el carácter de orientativos el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_.

QUINTA.- El derecho al percibo de la comisión por parte del Agente de la propiedad inmobiliaria nacerá al perfeccionarse el contrato a que se refiere el presente encargo, al amparo de su actividad mediadora, y no decaerá por la resolución –sea por mutuo disenso o por incumplimiento de las partes -, del contrato, de forma que no llegare a consumarse finalmente.

SEXTA.- el Agente de la propiedad inmobiliaria no tendrá derecho al percibo de la comisión cuando la causa de resolución del contrato fuese imputable a él.

SÉPTIMA.- También tendrá el Agente derecho a percibir la comisión si el negocio jurídico se perfeccionase a favor de parientes de las personas que el Agente hubiera presentado o de entidades en las que participasen estos y aquéllos, y aunque la transmisión se realizase en forma diferente a la expresada en este encargo.

OCTAVA.- Don \_\_\_\_\_ -- en virtud del encargo conferido se compromete a satisfacer al Agente si durante el periodo de vigencia se perfeccionara o realizara la operación sin su intervención, las cantidades que aquél hubiere desembolsado para llevar a término el encargo, y abonará la cantidad de \_\_\_\_\_€ por los perjuicios ocasionados como consecuencia de las gestiones que hasta aquel momento hubiere realizado en ejecución del encargo encomendado.

NOVENA.- Don \_\_\_\_\_ faculta expresamente al Agente de la propiedad inmobiliaria para que éste tome cantidades en concepto de arras que no excedan del \_\_\_\_\_% del precio real a los solos efectos de garantizar la seriedad del presunto contratante, y quedarán en su depósito bajo su responsabilidad.

La entrega de las cantidades anteriores tendrá la consideración de arras penitenciales a los efectos del artículo 1.454 del Código Civil, de forma que podrá rescindir el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

DÉCIMA.- si el Agente recibiera una oferta que no se ajusta a las características del encargo conferido, deberá ponerlo en conocimiento del vendedor en el término máximo de cuarenta y ocho horas para que éste preste su conformidad por escrito a los nuevos términos de la operación.

CLÁUSULA DE SUMISIÓN JURISDICCIONAL.- Las partes se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_ con renuncia a su fuera propio si éste fuese distinto.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD LO FIRMAN LAS PARTES POR DUPLICADO EJEMPLAR, Y A UN SOLO EFECTO EL \_\_\_\_\_ DE 20\_\_\_\_\_.

**NOTA DE ENCARGO SIN EXCLUSIVA CON FACULTAD PARA TOMAR CANTIDADES EN CONCEPTO DE ARRAS CONFIRMATORIAS**

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ en posesión del Documento Nacional de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando \_\_\_\_\_

Encarga al Agente de la propiedad Inmobiliaria D. \_\_\_\_\_ que acepta la siguiente operación inmobiliaria:

La gestión de la venta de esta finca de su propiedad, que se describe a continuación:

\_\_\_\_\_ que tiene las siguientes cargas y gravámenes \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ por un precio al contado de \_\_\_\_\_€.

El presente documento queda sujeto a la normativa reguladora de la actividad profesional de mediación, y en especial, se regirá por las siguientes:

## CONDICIONES

PRIMERA.- Don \_\_\_\_\_ manifiesta no tener encomendada la gestión descrita anteriormente a ningún otro Agente de la propiedad inmobiliaria, y confiere al presente encargo el carácter de exclusiva.

SEGUNDA.- El agente se compromete a realizar el presente encargo con eficacia, ética y decoro profesional, reserva y legalidad.

TERCERA.- El presente encargo tendrá un plazo de vigencia de \_\_\_\_\_ meses. En caso de no consignarse plazo alguno, se entenderá que el mismo tendrá una duración de cuatro meses a contar desde la fecha del presente documento.

CUARTA.- La comisión a percibir por el Agente de la propiedad inmobiliaria será de un \_\_\_\_\_% sobre el precio real de la operación. En caso de no consignarse, la comisión se determinará por la aplicación de los baremos de honorarios profesionales que tiene aprobados con el carácter de orientativos aprobados por el Colegio de Agente de la Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_.

QUINTA.- el derecho al percibo de la comisión por parte de Agente de la propiedad inmobiliaria nacerá al perfeccionarse el contrato a que se refiere el presente encargo, al amparo de su actividad mediadora, y no decaerá por la resolución –sea por mutuo disenso o por incumplimiento de las partes -, del contrato, de forma que no llegare a consumarse finalmente.

SEXTA.- el Agente de la propiedad inmobiliaria no tendrá derecho al percibo de la comisión cuando la causa de resolución del contrato fuese imputable a él.

SEPTIMA.- también tendrá el Agente derecho a percibir la comisión si el negocio jurídico se perfeccionase a favor de parientes de las personas que el Agente hubiera presentado o de entidades en las que participasen éstos y aquéllos, y aunque la transmisión se realizase en forma diferente a la expresada en este encargo.

OCTAVA.- don \_\_\_\_\_ en virtud del encargo conferido se compromete a satisfacer al Agente si durante el período de vigencia se perfeccionara o realizara la operación sin su intervención, las cantidades que aquél hubiese desembolsado para llevar a término el encargo, y la retribución que resultare de las gestiones que hubiere realizado a tenor del encargo encomendado con sujeción a la norma 15 de los honorarios profesionales orientativos a que se ha hecho referencia en la cláusula cuarta.

NOVENA.- El agente de la propiedad inmobiliaria podrá tomar cantidades en concepto de reserva que no excedan del importe de su comisión a los solos efectos de garantizar la seriedad del presunto contratante, y quedarán en su depósito bajo su responsabilidad.

Para que la anterior entrega vincule a las partes, el Agente deberá notificarlo fehacientemente al vendedor en el término máximo de cuarenta y ocho horas, para que éste preste su conformidad por escrito a la operación en el término de otras cuarenta y ocho horas desde que aquél lo hubiera puesto en su conocimiento. Si el vendedor manifestare su disconformidad, el Agente deberá devolver al comprador la cantidad recibida.

La entrega de las cantidades anteriores, una vez prestado el consentimiento por el vendedor, y debidamente comunicado éste al comprador, quedarán constituida en arras confirmatorias de forma que si el documento suscrito por el Agente con el adquirente se adaptase en cuanto al precio y la cosa objeto del contrato con las características esenciales del encargo aquí realizado, se entenderá que las cantidades entregadas por el adquirente constituyen un pago a cuenta del total precio, como signo ostensible de la perfección del contrato de venta, que-

dando obligado en consecuencia el vendedor en los términos pactados a tenor del artículo 1.504 del Código Civil.

Las partes vendedora y compradora podrán asimismo, en virtud de las arras a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a tenor del artículo 1.124 del Código Civil, optar entre exigir el cumplimiento de las obligaciones recíprocamente contraídas, o su resolución con resarcimiento de daños y abono de interés en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resulte imposible.

**CLAUSULA DE SUMISION JURISDICCIONAL.**- las partes se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_ con renuncia a su fuera propio si éste fuese distinto.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD lo firman las partes por duplicado ejemplar, y a un solo efecto en \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ - de 20 \_\_\_\_.

#### **NOTA DE ENCARGO CON EXCLUSIVA CON FACULTAD PARA TOMAR ARRAS CONFIRMATORIAS**

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ en posesión del Documento Nacional de Identidad número \_\_\_\_\_ actuando \_\_\_\_\_.

Encarga al Agente de la propiedad Inmobiliaria D. \_\_\_\_\_ que acepta la siguiente operación inmobiliaria:

La gestión de la venta de esta finca de su propiedad, que se describe a continuación:

\_\_\_\_\_ que tiene las siguientes cargas y gravámenes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ por un precio al contado de \_\_\_\_\_ €.

El presente documento queda sujeto a la normativa reguladora de la actividad profesional de mediación, y en especial, se registrará por las siguientes:

#### **CONDICIONES**

**PRIMERA.**- Don \_\_\_\_\_ manifiesta no tener encomendada la gestión descrita anteriormente a ningún otro Agente de la propiedad inmobiliaria, y confiere al presente encargo el carácter de exclusiva.

**SEGUNDA.**- El agente se compromete a realizar el presente encargo con eficacia, ética y decoro profesional, reserva y legalidad.

**TERCERA.**- el presente encargo tendrá un plazo de vigencia de cuatro meses. No obstante, de no mediar denuncia expresa por ninguna de las partes con 15 días de antelación a la finalización del anterior plazo, éste se prorrogará por una sola vez por otro periodo de igual duración.

**CUARTA.**- La comisión a percibir por el Agente de la propiedad inmobiliaria vendrá determinada por la aplicación de un \_\_\_\_% sobre el precio real de la operación de venta descrita en el encabezamiento del presente documento. En caso de no consignarse, la comisión se determinará por la aplicación de los baremos de honora-



rios profesionales que tiene aprobados con el carácter de orientativos aprobados por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de \_\_\_\_\_.

QUINTA.- el derecho al percibo de la comisión por parte del Agente de la propiedad inmobiliaria nacerá al perfeccionarse el contrato a que se refiere el presente encargo, al amparo de su actividad mediadora, y no decaerá por la resolución –sea por mutuo disenso o por incumplimiento de las partes-, de forma que no llegare a consumarse finalmente.

SEXTA.- El Agente de la propiedad inmobiliaria no tendrá derecho al percibo de la comisión cuando la causa de resolución del contrato fuese imputable a él.

SÉPTIMA.- También tendrá el Agente derecho a percibir la comisión si el negocio jurídico se perfeccionase a favor de parientes de las personas que el agente hubiera presentado o de entidades en las que participasen éstos y aquéllos, y aunque la transmisión se realizase en forma diferente a la expresada en este encargo.

OCTAVA.- Don \_\_\_\_\_ en virtud del encargo conferido con carácter de exclusiva se compromete a satisfacer al Agente si durante el período de vigencia se perfeccionar o realizar a la operación sin su intervención, las cantidades que aquél hubiere desembolsado para llevar a término el encargo, abonará la cantidad de \_\_\_\_\_ € por los perjuicios ocasionados como consecuencia de las gestiones que hasta aquel momento hubiere realizado en ejecución del encargo encomendado.

NOVENA.- Don \_\_\_\_\_ - faculta expresamente al Agente de la propiedad inmobiliaria para que éste tome cantidades a cuenta que no se excedan del \_\_\_\_\_ % del precio real de la transmisión a los solos efectos de garantizar la seriedad del presunto contratante, y quedarán en su depósito bajo su responsabilidad.

No obstante, de conformidad con el artículo 1.450 del Código Civil si el documento suscrito por el Agente con el adquiriente se adaptase en cuanto al precio y la cosa objeto del contrato con las características esenciales del encargo aquí realizado, se entenderá que las cantidades entregadas por el adquiriente constituyen un pago a cuenta del total precio, constituyéndose en arras confirmatorias, como signo ostensible de la perfección del contrato de venta, quedando obligado en consecuencia el vendedor en los términos pactados a tenor del artículo 1.504 del Código Civil.

Las partes vendedor ay compradora podrán asimismo, en virtud de las arras a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a tenor del artículo 1.124 del Código Civil, optar entre exigir el cumplimiento de las obligaciones recíprocamente contraídas, o su resolución con resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resulte imposible.

DÉCIMA.- Si el Agente recibiere una oferta que no se ajusta a las características del encargo conferido, deberá ponerlo en conocimiento del vendedor en el término máximo de cuarenta y ocho horas para que éste preste su conformidad por escrito a los nuevos términos de la operación.

CLÁUSULA DE SUMISION JURISDICCIONAL.- las partes se someten expresa y voluntariamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de \_\_\_\_\_ con renuncia a su fuera propio si éste fuese distinto.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD lo firman las partes por duplicado ejemplar, y a un solo efecto en \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.

# El Supremo fija doctrina jurisprudencial en torno al aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles

Los jueces nos dicen que en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles si no se especifica con precisión sobre que inmueble concreto se tiene el derecho de aprovechamiento, el contrato es nulo y además, en estos casos, también es nulo el contrato de financiación que se hubiera firmado para realizar la operación.



**Rocío Esteve**

Departamento  
Inmobiliario Dutilh  
Abogados



**Germán Montero**

Departamento  
Inmobiliario Dutilh  
Abogados

1. Introducción
2. Antecedentes de hecho
3. Fundamentos jurídicos y fallo de la sentencia
4. Conclusiones

## Introducción

El objeto de este comentario es analizar la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 2015, la cual aporta a nuestro ordenamiento jurídico novedades en cuanto a la interpretación del alcance de la nulidad de los contratos de aprovechamiento por turnos de alojamiento, fijando como doctrina jurisprudencial que *“en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, sujetos a la ley 42/1998, la nulidad del contrato de financiación, a instancia del adquirente, también está comprendida en el art 12 de dicho texto legal”*.

Dicho artículo 12 establece que los préstamos concedidos al adquirente por el vendedor o un tercero que actúe en connivencia con él, como por ejemplo una entidad bancaria, quedarán resueltos cuando se de

alguno de los supuestos de desistimiento y resolución del artículo 10 de la Ley 42/1998.

Asimismo, el artículo 10 referido contempla una serie de supuestos en los que el adquirente podrá resolver o desistir del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles suscrito, haciendo mención también a la acción de nulidad que podrá instar el adquirente cuando el vendedor no le haya suministrado información veraz.

## Antecedentes de hecho

El alto tribunal examina en el recurso de casación planteado, una cuestión de interpretación normativa respecto del artículo 12 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por



turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, relativo a sí la nulidad del contrato de aprovechamiento es uno de los supuestos comprendidos en el artículo 12, y por lo tanto, el contrato de préstamo quedaría resuelto al declararse la nulidad del contrato principal.

Se solicita en el recurso de casación interpuesto, la declaración de nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos y el del préstamo concedido por un tercero, en el presente caso una entidad bancaria, para financiar la adquisición por el comprador de este tipo de productos, en virtud del artículo 10 de la ley, regulador de los supuestos de desistimiento y resolución del contrato.

Dicho artículo 10 no contiene sin embargo como causa de desistimiento y resolución, la nulidad del contrato, lo que en la práctica supone, realizando una interpretación literal de dicho precepto, que aunque el contrato de aprovechamiento se declare nulo, el contrato de préstamo con el que se financió la adquisición seguirá vigente, con graves perjuicios para el comprador.

En este sentido, como señala la sentencia comentada, al producirse una ambigüedad o indefinición en la normativa sobre los supuestos de desistimiento y resolución del contrato de aprovechamiento contenido en el artículo 10 de la ley, no se puede entender que el precepto excluya la ineficacia del contrato de préstamo para el supuesto de nulidad del contrato, ya que

*“En estos casos el proceso interpretativo debe seguir su curso hasta llegar a la “médula” del sentido normativo, sin detenerse en la mera “corteza” de las palabras”*

**“No puede entenderse que la norma excluya la aplicación de estos mismos efectos a un supuesto de nulidad del contrato”**

considera el Tribunal que la interpretación del precepto debe ir más allá de la mera interpretación literal.

La sentencia es muy clara en este sentido, *“en estos casos, por así decirlo, el proceso interpretativo debe seguir su curso hasta llegar a la “médula” de la razón o del sentido normativo, sin detenerse en la mera “corteza” de las palabras o términos empleados en la formulación normativa”*; es decir, que es necesario dejar atrás una interpretación simplista del precepto e ir más allá, a la razón de ser de la norma, en definitiva, la protección del consumidor y el equilibrio de fuerzas con la figura del empresario, pues esta Ley no es más que una norma complementaria a la normativa sobre consumidores y usuarios.

En relación con lo anterior, el ponente de la sentencia entiende que *“ante la insuficiencia que presenta la interpretación literal, procede dar preferencia a la interpretación teleológica de los preceptos analizados a los efectos de extender la ineficacia derivada a un supuesto, como el de la nulidad contractual que exterioriza, de un modo frontal, la vulneración de los legítimos derechos e intereses del consumidor adherente de estos productos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.”*

Y en este sentido, buscando los fines y propósitos buscados por el legislador, la conclusión directa de la interpretación teleológica que contiene la sentencia es la que la acción de nulidad del contrato de financiación sí se encuentra comprendida en el art. 12 de la ley de sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

### **Fundamentos jurídicos y fallo de la sentencia**

El Tribunal llega a la conclusión anterior, por causa de la indefinición del precepto al configurar los supuestos de ineficacia de los contratos regulados por dicha ley. Lo anterior debido a que la norma sólo contempla el desistimiento en estos con-

tratos, que no es propiamente una figura de nulidad contractual, estableciendo los mismos efectos para los supuestos de desistimiento y resolución contemplados en el art. 10.1 y 2, que supone liberar al cliente de abonar gasto alguno o indemnización.

Al preverse los mismos efectos para ambos supuestos, tampoco puede entenderse, a juicio del Tribunal, que la norma excluya la aplicación de estos mismos efectos a un supuesto de nulidad del contrato, como es el caso, derivado del incumplimiento del deber de información y falta de veracidad en la información suministrada, por parte del proveedor.

Por otro lado, la sentencia analizada entra también a considerar otro punto distinto de la interpretación de los artículos 10 y 12 de la Ley 42/1998, ya que resuelve la cuestión planteada por los recurrentes acerca de la vulneración de la doctrina dictada por el Tribunal Supremo en cuanto a la infracción del artículo 15 de la ley 7/1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo, en cuanto a la improcedencia de su aplicación, y la interpretación del concepto de exclusividad.

El artículo 15 de la Ley 7/1995, hace mención a los requisitos y circunstancias que tienen que darse, para que el consumidor pueda ejercitar frente al empresario que hubiera concedido el crédito, los mismos derechos que tiene frente al proveedor del bien o servicio.

Dicho artículo, en su punto b) del apartado 1º, hace referencia a un acuerdo previo, concertado en exclusiva, entre el Prestamista y el proveedor de bienes o servicios, siendo éste el término debatido en la Sentencia y al que nos referimos posteriormente.

En primer lugar, en cuanto a la improcedencia de su aplicación, concluye el alto tribunal que de la interpretación teleológica contenida en la sentencia se desprende que la ineficacia de estos contratos también alcanza a los supuestos de nulidad contractual, de forma que lo dispuesto en el art.15



de la citada ley, sobre derechos ejercitables en los contratos vinculados, resulta inaplicable.

En segundo lugar, en cuanto a la interpretación del alcance del término “exclusividad” contenido en el artículo 15 de la Ley 7/1995 de Crédito al consumo, se plantea si se debe entender por exclusividad, aquel supuesto en el que el proveedor financie al cliente mediante una entidad bancaria, o si bien, debe entenderse que la exclusividad también se da cuando el cliente no tenga más opción que elegir de entre las opciones que le plantea el proveedor.

Respecto a esta cuestión el Tribunal dictamina que el término exclusividad tampoco escapa de la interpretación teleológica seguida, lo que supone poner el centro de atención en la inferioridad de la posición contractual que asume el consumidor y que se refleja en la falta de libertad para acudir a la entidad financiera que considere, haciéndose eco de la doctrina invocada por los recurrentes relativa a que la exclusividad viene determinada por la falta de libertad del consumidor/cliente para acudir a otra entidad financiera distinta de la planteada por el proveedor.

## Conclusiones

Completando este análisis, nos hacemos también eco de otra reciente sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2015, la cual se anticipa a los criterios de la sentencia de 28 abril que estamos comentan-

do, aunque analiza otro supuesto de nulidad distinto. Dicha Sentencia dispone lo siguiente: “en el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato, del alojamiento que constituye su objeto, determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.7, en relación con el 9.1.3º de la citada Ley”.

En virtud de dicha doctrina, la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles por indeterminación del objeto – por no determinar el objeto sobre el que recaía el contrato– determina la nulidad a su vez de los contratos de financiación con las entidades financieras, ya que en el artículo 10 de la Ley 42/1998 no solo se incluyen los supuestos de desistimiento y resolución, sino que el supuesto nulidad necesariamente tiene que estar incluido en dicho artículo.

Entendemos que a raíz de esta sentencia se introducen novedades interpretativas no solo en el ámbito propio de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico celebrados al amparo de la ley 42/1998, sino en el régimen jurídico aplicable a los contratos de crédito al consumo, en los que ya se había eliminado la exigencia de pacto de exclusividad tras la entrada en vigor de Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, y que esta sentencia viene a reforzar. ●

*“A raíz de esta sentencia se introducen novedades interpretativas no solo en el ámbito propio de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, sino en el régimen jurídico aplicable a los contratos de crédito al consumo”*



# Propiedad Horizontal e impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios

## La solución a tu caso

www.ksp.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. Documentos
  - 2.6. Prueba
  - 2.7. Resolución judicial
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos Jurídicos
5. Biblioteca
6. Formulario: Escrito de acción de impugnación de acuerdos de la junta de propietarios

### El caso

#### 1.1. Supuesto de hecho.

El supuesto de hecho se inicia el día 3 abril de 2006, fecha en la que se produce el acuerdo de la Junta de Propietarios la Comunidad de Propietarios X, el cual es objeto de impugnación por Don José Doña Ana.

El mencionado acuerdo, por mayoría absoluta, establece la aprobación de reformas constructivas consistentes en: construcción

en la terraza, de la vivienda; propiedad de Don Juan, de un salón y estructura metálica; construcción, en vivienda propiedad de Don Antonio, de un cuartillo lavadero metálico en el patio; colocación de una puerta en la entrada principal de la vivienda propiedad de Don Luis.

Don José y Doña Ana entienden que tal acuerdo permite reformas constructivas implican una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y va en contra

de los estatutos, ya que aquél no fue incluido en el orden del día de la convocatoria.

En base a los anteriores hechos, Don José y Doña Ana interpusieron correspondiente demanda de Juicio Ordinario, de impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios, en fecha 30 de junio de 2006.

### **1.2. Objetivo. Cuestión planteada.**

El cliente es la Comunidad de Propietarios X, y su objetivo principal consiste acreditar que la Junta de Propietarios fue convocada debidamente conforme a Ley.

### **1.3. La estrategia. Solución propuesta.**

La estrategia del abogado se basa en demostrar que, en primer lugar, la Junta Propietarios estuvo revestida de todas las formalidades legales y, en segundo lugar las reformas constructivas de las que hablan los demandantes no suponen modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, fundamentalmente porque no afectan a los elementos comunes.

## **El procedimiento judicial**

**Órgano de interposición del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia de Sevilla

**Tipo de procedimiento:** Juicio ordinario

**Fecha de inicio del procedimiento:** 30-06-2006

### **2.1. Partes.**

#### **Parte demandante:**

- Don José y Doña Ana (propietarios por mitades indivisas de vivienda en la edificio)

#### **Parte demandada:**

- Comunidad de Propietarios X

## **2.2. Peticiones realizadas**

### **La parte demandante, en su demanda, solicita:**

- Se declare la nulidad o subsidiariamente la anulabilidad de correspondientes acuerdos reflejados en el Acta de la Junta General de 3 de abril de 2006, y se declare que no existen acuerdos habilitantes par; la realización de las obras que se describen en el punto sexto del Acta de Junta General Ordinaria de 3 de abril de 2006.
- Se condene a la Comunidad de Propietarios X a estar y pasar por tales declaraciones y que ordene que se repongan las cosas a su estado anterior previo a su modificación.
- Se condene a la Comunidad de Propietarios X a estar y pasar por tales declaraciones y que ordene que se repongan las cosas a su estado anterior y previo a su modificación.

### **La parte demandada solicita:**

- Se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la deducida por Don José y Doña Ana, absolviendo a la demandada de pedimentos deducidos en su contra.
- Se condene a la parte demandante al pago de las costas procesales.

## **2.3. Argumentos**

### **La parte actora en su demanda, argumenta:**

- el acuerdo indicado anteriormente permite reformas constructivas que implican una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y, al mismo tiempo, va en contra de los estatutos, ya que aquél no fue incluido en el orden del día de la convocatoria.

**La parte demandada, en su contestación a la demanda, argumenta:**

- la Junta de Propietarios estuvo revestida de todas las formalidades legales.
- las reformas constructivas incluidas en el acuerdo del que hablan los demandantes no suponen una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, fundamentalmente porque no afectan a los elementos comunes.

**2.4. Normativa alegada**

**Por la parte demandante:**

- Procesal:
- Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil ( art. 249.8º, arts. 399 y ss).
- Fondo:
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (art. 7, art. 12, art. 16, art 17 y art. 18).

**Por la parte demandada:**

- Procesal:
- Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil ( art. 249.8º, arts. 399 y ss).
- Fondo:
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (art. 7, art. 12, art. 15, art. 16, art 17 y art. 18).

**2.5. Documentos**

**La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:**

- Certificación literal de matrimo-

nio expedido por el Registro Civil de Quintanar del Rey.

- Nota Simple del Registro de La Propiedad.
- Acta de la Junta de propietarios.
- Anexo del Acta de la Junta de propietarios.
- Reportaje fotográfico.
- Estatutos de la Comunidad de Propietarios

**La parte demandada, en su contestación a la demanda, aportó:**

- Escritura de poder.
- Reportaje fotográfico.
- Escrituras de compraventa.

**2.6. Prueba**

**La parte demandante, en el acto de la vista, propuso como medios de prueba:**

- El interrogatorio de la parte demandada.
- La testifical.
- La documental, que tenga por reproducida la documentación acompañada en la demanda.

**La partes demandada, en el acto de la vista, propuso:**

- El interrogatorio de la parte actora.
- La testifical.
- La documental, que tenga por reproducida la documentación presentada a la contestación a la demanda.

Todas las pruebas propuestas fueron



admitidas, y posteriormente practicadas en el acto del juicio. La documental resultó determinante para probar las alegaciones realizadas por la parte demandada.

## 2.7. Resolución judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 19-06-2007

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:** El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor literal: “desestimando la demanda interpuesta por Don José y Doña Ana contra la Comunidad de Propietarios debo absolver y absuelvo a ésta de las pretensiones contenidas en el suplico la demanda.

No ha lugar a hacer expreso pronunciamiento sobre las costas procesales causada: en esta instancia.”

**Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:** El Juzgador fundamenta el fallo de la sentencia:

En primer lugar, en el art. 15 de Ley de Propiedad Horizontal, el cual exige que en la convocatoria de la Junta de Propietarios se haga indicación de los asuntos a tratar bastando con la mera indicación del orden del día y de los temas que en ella se van a tratar, no siendo necesaria que la relación de asuntos sea detallada, minuciosa y exhaustiva, con previsión de todas las posibles derivaciones que puedan surgir a tratar de un tema.

En segundo lugar, en los arts. 5, 15 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y en las fotografías aportadas por las partes, quedando acreditada la escasa trascendencia e importancia de las reformas constructivas objeto de debate. En consecuencia, ha de concluirse que éstas no afecta al título constitutivo de la propiedad horizontal, siendo necesaria la unanimidad para aprobar el citado acuerdo.

En tercer lugar, en el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Así, no procede

anular dicho acuerdo por no ser contrario a la Ley, ni a los estatutos de la de propietarios; por no resultar gravemente lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios; y por no suponer un perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o hubiera adoptado con abuso de derecho.

## Jurisprudencia relacionada con el caso

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Civil), núm. 572/2009, de 16 de julio de 2009. **KSP Civil. Marginal 330475**
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sala Civil, sección 16<sup>a</sup>), núm. 181/2009, de 2 de abril de 2009. **KSP Civil. Marginal 333667**

## Documentos jurídicos

### Documentos jurídicos de este caso:

1.-Demanda de Juicio Ordinario impugnando acuerdos de Junta de Propietarios interpuesta por Don José y Doña Ana, de fecha 30 de junio de 2006. 2.-Contestación a la demanda de Juicio Ordinario impugnando acuerdos de de Propietarios, de fecha 16 de octubre de 2006. 3.-Sentencia de primera instancia sobre impugnación de acuerdos de Junta Propietarios, de fecha 19 de junio de 2007. 4.-Sentencia de segunda instancia de fecha 31 de diciembre de 2007.

Documentos disponibles en **www.ksp.es** **Nº de Caso: 4197** **info@ksolucion.es**

## Biblioteca

Disponible en **www.ksp.es** **Nº de Caso: 4197**

- Leyes de propiedad horizontal
- Comentarios a la nueva regulación de la propiedad horizontal en el código civil de Cataluña

## ESCRITO DE ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

### AL JUZGADO

DON ....., Procurador de los Tribunales y Don....., según representación que acreditado por escritura de poder que se acompaña, con el ruego que sea devuelto el original tras tomar suficiente testimonio en Autos, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho **DIGO**:

Que por medio del presente escrito interpongo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO en ejercicio de la acción de impugnación de acuerdo de Junta de propietarios, contra la Comunidad de Propietarios de la calle..... de..... cuyo Presidente es Don....., con domicilio en....., teléfono.....(otros datos para la identificación y localización del demandado), con base en los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos. Mi mandante, Don....., tiene como domicilio..... teléfono.....DNI nº..... es asistido en este pleito por el abogado Don..... y representado por el procurador que suscribe.

### HECHOS

**PRIMERO.** Mi mandante, Don....., es propietario de la finca que se describe a continuación:.....

Se acompaña como documento nº ..... certificación expedida por el Registrador de la Propiedad de..... relativa a dicha finca. La referida vivienda se encuentra sujeta al régimen de división horizontal del edificio en que se encuentra.

**SEGUNDO.** El pasado día....., la Junta de Propietarios adoptó un acuerdo por el cual se autorizaba a Don.....la construcción de una nueva planta en el vuelo del edificio; es decir, inmediatamente sobre la vivienda de mi mandante. Por razones laborales, mi mandante se encontraba ausente de la ciudad cuando se llevó a cabo dicha Junta, convocada con carácter extraordinario, por lo cual no pudo expresar su parecer durante la misma ni ejercitar su derecho de voto. Se acompaña como documento nº....., la notificación del resultado de la referida Junta a mi mandante en fecha.....

**TERCERO.** La cesión del derecho de vuelo a un tercero conlleva un grave perjuicio para mi mandante, habida cuenta que, según se desprende de la certificación registral de la vivienda de su titularidad y de la escritura de constitución de la propiedad horizontal, de la cual se acompaña copia como documento nº....., su propiedad se extiende a una parte del terrado, como extensión natural de la vivienda. Por otro lado, según se desprende de lo acordado en la Junta de referencia, la duración estimada de las obras es de .....meses, durante los cuales la vivienda de mi mandante quedará prácticamente inutilizada a raíz del ruido y demás molestias que supone la construcción.

**CUARTO.** Mi mandante se halla al corriente respecto del pago de la cuota que le corresponde de los gastos generales y de constitución y mantenimiento del fondo de reserva, como acreditan los recibos que se aportan como documentos nº..... a.....

**QUINTO.** Se acompaña como documento nº....., copia del acta notarial por medio de la cual mi mandante manifestó su discrepancia respecto del acuerdo adoptado en fecha..... El acta lleva fecha ..... , con lo cual se acredita que la disconformidad de mi mandante se manifestó dentro

de los 30 días siguientes a la notificación del acuerdo de la Junta que se impugna, sin que pueda contarse su voto, por tanto, como favorable.

**SEXTO.** A los efectos de establecer la cuantía del pleito, ésta se fija como adición de la cuantía a la que ascendería la indemnización por los daños y perjuicio causados por la construcción, caso de llevarse a cabo, más el valor del terrado que se sustrae a mi mandante, por efecto de la referida construcción. Respecto de la indemnización, ésta puede calcularse en función de los siguientes criterios; (.....). Ello da lugar a una cantidad aproximada de ..... euros. Respecto del valor de la parte de la vivienda que mi mandante pierde, éste puede calcularse en proporción al valor catastral de la finca, que asciende a ....., según acredita el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se aporta como documento nº....., arrojando por tanto una pérdida de valor aproximada de .....euros. En total, la cuantía del pleito puede calcularse en ..... euros.

**SÉPTIMO.** De lo dicho se desprende que el acuerdo de la Junta de fecha ..... se adoptó de modo ilegal, al no venir respaldado por el voto unánime de todos los copropietarios y constituir un grave perjuicio para mi mandante. La actitud poco dialogante del Presidente y del Secretario una vez conocido el acuerdo por mi mandante y su negativa a convocar una nueva junta al efecto, hacen sospechar que la convocatoria de la Junta cuyo acuerdo ahora se impugna justamente cuando mi mandante se hallaba ausente responde a la torticera finalidad de evitar su oposición al acuerdo de referencia. A ello se añade, que los vecinos conocían la regularidad de los viajes de mi mandante, como se acreditará en el momento procesal oportuno y que habida cuenta que son únicamente los propietarios del edificio, pudo haberse escogido una fecha mejor para adoptar tan gravosa decisión. Es por ello que mi mandante se ve obligado a ejercitar la presente acción de impugnación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de ..... En fecha de.....A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.** En cuanto a la competencia del Juzgado de Primera Instancia nº.....de....., art. 52.1.8º de la L.E.C.

**II.** Del anterior relato de hechos se desprende sin lugar a dudas que el acuerdo de la Junta de Propietarios de ..... fue un acuerdo nulo de pleno derecho o, al menos, anulable, según la interpretación que se acoja, por cuanto supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que no fue adoptada con la unanimidad que requiere el art. 17.1 de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril. El acuerdo es, como queda acreditado, gravemente perjudicial para el actor, de mdo que concurren en este caso los dos motivos de impugnación de acuerdos que se prevén en el art. 18, 1. a) y c) de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril.

**III.** En consecuencia, el actor se encuentra legitimado para interponer la presente demanda frente a la Comunidad de Propietario de la calle.....de....., por haber cumplido los requisitos de oposición dentro de plazo que establece el art. 17 de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril; siendo así, además, que se encuentra al corriente respecto del pago de la cuotas de la comunidad (art. 18.2. de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril).

**IV.** Respecto del plazo de ejercicio de la acción, en ningún caso se supera el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo (art. 18.3 de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redac-

ción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril). Debe tenerse en cuenta, además, que la alegación de nulidad por modificación ilegal del título constitutivo conduce al plazo de caducidad de 1 año, a tenor del referido precepto.

**V.** De acuerdo con el art. 249.1.8º de la L.E.C., el procedimiento adecuado a seguir por razón de la materia es el juicio ordinario, sin perjuicio de que se haya determinado la cuantía del pleito en .....euros, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 251 y 253 de la L.E.C.

**VI.** En cuanto al desarrollo del juicio ordinario, arts. 399 a 436 de la L.E.C.

**VII.** En cuanto a la condena en costas, art. 394 de la L.E.C.

**VIII.** Principio “Iura Novit Curia” y cualesquiera otros que sean de aplicación al presente caso.

En su virtud, **AL JUZGADO SUPlico**, que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias acompañados, con la devolución de la escritura de poderes según se interesa en el encabezamiento de este escrito, se sirva admitirlo y tener por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de la acción de impugnación del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios de la calle....., de.....en Junta extraordinaria celebrada en fecha..... y previos los trámites legales pertinentes se sirva dictar sentencia por la que:

1º) Se declare la nulidad del referido acuerdo, imponiendo a la Comunidad demandada las costas de este proceso., más las costas causadas y que se causen, y los gastos notariales previos, que se estiman en.....euros.

2º) Subsidiariamente, y para el improbable caso de que no se estime la nulidad del acuerdo, que se condene a la referida comunidad del propietarios a abonar a mi mandante la suma de .....euros, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que el referido acuerdo le ocasiona.

**OTROSÍ DIGO:** Que debido a los perjuicios que ocasionará inmediatamente a mi mandante el inicio de las obras, que le obligaría a abandonar su domicilio, con el gasto que ello comporta, de conformidad con los arts. 721 y siguientes de la L.E.C., en concreto el art. 727.7ª, y el art.18.4 de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril, resulta especialmente aconsejable la suspensión de la ejecución del acuerdo, previa audiencia de la comunidad de propietarios aquí demandada; por ello, **SOLICITO AL JUZGADO** que tenga por formulada esta petición y se sirva decretar la paralización del inicio de las obras.



# **K-SOLUCIÓN** *Premium*

¿Te gustaría tener más de 7.000 casos reales extraídos de despachos para saber cómo resolvería tu caso otro abogado?

**Llámanos al 914 261 784**



# Signos de recuperación de la actividad inmobiliaria. ¿Supondrá 2015 el fin de la “crisis inmobiliaria”?

Desde finales de 2014 y en la primera mitad del año 2015 se han observado los primeros “signos” de reactivación y recuperación de la actividad hipotecaria e inmobiliaria. A pesar del fuerte ajuste se aprecia ya un cambio de tendencia en el mercado. Los descensos mensuales son cada vez menores, dando lugar a una progresiva desaceleración en el ritmo de ajuste de la cartera hipotecaria.



**Asociación Hipotecaria Española**

1. El redimensionamiento del mercado hipotecario: 2014 frente 2007
2. Signos de reactivación y recuperación
3. Las claves del crecimiento a futuro

## El redimensionamiento del mercado hipotecario: 2014 frente 2007

Conforme a lo que se prevé, 2014 se confirmó como un año de inflexión para el mercado hipotecario, en el que se registraron las primeras tasas de crecimiento del crédito y de la inversión inmobiliaria y en el que la mayoría de indicadores tanto macroeconómicos como sectoriales mostraron signos de estabilización.

No obstante, tras siete años de prolongada crisis, la fisonomía del mercado hipotecario se ha transformado reflejando el importante proceso de corrección y ajuste experimentado.

El saldo vivo del crédito hipotecario en diciembre de 2014 se situó en 721.188 millones de euros, acumulando un descenso respecto a diciembre de 2007 de 326.253 millones de euros. La mayor parte de este descenso se habría producido en las ramas

de crédito a las actividades inmobiliarias y de la construcción, donde la reducción alcanza los 248.464 millones de euros, situando el saldo vivo por debajo de la mitad sus niveles previos a la crisis.

También se ha producido un fenómeno de desapalancamiento en el segmento de crédito a los hogares, aunque mucho más moderado. El saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda acumula un descenso de 16.173 millones de euros a diciembre de 2014, reduciéndose hasta los 559.217 millones de euros en diciembre de 2014.

Este menor ajuste en el crédito a hogares ha dado lugar a que la composición de la cartera hipotecaria en los balances de las entidades de crédito haya cambiado, con un descenso de su exposición inmobiliaria a favor del crédito residencial a los hogares que en diciembre representaba un 77% de



la cartera hipotecaria (58% en 2007).

También en términos de PIB se observa el proceso de desendeudamiento de los últimos años, con un peso del crédito hipotecario que llegó a ser superior al 100% en 2008 y que a fin de ejercicio 2014 se situó en un 68%.

Ligada a la corrección de los saldos, se encuentra una importante reducción en los niveles de nueva actividad crediticia a lo largo de la crisis. De este modo, el nuevo crédito a los hogares para adquisición de vivienda en 2014 alcanzó un volumen total de 26.825 millones de euros, apenas un 20% del total de volumen de crédito nuevo concedido en 2007, que alcanzó los 145.294 millones de euros.

Finalmente, en lo referente a los indicadores del mercado inmobiliario también se han registrado notables ajustes encaminados a corregir los importantes desequilibrios generados durante la fase de expansión económica, especialmente en términos de precios y de producción de viviendas.

De este modo, según datos del Ministerio de Fomento basados en valores de tasación, el precio de la vivienda habría experimentado un descenso acumulado desde marzo de 2008, cuando registró sus niveles máximos, del 30,4% en términos nominales, retrocediendo 10 años hasta situarse en niveles similares a los observados en 2004.

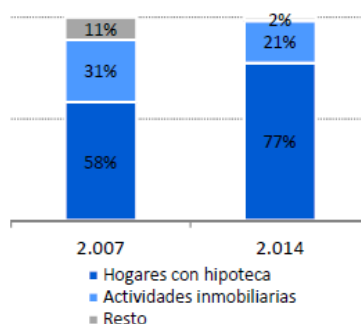
*“En términos de PIB se observa el proceso de desendeudamiento de los últimos años, con un peso del crédito hipotecario que llegó a ser superior al 100% en 2008 y que a fin de ejercicio 2014 se situó en un 68%”*

*“Según muestran los datos de visados de obra nueva, en 2014 se comenzaron un total de 34.873 viviendas, frente a las 651.527 que se iniciaron en 2007”*

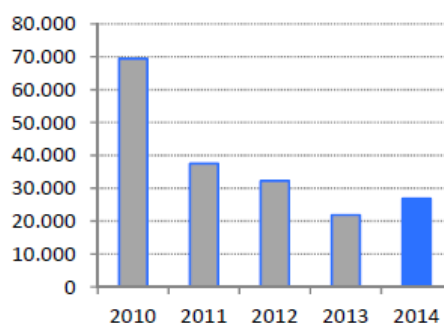
En cuanto a la inversión residencial, el importante stock de viviendas nuevas e iniciadas en el momento del estallido de la crisis dio lugar a un rápido y severo ajuste en la producción de viviendas. Según muestran los datos de visados de obra

nueva, en 2014 se comenzaron un total de 34.873 viviendas, frente a las 651.527 que se iniciaron en 2007. También las certificaciones de fin de obra, indicador del número de viviendas terminadas, se redujeron en el mismo periodo de 641.419 a 46.822.

**Gráfico 1. Cambio en la composición de la cartera hipotecaria del total entidades de crédito (porcentaje).**



**Gráfico 2. Nuevo crédito para vivienda hogares (millones de euros).**



Fuente: Elaboración por Asociación Hipotecaria Española en base a datos del Banco de España

**Gráfico 3. Evolución de la oferta y demanda de vivienda.**



Fuente: Elaboración por Asociación Hipotecaria Española en base a datos del Ministerio de Fomento.



## Signos de reactivación y recuperación

A pesar del fuerte ajuste descrito anteriormente, desde finales de 2014 y a lo largo de la primera mitad de 2015 se han observado los primeros signos de reactivación y recuperación de la actividad hipotecaria e inmobiliaria.

Así, aunque el saldo vivo del crédito hipotecario continúa registrando tasas de variación negativas, los descensos mensuales estancos son cada vez menores dando lugar a una progresiva desaceleración en el ritmo de ajuste de la cartera hipotecaria.

También se produjo en 2014 el primer incremento anual en el volumen de nuevo crédito a los hogares para adquisición de vivienda, que registró una tasa de variación positiva del 23% con operaciones formalizadas por un importe total de 26.825 millones de euros, frente a los 21.857 millones registrados en 2013.

Dentro del ámbito hipotecario es, asimismo, muy significativa la moderación que los saldos dudosos del crédito han mostrado en los últimos trimestres, pre-

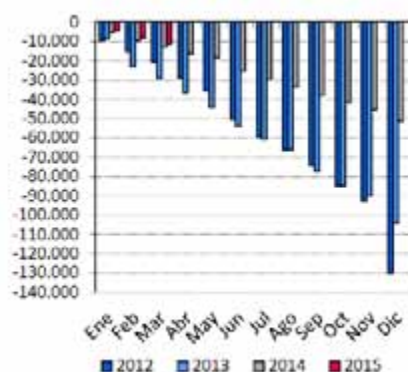
sentando descensos interanuales para todas las finalidades del crédito. Esta moderación de las tasas de dudosidad, en línea con un entorno macroeconómico más positivo, favorece la solvencia del sistema y reduce el número de recursos destinados a gestionar estos riesgos apoyando de este modo a la reactivación de la concesión crediticia.

También la inversión inmobiliaria, medida por el número de visados de obra nueva, experimentó en 2014 su primera tasa de variación anual positiva del 2% tras siete años de descensos que, si bien todavía es muy moderada, contrasta con la caída del 22% registrada un año antes.

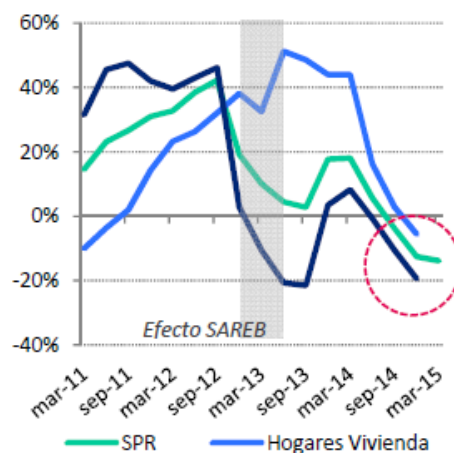
Por último, es muy importante destacar que el precio de la vivienda ha mostrado signos de estabilización tanto a nivel nacional como en la mayoría de regiones del territorio. Desde el punto de vista de la reactivación de la demanda, el reequilibrio del mercado contribuye a devolver la confianza en los hogares y facilita la reactivación del crédito al estabilizarse el valor de los colaterales hipotecarios.

*“Es importante destacar que el precio de la vivienda ha mostrado signos de estabilización tanto a nivel nacional como en la mayoría de regiones del territorio”*

Gráfico 4. Evolución de los movimientos mensuales acumulados del crédito hipotecario gestionado (millones euros).

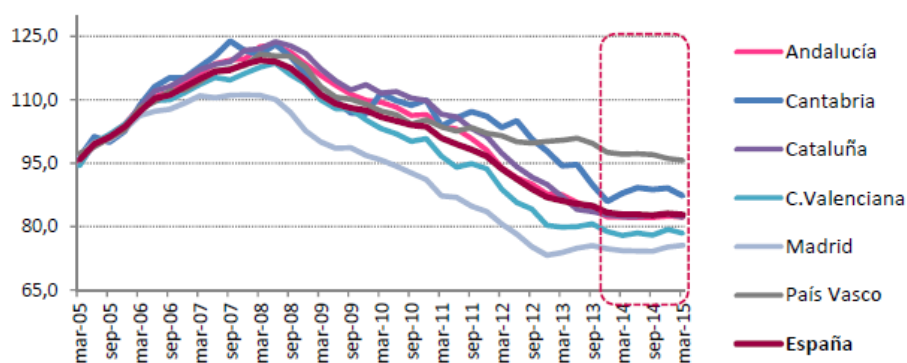


**Gráfico 5. Tasas de variación interanuales de los saldos dudosos para las distintas finalidades del crédito (porcentaje).**



Fuente: Elaboración por Asociación Hipotecaria Española en base a datos del Banco de España.

**Gráfico 6. Evolución del precio de la vivienda: total nacional y principales regiones (base 2005=100).**



Fuente: Elaboración por Asociación Hipotecaria Española en base a datos del Ministerio de Fomento.

### Las claves del crecimiento a futuro

Una vez corregidos los desequilibrios del mercado y con un sector financiero reestructurado y recapitalizado, en 2015 y en los próximos años se presenta el reto de consolidar un crecimiento estable del mercado hipotecario.

Para una economía como la nuestra, tendencialmente compradora, a pesar de la crisis y de la introducción de nuevas figuras encaminadas a incentivar el alquiler - como son el caso de las SOCIMIs -, la reactivación del crédito es una cuestión fun-

damental.

También para las propias entidades financieras, que en los últimos años han concentrado esfuerzos y recursos en el saneamiento de sus balances y en el cumplimiento de las nuevas exigencias regulatorias en materia de provisiones y capital, existe una necesidad básica de reanudación de la actividad y generación de cuenta de resultados.

Son tres las grandes áreas de actuación que, en materia hipotecaria, deberán

afrontar las entidades en el corto y medio plazo: consolidar el crédito a los hogares, reactivar el crédito a las actividades inmobiliarias y en relación a este último, la gestión de activos adjudicados y, muy especialmente, el suelo.

En el ámbito del crédito a hogares, desde principios de 2014 y con mayor intensidad a lo largo del primer semestre de 2015, hemos asistido a una ampliación de la oferta hipotecaria observándose una mayor competencia entre entidades y cierta diversificación en la gama de productos ofertados.

La creciente competencia ha llevado a que los diferenciales de crédito aplicados por las entidades hayan mostrado una tendencia a la baja que ha sido posible, entre otros factores, gracias al contexto de liquidez propiciado por las medidas extraordinarias introducidas por el Banco Central Europeo.

(BCE) para que el crédito pueda fluir y cubrir las necesidades de financiación de hogares y empresas.

No obstante, a pesar de que esta estrategia favorece la accesibilidad por parte de los hogares a al crédito y pueda ser, por tanto, positiva para al mercado, desde la Asociación Hipotecaria Española no podemos dejar de alertar sobre la importancia de evaluar correctamente los riesgos para evitar disfunciones como las experimentadas en los últimos años. Esto es así especialmente en un contexto de aplanamiento de las curvas de tipos de interés y de estímulos extraordinarios que tendrán que ser paulatinamente retirados.

Como se ha demostrado, a lo largo de la vida de un préstamo hipotecario pueden ocurrir diversos escenarios, especialmente en materia de tipos de interés y coste de la financiación mayorista, que obligan tanto a prestamistas como a prestatarios a efectuar un ejercicio de prudencia y de análisis de estos posibles escenarios antes de conceder/ acceder a un crédito.

Se trata, por tanto, de encontrar el equi-

librio entre rentabilidad y accesibilidad por un lado; y entre competitividad y riesgos por el otro. La demanda de crédito se ha estrechado considerablemente en los últimos años disminuyendo tanto el número de compraventas como el recurso a la financiación y, por lo tanto, el acceso a la financiación deberá producirse, en primer lugar, por los segmentos de demanda más solventes y extenderse al resto de segmentos conforme la recuperación económica y la reducción de riesgos lo permita.

Por otro lado, cabe destacar cierta diversificación reciente en la oferta de productos hipotecarios por parte de las entidades de crédito, tendente a adaptar este instrumento de financiación a las diferentes características de cada tipo de prestatario. De este modo, en los últimos años los préstamos con un periodo inicial de fijación del tipo han tenido una importancia creciente (representando un 33% de la nueva contratación en 2014); y otros productos, como las hipotecas con tipo fijo a vencimiento están teniendo una renovada aceptación en el mercado.

En lo referente a la reactivación del crédito a las actividades inmobiliarias y de la construcción, podemos considerar que se dan todos los factores para que el sistema financiero participe en el desarrollo futuro de la inversión inmobiliaria. Tanto las condiciones macroeconómicas, con un crecimiento esperado para 2015 superior al 3%, como una oferta inmobiliaria que se sitúa en sus niveles mínimos y una demanda de vivienda que recupera confianza y solvencia respaldarían esta reactivación que, no obstante, prevemos que en el corto plazo continúe siendo gradual y analizada proyecto a proyecto.

En este sentido encontraremos en el mercado dos tipos de actuaciones por parte de las entidades de crédito: el desarrollo de nuevos proyectos en los que la estructura de financiación (capital aportado por el promotor y/o participación de terceros como, por ejemplo fondos inmobiliarios) y las características de la promoción así como el nivel de preventas jugarán un pa-

*“En este momento se dan todos los factores para que el sistema financiero participe en el desarrollo futuro de la inversión inmobiliaria”*

pel determinante a la hora de decidir la financiación; y la financiación de proyectos como instrumento de gestión de los activos procedentes de financiación destinada a la promoción inmobiliaria adquiridos o adjudicados durante el periodo de crisis.

Como se muestra en los gráficos 7 y 8 a continuación, con información basada en las cuentas anuales a fin de ejercicio 2014 de una selección de entidades financieras españolas, aproximadamente un 72% de los activos adjudicados brutos en manos de las entidades de crédito provendría de

financiaciones destinadas a empresas de la construcción y promoción inmobiliaria y, dentro de esta, más de la mitad serían suelos.

Cabe esperar, por tanto, que gran parte de la financiación a las actividades inmobiliarias en el corto plazo y medio plazo se centre en la gestión de estos activos con el fin de darles salida de los balances y progresivamente centrar de nuevo los recursos de las entidades financieras en la actividad propiamente bancaria. ●

Gráfico 7. Distribución de los adjudicados brutos según procedencia.

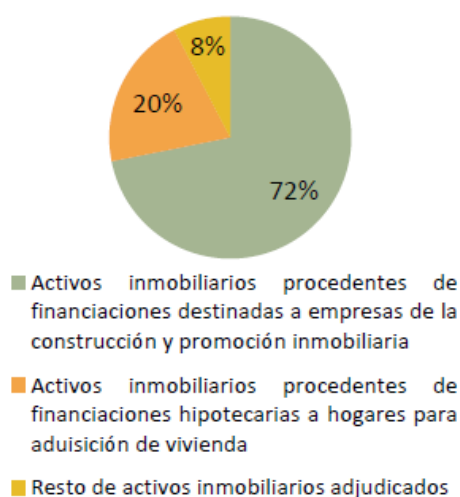
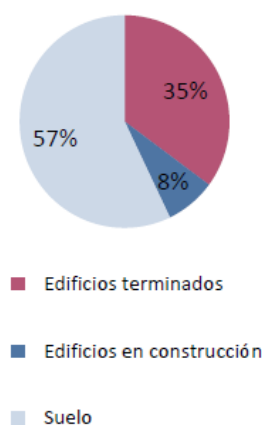


Gráfico 8. Distribución de los adjudicados brutos de las actividades inmobiliarias según tipo de activo.



Fuente: Estimaciones AHE diciembre 2014

# LA TRANQUILIDAD DE ESTAR CON LOS MEJORES



**CIMA** Publicidad

**ESPECIALISTAS  
EN COMUNICACIÓN  
Y MARKETING  
JURÍDICO**

## **Social Media**

Auditamos tus redes sociales y te ayudamos a mejorarlas o, si lo prefieres, te llevamos la comunicación.

## **Webs adaptativas**

Adaptamos y/o rediseñamos tu web para que se adapte a cualquier dispositivo (tablets, smartphones...), y te ayudamos a mejorar su posicionamiento en buscadores.

## **Anuncios**

Llevamos la gestión publicitaria de los principales medios jurídicos, y te ayudamos a diseñar tus campañas.

## **Networking**

Organizamos seminarios y jornadas de marketing jurídico, eventos del sector bajo demanda y llevamos las relaciones institucionales entre empresas.



# Los desahucios, una consecuencia de falta de medidas previas

Las recién estrenadas alcaldías de Madrid y Barcelona han propuesto medidas para evitar los desahucios. Por el momento, los desahucios continúan, y quizá sea el momento de replantearnos, ¿cómo hemos llegado a esta situación? ¿Qué medidas la podrían haber evitado? ¿Dónde se origina el “drama” de los desahucios?



**Joan M. Bermúdez i Prieto**

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

1. La tragedia de los desahucios
2. Consecuencias de esta situación
3. ¿Dónde se origina esta problemática?
4. Conclusiones

## La tragedia de los desahucios

Las noticias sobre la situación de las familias menos afortunadas con problemas para hacer frente al pago de la vivienda (ya sea de compra o alquiler) se acumulan. Las propuestas o tal vez las manifestaciones de buenas intenciones se van sobreponiendo unas a otras. Los nuevos consistorios hacen gala de una sensibilidad especial frente a las personas que no pudiendo hacer frente al pago de las cuotas de las hipotecas (préstamo concedido para la compra de una vivienda), se encuentra ante la situación de un desalojo, entendemos que derivado de una sentencia judicial en la que un juez ha dictaminado tal acción amparándose en la actual normativa vigente y en garantía de unos derechos que exponen los acreedores.

Leemos que se redactan normas en el ámbito de diferentes Comunidades Au-

tónomas e incluso en Administraciones Locales a fin de poder disponer de viviendas vacías propiedad de los bancos (consecuencia de las acciones antes expuestas) para atender las situaciones que se están dando de familias que se quedan sin un lugar en el que poder habitar. Se redactan medidas, se efectúan manifestaciones, se desarrollan normas legales y se debate, pero hasta ahora tan solo hemos visto (al margen de la escasa efectividad que se ha demostrado atendiendo a las familias que se encuentran en situación precaria), que todo ello se basa en buscar solución para la consecuencia, el resultado, no en actuar sobre la base, sobre la razón, sobre el origen que lleva a que las familias no puedan atender sus compromisos derivados de la compra o del alquiler (parece en ocasiones que este segundo colectivo de población queda fuera de la hipótesis de trabajo) se encuentre que en los juzgados se establez-



can unos procesos de desahucio, que (generalmente) unos bancos plantean para resarcirse del cobro de sus préstamos a través de la ejecución de una garantía (la real), omitiendo en muchos caso (y entendemos que así debe ser) la ejecución de la garantía personal.

### Consecuencias de esta situación

El resultado, las consecuencias son claramente dos, un impago por parte del inquilino o propietario/hipotecando y una acción de resarcimiento por parte del acreedor, que los tribunales aceptan de acuerdo con las normas legales en vigor y sentencian para que posteriormente se efectúe (en ocasiones con actuaciones in-

cluso de las fuerzas de seguridad) la entrega de la vivienda y es en ese momento, cuando todos, las Administraciones, las organizaciones, incluso la sociedad se rasga las vestiduras y piensa como van a quedar las familias una vez las desalojen de sus pisos. Me hace pensar en un caso (hipotética, por fortuna) en el que en un parque público, en lugar de tener una vigilancia para evitar que los niños puedan sufrir algún daño, tienen un botiquín excelente para curarlos cuando esto se produzca.

Se centra la cuestión en los compradores de vivienda que por razones muy diversas (no todos ha sido por la misma razón) se ven en la necesidad de no hacer

*“Se redactan medidas, se efectúan manifestaciones, se desarrollan normas legales y se debate, pero hasta ahora no se actúa sobre la base, sobre la razón, sobre el origen”*

*“La razón, aun siendo diversa, en la mayor parte de las situaciones surge en el origen: los compromisos de pagos con endeudamientos superiores a la real capacidad económica”*

frente al pago de la hipoteca, con la consecuencia de tener que abandonar su vivienda, pero esta situación también se da en muchas familias que no pueden hacer frente al pago del alquiler y también se encuentran que deben abandonar la vivienda en la que residen.

Son dos situaciones que comportan muchísimas variables, posiblemente tantas como familias afectadas, aunque todas coinciden en el resultado, no en el origen y entendemos que es ahí donde se debe actuar. No se trata de culpabilizar a los bancos porque se han encargado de ejercitar las normas legales que les permite hacerlo. Tal vez deberíamos analizar cómo es posible que se llegue a estas circunstancias. Por qué razón tantas familias (afortunadamente ya en menor volumen que en los primeros años de la recesión actual) se encuentran que no pueden hacer frente a sus compromisos de pago en relación a la vivienda que habitan.

### **¿Dónde se origina esta problemática?**

Se ha tratado mucho que el importe de los pisos era muy alto, que la burbuja inmobiliaria los hizo subir, que ahora valen menos de la mitad y una innumerable cantidad de argumentaciones todas en la misma dirección como si la diferencia de valor en sí mismo fuera una causa o razón para no pagar, pero realmente alguien cree que porque el valor de un piso donde reside y que no piensa vender porque es su hogar, incide en la capacidad económica, entiendo que no. El precio de un piso para una familia que lo utiliza no tiene más valor (que es mucho) que el valor de utilidad que le da disponer de un lugar para su familia, pero ello en ningún caso comporta una menor capacidad económica.

La razón aun siendo diversa en la mayor parte de las situaciones surge en el origen. Los compromisos de pagos con endeudamientos superiores a la real capacidad económica. En estos casos los bancos son coautores de la situación y se debería actuar para que fueran ellos pre-

cisamente quienes aportaran soluciones cuando se produce lo inevitable (seguro que los estudios previos ya lo definían y no se quisieron tener en cuenta) que no se podría hacer frente a los pagos. No se debería acudir a los tribunales para resarcirse de la deuda, deberían, como compensación a una actuación inadecuada (como se ha reconocido en muchos casos) por negligencia o falta de profesionalidad en sus actuaciones asumir la parte de responsabilidad en el resultado.

La situación que se produce cuando una familia disminuye los ingresos derivados de su trabajo como consecuencia de la pérdida de este o de la reducción de los ingresos que estos les aportaban. Es una situación diferente a la anterior y de la cual nadie (al menos ni el deudor, propietario o inquilino del piso) ni el acreedor (el banco) tienen responsabilidad. Si bien el segundo es quien recibe una pérdida económica. En estas situaciones el deudor es a su vez perjudicado por una situación económica en la que (al menos directamente) no ha intervenido. La ejecución de la garantía hipotecaria, puede ser (y de hecho lo es) legal, pero no es justa.

Aunque en menor medida, también los hay quienes se aprovechan de las circunstancias y entienden que ha llegado el momento de no atender los pagos comprometidos. Es en estos casos cuando se debe actuar con toda la capacidad que la legalidad permite.

Podríamos estar enunciando diferentes hipótesis en los que se podrían encontrar los posibles deudores y al tiempo familias necesitadas de una vivienda. No se trata, una vez más, de establecer casuísticas y legislar o actuar en base a estas. Se debe actuar desde un punto de vista más general, que permita poder atender tanto la razón de los impagos actuales, como la situación en que se encuentran más del 43% de las familias necesitadas de cambiar o buscar una primera vivienda y que por cuestiones económicas no pueden acceder.

Ha existido durante años los llamados

Planes de la Vivienda a través de las denominadas Viviendas de Protección Oficial (VPO). En unos momentos en los que las viviendas estaban en precios altos, la oferta que representaba este producto generalmente ofrecido por las Administraciones Locales e incluso por promotores privados, permitió el acceso a una vivienda digna a muchas familias que de otra forma no les hubiera sido posible, tanto en el formato de compra como en el de arrendamiento.

Existe una demanda importante de vivienda, como hemos expuesto en diferentes ocasiones, esta no se ve atendida tan solo por una razón económica. Los promotores privados ya no disponen de viviendas más que de una forma anecdótica, son los bancos los que actualmente mantienen un alto volumen de viviendas en su poder, aunque muchas de ellas, por sus características o ubicación, no son factibles de utilizar para atender la demanda de las familias, otras están en unas condiciones que hacen imposible su utilización sin que previamente se efectúe una inversión en adecuarlas para su uso. Los actuales propietarios (los bancos) no tienen interés en invertir en bienes que ya les han comportado unos quebrantos económicos y su cesión a las administraciones locales o autonómicas, como en algunos casos se ha producido, poco aportan a solucionar el problema de la demanda de vivienda.

Hay sin embargo, un volumen significativo (hoy todavía imposible de poder concretar por la falta de publicidad de su stock) de viviendas, propiedad de las Administraciones públicas que están terminadas y vacías, son las viviendas de VPO, que ahora dadas las circunstancias tienen unos precios de venta y/o de alquiler (según la normativa legal que los ampara) superior a lo que establece el mercado. La normativa legal, una vez más queda alejada de la realidad, manteniendo unos valores a unos bienes que el mercado ha demostrado que no son los que deben aplicarse. Mientras se mantienen vacías por falta de demanda.

Al mismo tiempo existe un número significativo de promotores que estarían dispuestos a desarrollar proyectos inmobiliarios de venta o alquiler de vivienda de valor de venta o arrendamiento asequible para las familias que lo precisen, para ello lo que hace falta es una vez más legislar de acuerdo con estas necesidades. En lugar de preparar la farmaciola para curar las heridas, intentemos que estas no se produzcan, en lugar de tener tantas familias que han sufrido el desalojo por falta de capacidad de pago, adecuar el mercado con la generación de una oferta a los actuales momentos, para que se pueda acceder a una vivienda digna, insisto, en cualquier de las formas, tanto de alquiler como de compra.

### Conclusiones

No hay que inventar nada, tan solo hace falta recuperar los viejos planes de la vivienda y adecuarlos a las actuales situaciones, es cierto que se deberán generar algunas bonificaciones a los promotores, ciertas ventajas para los usuarios e incluso alguna mejora fiscal y/o financiera, pero en cualquier caso estas medidas no solo obtendría un retorno ventajoso desde el punto de vista social, también se podría recuperar a través del incremento de actividad y el aumento de puestos de trabajo, la reducción de las ayudas que actualmente se deben aportar para resolver las consecuencias de las familias desalojadas e incluso se obtendría un incremento de la recaudación de impuestos.

Para ello, tan solo hace falta, lo que se ha dado en llamar “voluntad política o sensibilidad social”, aunque en el fondo se trata de coherencia, o tal, vez sea consecuencia de lo que nos decía Gustave Flaubert “el futuro nos tortura y el pasado nos encadena. He ahí por qué se nos escapa el presente”. Que estemos pensando tanto en el pasado y preocupados por las consecuencias del futuro, que el presente pasa por delante nuestro sin que realmente intervengamos.●

*“Existe un número significativo de promotores que estarían dispuestos a desarrollar proyectos inmobiliarios de venta o alquiler de vivienda de valor de venta o arrendamiento asequible para las familias que lo precisen”*

# Modificaciones de los impuestos a pagar por razón exclusiva de la residencia del sujeto. Donación y herencia de bienes inmuebles

El pasado mes de septiembre, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea señaló a España que había incumplido el ordenamiento al establecer diferencia en el trato fiscal entre residentes y no residentes en España. Así, el Estado se ha visto obligado a modificar algunas cuestiones relativas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que nos afectan en el caso de que recibamos un inmueble a través de una donación o una herencia.



**Roberto Antúnez**  
Yingke Adarve Law Firm

1. Introducción
2. Novedades en relación con el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
3. Constitucionalidad de la medida
4. Conclusiones

## Introducción

En la actualidad la movilidad de las personas supone un hecho cotidiano en comparación con las décadas anteriores. Si tenemos en cuenta el volumen de circulación actual de ciudadanos que se produce, no es inusual que una persona cambie su residencia, incluso de distinto país.

Pero el cambio de dicha residencia no solo provoca cambios en los hábitos en la vida de las personas, sino también provoca cambios en el ordenamiento jurídico que se les aplica, con la consecuente problemática que conlleva esta situación para el individuo y por supuesto, más concretamente, en la posible diferenciación y discriminación en la tributación de impuestos que tenga que pagar por dicho hecho.

Esta situación es precisamente el trasfondo que refleja la sentencia dictada por el

TJUE de finales del año 2014, que ha puesto de manifiesto las diferencias de tributación que se pueden dar concretamente en España por razón de la residencia del individuo debido a su legislación. En concreto la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea aborda la cuestión del ISD (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) y su posible tributación diferente atendiendo exclusivamente a la residencia del sujeto pasivo, dándose la paradoja, por ejemplo, que dos hermanos, que recibiesen una herencia de su padre residente en España y uno de ellos residiera fuera de España, tributasen de diferente forma.

La consecuencia de esta sentencia del Tribunal Europeo es que ha obligado al Estado Español a la modificación de su normativa por dicho impuesto, el ISD, al considerarla contraria al principio de libre circulación de capitales en el Espacio Económico Europeo,





reseñemos que en principio pretende suprimir todas las restricciones a los movimientos de capitales entre los Estados miembros, así como entre Estados miembros y terceros países, por lo que se estaría infringiendo los art. 63 del TFUE (Tratado de Funcionamiento de la UE) y 40 del Acuerdo sobre Espacio Económico Europeo.

### **Novedades en relación con el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Como efecto de esta sentencia, el Estado Español, o más apropiadamente el legislador, ha tenido que hacer las modificaciones oportunas en el ISD mediante la aprobación de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, modificaciones que se recogen en su disposición final tercera, con entrada en vigor desde el 1 de Enero de 2015.

Esta modificación normativa lo que ha venido a solucionar es la problemática referente a la diferencia de tributación entre las personas físicas consideradas por la normativa como residentes y no residentes en España, pero lo que no soluciona dicha ley es

la dicotomía normativa por el ISD de las 15 Comunidades Autónomas existentes dentro del territorio español y 4 normas forales.

En este sentido hay que recordar que la Ley reguladora del sistema de financiación de las CCAA de Régimen Común (los territorios forales tendrían una ley equivalente) contempla la posibilidad de que estas CCAAs establezcan una serie de reducciones fiscales, que sólo se aplicarían a los sujetos pasivos del impuesto por razón de tener la condición de residente en la propia CCAA que aprueba dicha bonificación. En la mayoría de dichas bonificaciones se establecen principalmente como requisitos para beneficiarse de ellas dos condiciones, que los sujetos intervinientes tengan un grado de parentesco concreto, de grado I ó II (hijos o padres del sujeto causante del hecho imponible), y que el sujeto tenga la residencia efectiva en la CCAA, condición esta última que para los no residentes no se podrían cumplir, por tanto existiría una discriminación como se ha puesto de manifiesto el TJUE, mas aún teniendo en cuenta que algunas de las bonificaciones aprobadas por las CCAAs contemplan la bonificación de un

*“En caso de adquisición de bienes inmuebles situados en España mediante negocio jurídico a título gratuito los contribuyentes no residentes, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la CCAA donde radique el inmueble”*

*“Con la nueva normativa podrán beneficiarse de las bonificaciones aquellos que residan en España, aunque el bien inmueble se encuentre fuera del territorio español”*

99% en cuota tributará.

En la situación anterior, para el ISD, cuando se producía el fallecimiento, si el heredero ascendiente o descendiente directo residía fuera de España, se le aplicaba la Ley Estatal sobre el ISD, que no contempla bonificaciones, sin derecho a la bonificación establecida por la Ley Autonómica de residencia, pero si ese mismo heredero si residía en España, se le aplicaba dicha Ley Estatal con las bonificaciones de la Comunidad Autónoma de su residencia, siendo el resultado una discriminación injustificada entre herederos de igual rango.

La normativa de ámbito estatal está ya adecuada por la ley 26/2014 a la sentencia del TJUE mencionada, pero lo que quedaría pendiente la adecuación sería de la normativa de cada CCAA, algo que no contemplaría la sentencia del Tribunal Europeo pero que se pone de manifiesto al ver las diferentes normativas aprobadas por cada CCAA en función de sus competencias. Esta situación como indicábamos de dicotomía normativa del ISD tendrá que realizarse en un proceso más largo, no obstante ya estamos viendo sentencias en nuestro ordenamiento interno que irían en la misma dirección que la sentencia europea, por ejemplo cabe mencionar la sentencia del pasado 18 de marzo de 2015 del Tribunal Constitucional (Sentencia 60/2015) igualmente referente a la normativa aprobada del ISD, pero en este caso al impuesto vigente en la Comunidad Valenciana en base a Ley 13/1997 de 23 de diciembre, en la que se ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad del contenido de los artículos que establecía la bonificación del 99% en la cuota del ISD a los grupos I y II de grado de parentesco del causante por razón de que estos tuviesen la residencia en una comunidad autónoma.

### ¿Constitucionalidad de la medida?

Es muy explicativo el siguiente razonamiento de dicha sentencia del TC en el que dice textualmente:

*Es importante tener presente que ningún óbice existe desde el punto de vista*

*constitucional para la utilización de la residencia como un elemento diferenciador entre contribuyentes, siempre y cuando, claro está, la diferencia de trato responda a un fin constitucionalmente legítimo, y por tanto, no se convierta la residencia, por si sola, en la razón del trato diferente”....*

Eso sí, la sentencia del TC también nos delimita la revisión de procedimientos administrativos y procesos judiciales por el ISD para aquellos en los que no todavía no exista resolución firme, es decir un plazo de prescripción de 4 años, para el caso que a los contribuyentes les afecte las normativa declarada nula.

Por tanto si no se produce la adecuación normativa del ISD por parte del legislador por aprobación de leyes de cada CCAA, seguiremos viendo este tipo de sentencias que declararán nulos preceptos que provoquen un perjuicio para el sujeto pasivo en función exclusivamente de su residencia en la comunidad que no tenga la normativa ajustada a la Sentencia del TJUE.

Dejando a un lado la normativa de las CCAA y centrándonos en los preceptos aprobados por la normativa estatal, la Ley 26/2014 que modifica la normativa del ISD en base a la sentencia del TJUE de 3 de septiembre de 2014, podemos ver que se introducen cinco casos posibles, que merecen detallarse y en concreto serían los siguientes:

*- En caso de adquisición de bienes y derechos por herencia o cualquier otro título sucesorio, si el causante hubiese sido residente en la UE, los sujetos tributarios tendrán derecho a la aplicación de la normativa aprobada por la CCAA donde se encuentre el mayor valor de bienes y derechos del caudal relicto situado en España.*

*- Como vemos no solo se hace referencia a la condición de residencia del sujeto tributario, también nos aparece la alusión de donde estén el mayor valor de bienes y derechos del causante.*

*- En caso que el causante haya residido en alguna CCAA, los contribuyentes no re-*

*sidentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa aprobada por dicha CCAA.*

- Aquí vemos como hay una vinculación de afectación del individuo para tributar por el solo hecho que uno de los sujetos pasivos del impuesto se la aplique una normativa más favorable aprobada por una CCAA, evitando la posible discriminación entre sujetos.

*- En caso de adquisición de bienes inmuebles situados en España por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los contribuyentes no residentes, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la CCAA donde radicuen los referidos bienes inmuebles.*

- En este apartado atiende a las donaciones realizadas, en donde también se podrán beneficiar los no residentes de aquellas bonificaciones autonómicas donde estén situados los bienes inmuebles, principio de ubicuidad.

*- En caso de la adquisición de bienes inmuebles situados en la UE por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los contribuyentes no residentes en España tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la CCAA en la que residan.*

- Este apartado describe la posibilidad que el bien inmueble este situado fuera del territorio Español y el contribuyente también pueda beneficiarse de las bonificaciones que tenga en su residencia de una comunidad autónoma Española.

*- Por último para el caso de adquisición de bienes muebles situados en España por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los contribuyentes no residentes, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la CCAA donde hayan estado situados los bienes muebles un mayor número de días teniendo en cuenta los 5 años inmediatos anteriores.*

- Este es el caso en el que la vinculación para tributar está provocada por la situación del bien ya sea heredado o donado, benefi-

ciándose de las bonificaciones oportunas de donde hubiesen estado dichos bienes.

Como podemos apreciar hasta la aprobación de esta normativa el cambio de residencia no es una cuestión sin importancia, pero con la introducción de estos preceptos supondrá que el sujeto no tenga que tributar más por el solo hecho de tener una residencia diferente al causante o donatario.

También hay que indicar que la ley no reseña expresamente son las consecuencias de los afectados antes de la modificación de la normativa del ISD, como antecedentes indicar que esta sentencia europea proviene de un recurso por incumplimiento interpuesto por la Comisión Europea en el año 2012, así mismo se recalca la actitud obstruccionista de Estado Español, la sentencia no entra a valorar los 15 regímenes fiscales autonómicos y 4 normas forales del ISD, esto sería competencia del TC español.

## Conclusiones

Por esto cabe entender que la normativa estatal del impuesto ha sido nula de pleno derecho al infringir la libre circulación de capitales, por tanto los contribuyentes que hubiesen tributado conforme a la normativa estatal tienen derecho a pedir la devolución del exceso ingresado por sus circunstancias de residencia, veremos cuantos contribuyentes perjudicados por la norma deciden hacerlo. Esta posibilidad, no puede afirmarse generalizadamente, sino caso por caso, debiendo asesorarse adecuadamente el sujeto agraviado sobre la viabilidad de su concreta reclamación.

Por último, hacer referencia que al no residente en España puede que tenga también alguna obligación en su país de residencia por la obtención de la herencia o donación, en este caso habría una doble imposición tributaria en un impuesto equivalente en su país de residencia. Esto en la casi totalidad de las normativas está contemplado este supuesto, pudiendo deducirse el sujeto pasivo el impuesto pagado en otro país, eso sí acreditando adecuadamente el pago realizado en el país que no es residente. ●

*“Hasta la aprobación de esta normativa el cambio de residencia no era una cuestión sin importancia, pero con la introducción de estos preceptos supondrá que el sujeto no tenga que tributar más por residir en otro país”*

# Cómo mantener perfecta el agua de tu piscina en verano

Con la llegada del verano comienza también la temporada de piscinas, muchas de ellas particulares y comunitarias. La puesta a punto de nuestras piscinas cuando llega el buen tiempo es imprescindible para disfrutar durante la temporada. Es importante elegir un buen tratamiento en función del tamaño, la ubicación y el uso que le damos a nuestra piscina.



**María Martín-Viveros  
García**

Abogada y periodista

1. Paso previo: calcular el volumen de tu piscina
2. Primer paso: ¡Comienza la temporada!
3. No he protegido mi piscina durante el invierno, ¿y ahora qué?
4. Mantenimiento durante la temporada
5. Otros problemas y sus posibles soluciones
6. Fin del verano: preparemos el *invernaje*

## Paso previo: calcular el volumen de tu piscina

Antes de aplicar cualquier tratamiento, debemos calcular el volumen de nuestra piscina. Asimismo, debemos tener en cuenta que los tratamientos químicos deben realizarse al atardecer o por la noche y poniendo especial cuidado en las indicaciones de dosificación, forma de aplicación y recomendaciones de protección que nos marca el producto.

Si hemos protegido nuestra piscina durante el invierno, tanto con productos químicos como con lonas para su resguardo, la puesta en marcha en verano será más sencilla y económica.

Para calcular las cantidades de produc-

tos que necesitamos debemos seguir unas instrucciones básicas:

- Calcular la **profundidad** media mediante la siguiente fórmula: Profundidad máxima + Profundidad mínima / Dividido entre 2.
- Calcular el **volumen**: en este caso existen diferentes fórmulas dependiendo de la forma que tenga nuestra piscina:
  - Rectangular: *Largo x Ancho x Profundidad media*.
  - Ovalada: *Largo x Ancho x Profundidad media x 0,89*.





– Redonda: *Diámetro x Diámetro x Profundidad media x 0,785.*

### Primer paso: ¡Comienza la temporada!

Al comienzo de la temporada debemos aplicar un tratamiento químico que protegerá el agua de nuestra piscina durante los meses de verano y que se resume en cuatro sencillos pasos:

- **Regular el valor del PH.** Consiste en la medición del valor del PH mediante un analizador. Los valores recomendables se sitúan entre el 7,2 y el 7,6. En caso de que obtengamos unos índices inferiores, deberemos aplicar un elevador del PH y, en caso contrario, un reductor. Aplicaremos

el producto de forma directa sobre el agua.

- **Desinfectar el agua.** Para la desinfección completa del agua en que nos vamos a bañar aplicaremos un cloro de desinfección rápida. Este producto nos ayudará a destruir microorganismos como hongos, bacterias y gérmenes. En este caso, el volumen de cloro en el agua debe situarse entre 0,5 mg/l y 1,5 mg/l. De este modo, un primer paso será aplicarlo y, tras esperar unas horas, comprobaremos si el resultado se sitúa entre estos valores.

- **Cloración salina.** Este tratamiento consiste en un proceso de electrólisis que convierte la sal co-

*“Para la desinfección completa del agua en que nos vamos a bañar aplicaremos un cloro de desinfección rápida. Este producto nos ayudará a destruir microorganismos como hongos, bacterias y gérmenes”*



*“Si queremos conservar en las mejores condiciones nuestra piscina para la temporada, debemos haber llevado a cabo el invernaje que, además, nos ahorrará mucho esfuerzo y dinero”*

mún previamente añadida al agua, en un desinfectante activo. El proceso genera una fuente de cloro debido a la presencia de sal en el agua y actúa como un desinfectante muy potente, eliminando sustancias contaminantes del agua. Y es que, incorporando sal al agua y sometiéndola a un proceso de electrólisis, se forman iones de cloruro, muy eficaces para desinfectar. Si decidimos optar por este sistema para desinfectar nuestra piscina añadiremos entre 4 y 5 kilos de sal pura por cada 1000 litros de agua y conectaremos el clorador a la depuradora. Se trata de un sistema muy sencillo e ideal para aquellos que no quieren tratar de forma química el agua de su piscina. Entre los beneficios de este sistema destacan: evitar el enrojecimiento ocular, la sequedad de la piel, el olor es más suave, etc. Este sistema se puede emplear tanto en piscinas públicas como privadas.

- **Antialgas.** Si olvidamos echar antialgas en nuestra piscina, ésta adquirirá un tono verdoso en la superficie

y hará que éstas estén resbaladizas. Debemos incluir antialgas en el agua al comienzo de la temporada, pues de no hacerlo las algas aparecerán y cuanto más tiempo permanezcan más difícil será acabar con ellas. Previniéndonos semanalmente de las algas obtendremos un agua transparente y sin malos olores. En el caso de que queramos eliminar algas que ya han aparecido, quizá debamos emplear más cantidad de producto o bien utilizar un aporte adicional de cloro.

- **Floculante.** Además de las algas, existen otras partículas que enturbian el agua, como polvos, sales, etc. Éstas son tan minúsculas que en ocasiones ni los filtros pueden limpiarlas. Para apartarlas utilizaremos un floculante. Con este producto conseguiremos que las pequeñas partículas se aglutinen de forma que sean lo suficientemente grandes como para que puedan capturarlas los filtros. Dependiendo de la cantidad de partículas que existan en nuestra piscina, el floculante provocará incluso



que éstas se depositen en el fondo de la piscina y las eliminaremos con el limpiafondos.

### No he protegido mi piscina durante el invierno, ¿y ahora qué?

La protección de la piscina para mantenerla en las mejores condiciones durante la época de otoño e invierno es conocida como el *invernaje*. Si queremos conservar en las mejores condiciones nuestra piscina para la temporada, debemos haber llevado a cabo este proceso que, además, nos ahorrará mucho esfuerzo y dinero. Pero, si no has realizado el invernaje, también existen soluciones:

- Debes vaciar la piscina y limpiar las paredes y el fondo con un producto desincrustante. Si la piscina es de *gresite* evita los limpiadores a presión porque podrían dañarlo. Si durante la limpieza observas que el material del vaso presenta rotos o fisuras, aprovecha para hacer las reparaciones porque, si lo dejas pasar, con la utilización de la piscina los desperfectos irán a más.

- A continuación, limpia en profundidad cada elemento de la depuradora (boquillas de impulsión, filtros, *skimmers*, etc.)

Una vez realizados estos pasos, nuestra piscina estará óptima para ser llenada.

### Mantenimiento durante la temporada

Cuando tengamos llena la piscina será el momento de aplicar un desinfectante y, tras esto, un producto algicida y otro floculante. Del mismo modo en que si hubiésemos realizado el invernaje, debemos verterlos alrededor del perímetro de la piscina. Para esta desinfección podemos utilizar o bien cloro u oxígeno activo. En función de la opción que elijamos, debemos seguir unos u otros pasos:

- **Con cloro.** Se recomienda utilizar cloro con cuatro efectos: cloro, algicida, floculante y antical; cloro de cinco efectos, que añade el mantenedor de PH; e incluso cloro de diez efectos, que incluye estabilizador del PH, abrillantador, bactericida, clarificador y fungicida. También existe el

*“Dependiendo de los síntomas que encontremos en el aspecto de nuestra piscina, éstos indicarán qué estamos haciendo mal y de qué modo podemos darle solución”*





conocido como cloro multifunción, aconsejable para piscinas de liner o de poliéster ya que no daña las paredes. Para aplicar el cloro introduciremos las pastillas en el skimmer, donde se disolverán poco a poco. La cantidad irá en función de la capacidad de la piscina y las instrucciones del producto nos indicarán cuántas debemos incluir. Si, por el contrario, no contamos con sistema de depuración, las pastillas habrán de colocarse en dosificadores flotantes.

- **Con oxígeno activo.** El oxígeno activo se presenta como una técnica de mantenimiento diferente a la cloración tradicional. Aún no está muy extendida, pero sus ventajas hacen que cada día existan más piscinas con esta técnica. El oxígeno activo es inoloro, incoloro e inodoro y su mayor virtud es que no irrita los ojos ni la piel ni amarillea el pelo. Los materiales de la piscina también se ven más protegidos, pues al ser menos agresivo no los desgastará tanto como el cloro. Además, recordemos que una aplicación incorrecta del cloro entraña grandes riesgos, los cuales evitamos con el oxígeno acti-

vo, menos nocivo para la salud y el medioambiente.

Además de la aplicación de cloro y oxígeno activo no debemos olvidar el resto de tareas habituales:

- Controlar los niveles de PH y cloro libre;
- Limpiar la piscina con el limpiafondos con una periodicidad semanal;
- Utilizar la depuradora ocho horas al día como mínimo, preferiblemente por la noche o cuando nadie esté utilizando la piscina;
- Utilizar utensilios manuales para retirar insectos, hojas, semillas y cualquier tipo de suciedad de la superficie del agua.

### Otros problemas y sus posibles soluciones

Dependiendo de los síntomas que encontremos en el aspecto de nuestra piscina, éstos indicarán qué estamos haciendo mal y de qué modo podemos darle solución.



ASPECTO	CAUSA	SOLUCIÓN
<b>Agua verdosa</b>	Algas/altos niveles de cobre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustar el PH</li> <li>- Desinfectar (cloro)</li> </ul>
<b>Agua blanquecina</b>	PH por encima o por debajo de los límites / suciedad en el filtro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustar el PH</li> <li>- Tratamiento de choque</li> <li>- Verificar estado de las arenas del filtro</li> </ul>
<b>Paredes y suelo viscoso</b>	Bajo nivel de cloro / algas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tratamiento de choque (niveles de cloro entre 0,8 y 1,4 ppm)</li> <li>- Tratamiento antialgas</li> </ul>
<b>Agua turbia</b>	Elementos en suspensión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustar el PH</li> <li>- Aplicar floculante</li> <li>- Revisión de filtros</li> </ul>

### Fin del verano: preparemos el invernaje

Cuando la época de verano se acaba quizá no nos apetezca realizar estas labores de mantenimiento, pues aún vemos lejano el próximo verano. No obstante, si queremos conservar en perfectas condiciones nuestra piscina para la temporada siguiente, la última tarea de la temporada será dejar lista el agua de la piscina para que pase el invierno sin perder propiedades. Llevar a cabo el invernaje será sencillo y rápido y seguimos estas pautas:

- Acondicionar las instalaciones para protegerlas del invierno;
- Bajar el nivel del agua unos 20 cm;
- Depositar flotadores para evitar que el hielo presione las paredes del vaso;

- Lavar los filtros y engrasa las válvulas;
- Limpiar y proteger la bomba;
- Colocar la lona de protección;
- Aplicar un producto invernador. Si aplicamos la primera dosis de este producto en torno a octubre o noviembre, la segunda deberemos aplicarla en enero o febrero. No obstante, las instrucciones del fabricante nos señalarán de modo concreto con qué periodicidad hemos de hacerlo.●

# Magazine de INMUEBLE

## ACUERDO

### Goodman firma un nuevo acuerdo con RMT Logistics para el alquiler de 20.600 m<sup>2</sup> cerca de Barcelona

Como experto en inmobiliaria logística para el sector ecommerce, Goodman ha mejorado sus instalaciones para adecuarse a las necesidades de RMT Logistics. El centro logístico incluye 24 muelles de carga para un procesamiento rápido de las mercancías dentro de las instalaciones así como nuevas oficinas para gestionar las operaciones. Asimismo, la nave estará equipada con iluminación LED para mayor ahorro energético.

“La relación con Goodman ha sido sumamente positiva. Desde el principio entendieron las complejidades de nues-

tro negocio y desarrollaron una oferta que se adapta perfectamente a nuestros requerimientos,” señaló Salvador Ros, Presidente de RMT Logistics. “Uno de los aspectos más destacables del trabajo con Goodman ha sido el gran conocimiento y experiencia de los retos del sector logístico y más concretamente, las particularidades del mundo ecommerce. Además, la flexibilidad en adaptar las instalaciones a nuestras necesidades nos ha facilitado enormemente la puesta en marcha de nuestra operativa”.



## ADQUISICIÓN

### H.I.G. Capital adquiere el Centro Comercial Plaza Éboli en Madrid

H.I.G. Capital, destacada multinacional de inversión, ha anunciado hoy que una de sus filiales ha completado la adquisición del centro comercial Plaza Éboli en Madrid. El centro cuenta con más de 31.000 metros cuadrados y entre sus inquilinos se encuentran grandes firmas de distribución como Inditex, H&M, C&A y Cortefiel.

Esta operación es la decimoctava inversión inmobiliaria que H.I.G Capital formaliza en Europa desde principios de 2013. H.I.G sigue ampliando su destacada cartera de activos inmobiliarios en Europa, que abarca tanto financiación como aportación de capital, con especial énfasis en las oportunidades en empresas de pequeña y mediana capitalización, su mercado objetivo.

Ahmed Hamdani, Managing Director de H.I.G. en Londres comentó: “Esta operación demuestra nuestra capacidad para identificar activos con un gran potencial de crecimiento y para

ejecutar adquisiciones complejas en un periodo de tiempo reducido”.





## EXPANSIÓN

# Barceló y BBVA llegan a un acuerdo para la venta de la participación de occidental hoteles

Barceló Corporación Empresarial ha suscrito con el BBVA un acuerdo para adquirir el 57,5% del capital de la cadena Occidental Hoteles Management, con lo que el Grupo Barceló pasará a ser el propietario único de esa compañía hotelera.

La operación está condicionada a obtener la pertinente autorización de los Organismos de la Competencia en México. Tan pronto como se cumpla ese trámite de Competencia de México, que se estima pueda demorarse unos 3 meses, Barceló

iniciará la gestión de los establecimientos y podrá hacerse con el 100% de las acciones de Occidental.

Recordar que el pasado 4 de mayo los accionistas minoritarios de Occidental Hoteles vendieron a Barceló sus participaciones sociales que, en total, representaban el 42,5% del capital de la sociedad.

El portfolio actual de Occidental Hoteles está integrado por 4.011 habitaciones en propiedad distribuidas en 11 hoteles situados en México, República Dominicana,



Costa Rica y Aruba, más otros 2 establecimientos que serán operados en régimen de gestión en Colombia y Haití.

## COMPRAVENTA

# Cataluña cierra la venta de dos sedes administrativas en Barcelona por 63,6 millones

La Generalidad de Cataluña ha aprobado la venta del edificio situado en el número 105 del paseo de Gracia de Barcelona, conocido como Torre Muñoz, y que acoge la sede del Departamento de Empresa y Empleo, y del número 148-150 de la calle de Sepúlveda, que acoge las oficinas de la Secretaría de Empleo y Relaciones Laborales.

La Sociedad Nadlan BCN S.A. ha comprado en un mismo lote los edificios por un total de 63.575.000 €, más impuestos. Esta cantidad supera el precio de licitación de la segunda subasta fijado en noviembre de 2014 en 63.497.129,74 € y que quedó desierto.

Así, la Generalidad avanza en su estrategia de racionalización del patrimonio, teniendo en cuenta el interés de obtener ingresos extraordinarios para reducir déficit público y endeudamiento.



## NOMBRAMIENTO

## Lone Star coloca a Felipe Morenés Botín, hijo de Ana Botín, en su nueva inmobiliaria Neinor

El fondo de inversión Lone Star ha elegido a Felipe Morenés Botín, hijo mayor de la presidenta del Banco Santander, Ana Botín, como consejero de Neinor Homes, su sede inmobiliaria en España.

Morenés ha trabajado para Lone Star en Londres durante un año y medio y a partir de ahora se dedicará a las operaciones de la compañía en España. Lone Star compró el fondo a Kutxabank por 930 millones de euros durante los últimos meses de 2014 y anunció su proyecto de inversión en la compra de suelo y puesta en marcha de diez promociones de vi-

viendas en España para este 2015.

De este modo, Felipe Morenés seguirá siendo responsable de las funciones que tenía hasta el momento y, además se hará cargo de la filial en España. El nuevo consejero estudió Política Económica en Georgetown y antes de comenzar su labor para Lone Star trabajó para el banco suizo UBS en Londres.



## ADQUISICIÓN

## Colonial levantará un inmueble de oficinas en Madrid junto al Paseo de la Castellana

Colonial tendrá un nuevo edificio de oficinas en una de las zonas de negocios más cotizadas de Madrid por 40 millones de euros. La inmobiliaria, que está aprovechando las oportunidades que ofrece ahora el sector, ha comprado el inmueble a escasos metros del Paseo de la Castellana, en una operación fuera de mercado.

La adquisición se encuentra en los números 3-5 de la calle Estébanez Calderón y tras las reformas "incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas", explica la compañía.

En los últimos doce meses el valor de cartera de activos del grupo ha aumentado un 10%, "crecimiento superior al de compañías similares", aseguran desde Colonial.



## INVERSIÓN

# Truekecasa diseña un nuevo plan de negocio y presenta nuevas condiciones para los primeros franquiciados que se incorporen a la cadena

Truekecasa acaba de diseñar un nuevo plan de negocio, mediante el que ha mejorado las condiciones para los primeros franquiciados que se incorporen a la cadena.

Tras analizar los distintos parámetros que intervienen en la inversión, la central ha ajustado los costes reduciendo significativamente la inversión, gracias a una reducción del 40% en el canon de entrada, que facilitará a los primeros cinco franquiciados entrar a formar parte de la cadena.

Con este proyecto Truekecasa pretende ayudar económicamente a todos los interesados en su modelo de negocio, al mismo tiempo que ratifica la rentabilidad del mismo, porque de otra manera no podría incidir en unas condiciones de entrada tan ventajosas.

La compañía ha iniciado recientemente su expansión nacional bajo el sistema de franquicias, con el respaldo de siete años en el mercado y la experiencia de un equipo altamente cualificado que dirige



tres agencias propias y una franquiciada. Su objetivo a medio plazo es situarse a nivel nacional con una red de 25 oficinas.

## EXPANSIÓN

# AXIS CORPORATE traslada su sede central de Barcelona

AXIS CORPORATE, consultora de negocio, trasladará sus oficinas corporativas al edificio Alta Diagonal, situado en una zona con un consolidado tejido empresarial, comercial y de servicios. El inmueble se caracteriza por un diseño moderno y eficiente, y está ubicado en la avenida Diagonal 640 de la ciudad condal.

Cushman & Wakefield, la consultora inmobiliaria internacional de capital privado más grande a nivel mundial, ha asesorado a la empresa española en todo el proceso. AXIS CORPORATE, que actualmente ocupa dos plantas del edificio histórico de Passeig de Gràcia número 21, ha apostado por la comodidad y el diseño de Alta Diagonal. Los cincuenta empleados de la compañía se instalarán, a partir de este verano, en unas oficinas de más de 780m<sup>2</sup>.

Javier Bernades, Socio Director Business Space Agencia Oficinas e Industrial en España, afirma que "el edificio es un nuevo ejemplo de cómo un edificio rehabilitado con criterios de sostenibilidad puede diferenciarse y atraer inquilinos a la zona más

cara de la ciudad".

El inmueble está distinguido con el certificado LEED Oro que atorga el Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (USGBC), la organización de referencia internacional que promueve la sostenibilidad en el diseño, la construcción y el funcionamiento de edificios.



**axis**  
CORPORATE

## EXPANSIÓN

## RtV Capital Consulting prevé alcanzar los 1,2 millones de euros en 2015

RtV Grupo Inmobiliario calcula mejorar sus cifras durante este ejercicio gracias a su consultora RtV Capital Consulting. El Grupo engloba diferentes sociedades que operan en el mercado inmobiliario español, gestionando un global de activos de 6.330 MM de euros (de los cuales 30 millones son activos propios y el resto de terceros).

RtV Capital Consulting & Proyectos Inmobiliarios, buque insignia del Grupo, que presta servicios inmobiliarios mediante sus divisiones de Promoción, Inversión, Consultoría y Gestión de Patrimonios,

está consolidando su crecimiento de forma equilibrada y se está convirtiendo en el motor del Grupo gracias a su capacidad para adaptarse a los nuevos tiempos, que le ha permitido salir reforzado de la crisis vivida en estos últimos años.

Tanto es así que desde que amplió sus áreas de negocio y las agrupó en cuatro divisiones, RtV Capital Consulting & Proyectos Inmobiliarios creció un 80% de 2012 a 2013, un 45% de 2013 a 2014 y prevé crecer un 60% en 2015 para situarse en una cifra de negocio cercana a 1,2 millones de euros.



## ACUERDO

## El Colegio de Aparejadores de Madrid y la Fundación Laboral de la Construcción firman un acuerdo de colaboración en materia de formación

El Colegio de Aparejadores de Madrid sigue apostando por dar a sus colegiados servicios innovadores, útiles y de calidad. De esta forma, ha firmado con la Fundación Laboral de la Construcción un acuerdo en materia de formación.

El acuerdo ha sido firmado por Jesús Paños, Presidente del Colegio de Aparejadores de Madrid, y Enrique Corral, Director General de la Fundación Laboral de la Construcción. Así, el respaldo de ambas instituciones permite avalar la excelencia de los cursos, que se impartirán mediante la Fundación Arquitectura y la Fundación Escuela de la Edificación.

“Esta colaboración es un paso más para proporcionar al sector y a nuestros colegiados una formación de referencia, que responda a las necesidades del mercado y que ayudará a los profesionales a ser más competitivos” anuncia Jesús Paños, Pre-

sidente del Colegio.





## FINANCIACIÓN

### Fidere, socimi de las viviendas de Blackstone, debuta en el MAB con un repunte del 2,5%

Fidere Patrimonio, la socimi constituida por Blackstone con las 2.688 viviendas protegidas en alquiler compradas en España, ha comenzado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con una subida del 2,5% dado que marcó un primer precio de 21,6 euros, frente al 21,08 que fijó para estrenarse en el mercado.

Fidere Patrimonio cuenta con una cartera de 23 promociones de viviendas protegidas en alquiler que Blackstone ha ido adquiriendo en los últimos años, principalmente en la Comunidad de Madrid.

En esta cartera destacan las 1.200 viviendas protegidas que el fondo compró a la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de Madrid en octubre de 2013, ubicadas en los distritos de Carabanchel, Vallecas y Villaverde.



## VENTA

### CBRE pone a la venta de la sede de Caja Madrid en la Comunidad Valenciana

La sede de Caja Madrid para la Comunidad Valenciana y Murcia, situada en la calle Pintor Sorolla busca nuevos inquilinos después de su desalojo y cierre tras la fusión de esta entidad para la formación de Bankia.

Desde el pasado mes de enero, esta oficina pertenece al banco de inversión estadounidense Goldman Sachs y la inmobiliaria CBRE está siendo la encargada de llevar a cabo la comercialización. Se prevé una remodelación interior para permitir su división en oficinas y despachos.

El edificio está dividido en ocho alturas, un entresuelo y un bajo comercial. La infraestructura puede ser atractiva al estar recién acondicionado y contar con unos inconvenientes que no se diferencian especialmente de la oferta en la zona, como la falta de aparcamiento.





# INTERNET INMOBILIARIO

Con la llegada del verano, son muchas los propietarios que desean dotar de césped el entorno de sus piscinas. En este número presentamos una serie de páginas que ofrecen productos y fórmulas para garantizar una adecuada instalación y mantenimiento de estas instalaciones en verano.



## TOP GREEN

<http://www.topgreen.es>

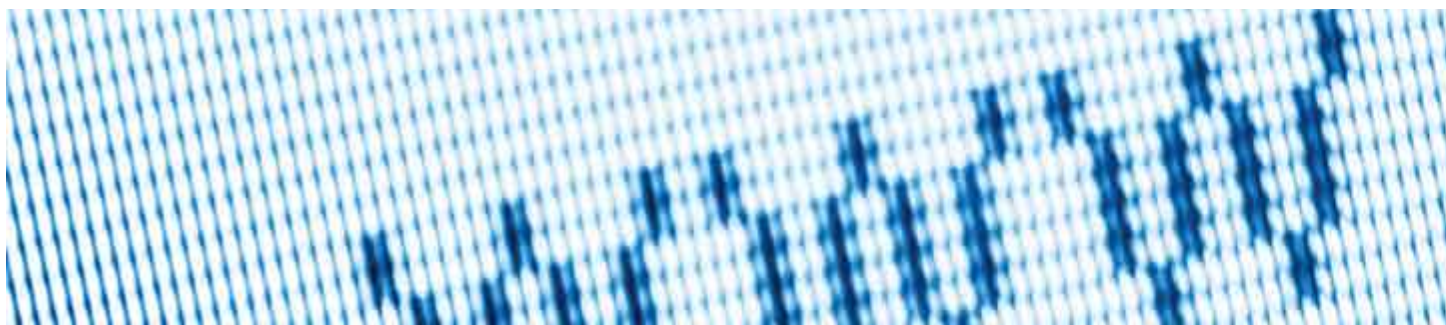
Esta empresa ofrece una información muy completa sobre instalación de césped artificial tanto en instalaciones decorativas como deportivas. Ofrece un servicio integral de instalación y cuidado. Ofrecen productos de gran calidad tanto en su aspecto y tacto, como en su durabilidad. Para la fabricación de toda su gama de productos de uso decorativo, utilizan componentes de primera calidad.



## TODO CÉSPED ARTIFICIAL

<http://www.todocespedartificial.es>

Se trata de una empresa dedicada a la instalación de césped artificial en jardines, piscinas, terrazas y áticos, interiores e incluso espacios públicos. También cuentan con accesorios para su instalación y mantenimiento. Destaca por la gran variedad de productos disponibles, ofreciendo incluso césped artificial de colores. Además, ofrece la posibilidad de pedir una muestra gratuita.



---

## QUÉ JARDINES

---

<http://www.quejardines.com>

Portal que ofrece desde hace más de 12 años la instalación de césped artificial, con un equipo altamente cualificado en el montaje y el diseño de jardines y proyectos de paisajismo. Si no desea instalación, también se dedican a la venta de césped artificial y tarima sintéticas en toda España, ofreciendo calidad a precios muy competitivos.



---

## CÉSPED VALLIRANA

---

<http://www.cespedvallirana.com>

En la web de Césped Vallirana podrás encontrar y comprar césped artificial sin intermediarios y directo de fábrica. Además, podrás ver las características y precios de cada uno de los modelos de césped artificial. Asimismo, podrás encontrar todos los complementos necesarios, las ventajas más significativas del césped sintético, la forma de instalarlo y todo aquello que deberás saber antes de comprar tu producto.



# TRIBUNA DE OPERACIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO

## VILLAS DE 250 METROS. IBIZA

Viviendas de 4 dormitorios y 4 baños, a 800 metros de la playa de Cala Vadella. Oferta de alquiler vacacional desde 120€ a 460€.

Ideal para parejas, grupos de amigos o familias numerosas. Residencial compuesto por 8 chalets independientes con capacidad para 8 personas cada uno.

Teléfono 696 934 545

## FINCA RÚSTICA EN VENTA. MURCIA

Finca de 80.000 m2 con construcción: 1 Casa de campo grande rehabilitada de unos 350 m2, 1 espacioso comedor con chimenea, cocina, aseo, 5 habitaciones, patio interior con acceso pavimentado, garaje.

Teléfono 626 312 765

## APARTAMENTO CON TERRAZA EN 1ª LÍNEA DE PLAYA. GRANADA

Alquiler vacacional. Tres dormitorios todo exterior, con terraza, en primera línea de playa y 350 € mes más gastos.

Teléfono 958666220 – 618083368



### Inmueble. Revista del sector inmobiliario

Sección: Tribuna de operaciones del sector inmobiliario

Calle Recoletos, 6

28001 Madrid

Fax: 91 578 45 70

clientes@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.



## Máster en Asesoramiento Financiero y Patrimonial

Si te exiges lo máximo, no te conformes con recibir menos

- ▶ Ve más allá de lo que es sólo suficiente. Es necesario destacar. Serás reconocido como un profesional cualificado por acreditar los conocimientos exigidos por la normativa actual y la EFPA.
- ▶ Conoce la estructura del sistema financiero actual y descubre los principios fundamentales de la economía global, entendiendo los principales impuestos para elaborar estrategias adecuadas de inversión financiero-fiscal.
- ▶ Adquiere los conocimientos legales, que otros no dominan, para una mejor gestión del patrimonio de los clientes.
- ▶ El ISDE ocupa el primer puesto en España, el tercero de Europa y el cuarto del mundo del ranking Innovative Law Schools 2014 con mayor número de programas referenciados por Financial Times.



Para más información visite nuestra web:

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

o envíe un correo electrónico a [masters@isdemasters.com](mailto:masters@isdemasters.com)

Teléfono : (+34) 911 265 180





## AHORA PREOCUPA

---



Las inversiones inmobiliarias quedan en estado de suspensión tras la formación de nuevas alcaldías en ciudades como Madrid o Barcelona.



Expertos anticipan una posible burbuja inmobiliaria en Alemania, donde los precios de la vivienda han aumentado un 45% en los últimos seis años.



El incremento de las ventas de inmuebles aún no se ha materializado en una subida de precios.