

revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XXI | Número 154 | Septiembre 2015

www.revistainmueble.es

The tenant seller o cómo convertir al arrendatario de tu casa en su vendedor



La fórmula para comprar un
inmueble y no pagar impuestos

Consumo colaborativo:
aplicaciones para el alquiler
de viviendas

Edita: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A.
Director: J. Pintó Sala
Directora Adjunta: María Martín-Viveros García
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.revistantinmueble.es
www.bdiinmueble.es
www.informativojuridico.com
e-mail: inmueble@fusionjuridica.es

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

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

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

Marketing: 91 426 17 84
e-mail: marketing@fusionjuridica.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 "The tenant seller" o cómo convertir al arrendatario de tu casa en su vendedor

30 Consumo colaborativo: aplicaciones para el alquiler de viviendas

36 "Responsabilidad de aparejadores, arquitectos técnicos de obra y promotores"

40 Lo que dicen los jueces: El Supremo fija doctrina jurisprudencial en torno a la protección del tercero adquiriente de una misma finca rústica

44 Caso Práctico

Reserva de compraventa de bien inmueble

50 Financiación

Evaluación de títulos hipotecarios en el segundo trimestre de 2015

54 Mercado

El mercado: mejorar el presente, recordando el pasado

58 Fiscal

La fórmula para comprar un inmueble y no pagar impuestos: la renuncia a la exención del IVA

62 Técnica

Instalaciones eléctricas necesarias en una vivienda en proceso de construcción

66 Magazine de inmueble

72 Internet inmobiliario

74 Tribuna

76 Ahora preocupa

GRADO EN DERECHO

ISDE CENTRO UNIVERSITARIO ADSCRITO A LA
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID (UCM)



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE
MADRID



DOBLE TÍTULO GRADO EN DERECHO Y MÁSTER EN ABOGACÍA INTERNACIONAL ISDE



"El ISDE ES EL CENTRO DE FORMACIÓN ESPAÑOL CON MAYOR NÚMERO
DE PROGRAMAS REFERENCIADOS EN EL ÚLTIMO LISTADO MUNDIAL
PUBLICADO POR FINANCIAL TIMES INNOVATE LAW SCHOOLS"

"DE LA LISTA DE ESPAÑOLES GANADORES DE UN PREMIO NOBEL, SIETE
DE ELLOS ESTUDIARON O FUERON PROFESORES DE LA UNIVERSIDAD
COMPLUTENSE"

Primavera inmobiliaria

El verano que empieza a languardecer nos anuncia un otoño inmobiliario muy internacional. Fue nuestra cabecera la que introdujo en España conceptos inmobiliarios muy novedosos del último año, todos ellos con origen en operaciones comandadas por operadores internacionales. Sirvan de ejemplo los conceptos que están en nuestra hemeroteca, conocidos como *skin sale*, *tenant seller* y *seller assitant form*, todos ellos absolutamente revolucionarios y que ahora se están empezando a aplicar en España. Sus resultados pueden ser espectaculares, ya que son técnicas fácilmente aplicables que generan irremediablemente un incremento del negocio inmobiliario. Estén atentos, sean valientes y podrán convertir el próximo otoño inmobiliario en una apasionada primavera inmobiliaria llena de actividad económica.

direccioncontenidos@fusionjuridica.es

1

Cuando decidimos vender un inmueble es clave hacerlo con rapidez. El método “tenant seller” acelera siempre el proceso de venta sin generar por sí mismo minoración del precio.

A fondo. Pág. 26.

2

En los últimos meses el consumo colaborativo ha inundado sectores como el automovilístico o la compraventa textil. Ahora, llega al sector inmobiliario, pero ¿cómo afecta a los profesionales del sector?

A fondo. Pág. 30.

3

En muchas ocasiones necesitamos asegurarnos de que la compraventa de un inmueble que hemos acordado se lleve finalmente a formalizar, pero ¿cuál es la forma correcta de legalizar este acuerdo entre las partes?

Caso práctico. Pág. 44.

4

Cuando realizamos operaciones inmobiliarias los impuestos suelen gravar con cifras, en ocasiones, muy cuantiosas nuestro presupuesto. A partir de las reformas fiscales que han entrado en vigor en este 2015, podemos reducir de forma notable estas cantidades.

Fiscal. Pág. 58.



HEMOS DE SABER

Los jóvenes son más emprendedores que los adultos

Definitivamente se ha comprobado que los jóvenes tienen un espíritu emprendedor más acusado que el de los adultos. El nuevo informe GEM titulado “Potencial futuro – la perspectiva del GEM sobre el emprendimiento de los jóvenes en 2015” publicado por el Global Entrepreneurship Monitor (GEM) evidencia una iniciativa emprendedora mucho más pronunciada en la franja de edad de los 18 a los 34 años que en las siguientes. El estudio, que analiza 5 regiones del mundo: África subsahariana, Oriente Medio y África del norte (MENA), el Sudeste asiático, América latina y el Caribe, y los países occidentales, concluye que los jóvenes están 1,6 veces más abiertos a la idea de lanzar un nuevo negocio que los adultos.

El informe ha analizado, a través de estas 5 áreas geográficas, los datos recopilados entre 2012 y 2014 y ha puesto en evidencia lo que motiva a los jóvenes emprendedores, así como los elementos que pueden impactar en sus logros y sus fracasos.

El Director General de GEM, Mike Herrington, explica porqué este informe ha decidido centrarse en los jóvenes: “la falta de oportunidades de empleo, sobretodo entre los jóvenes, es un problema importante en el mundo. La crisis económica y el difícil contexto económico mundial han exacerbado este fenómeno. Hoy en día alentar a los jóvenes para que se lancen a desarrollar iniciativas empresariales está percibido como un reto estratégico necesario para ayudarles a entrar en el mercado laboral y para explotar su potencial de contribución a un desarrollo económico sostenible.”

Hacienda ha preparado el listado de morosos a pesar de que la Reforma de la Ley General Tributaria no esté aprobada

Hacienda ya tiene una lista de morosos (personas que deben más de un millón de euros al Fisco). Este listado, según ha podido saber este medio, quedó cerrado el 31 de julio. Hacienda no notificará a los afectados que están en la lista hasta que no esté aprobada la Reforma de la Ley General Tributaria. En ámbitos jurídicos se critica que este cierre de la lista se haya realizado antes de estar aprobada la Ley que daría cobertura legal a esta actuación. No obstante, el arriesgado proceder del Ministerio de Montoro aún ha llegado a más. Según se ha podido

saber, fue el Consejo de Estado el que impidió que no se incluyeran en este listado de morosos las deudas aplazadas o suspendidas, que Hacienda sí incluía en sus borra-dores. Afortunadamente, Hacienda escuchó el aviso del Consejo de Estado, pero aun así actuaciones como esta dan razón a los sectores que critican la ligereza con la que actúa el Ministerio de Hacienda desde un punto de vista técnico-jurídico.

El 90% de los potenciales compradores, buscan financiación antes que piso

La financiación sigue siendo la gran dificultad de los españoles a la hora de adquirir una vivienda. Según un estudio con 110 agencias repartidas por todo el país y 60 más a nivel internacional, tan solo un 17% de los compradores de vivienda llegan al notario sin necesidad de pasar por su entidad bancaria.

La inmensa mayoría de compradores han echado sus cuentas, han elaborado un presupuesto orientativo sobre cuanto podrían llegar a solicitar al banco, han recogido información sobre las ofertas hipotecarias del momento, pero “Menos del 50% de los compradores que necesitan financiación se han sentado con el director de su oficina bancaria para solicitar información sobre cuál es el importe máximo del préstamo que podrían obtener”, afirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

En términos generales, una persona o una pareja que ingresen 3.000 euros al mes, podrían acceder a una hipoteca de 200.000 euros, a pagar en 35 o 40 años. Estas mismas personas, con unos ingresos totales de 2.000 euros al mes solo lograría a una hipoteca de 100.000, mientras que si ganaran 4.000 euros al mes, el préstamo podría ser de 300.000 euros.

Con esta simple información, “el comportamiento más prudente sería no adelantar ninguna señal al futuro vendedor antes de visitar a la entidad financiera y lograr un compromiso de concesión de crédito” afirma Duque.

La situación ha cambiado mucho desde que empezó la crisis, cuando el comprador daba por hecho que la concesión del crédito estaba casi asegurada. Sin embargo, “nuestra recomendación actualmente es conocer exactamente cual es nuestro límite económico, y con qué entidades podemos contar, antes de iniciar la búsqueda de la vivienda”, concluye.

El precio de la vivienda cae un 5,48% frente al

año pasado

El precio de la vivienda de segunda mano sigue estabilizándose, arrojando algunos repuntes leves y caídas muy moderadas. Según el informe mensual de precios de venta realizado por el portal inmobiliario www.pisos.com, la vivienda usada en España ha registrado un precio medio de 1.505 euros por metro cuadrado en julio de 2015. En comparación con el mismo mes de 2014, la caída alcanza el -5,48%. Frente al pasado mes de junio, la bajada es del -0,39%.

La puesta a punto del mercado de la vivienda tras los años de fuertes correcciones sigue su curso, mostrando un panorama cada vez más equilibrado en lo que respecta a los precios de venta. “Aunque las caídas todavía prevalecen, los porcentajes de bajada están perdiendo músculo”, señala Miguel Ángel Alemany, director general de pisos.com. En este sentido, el responsable del portal inmobiliario indica que pequeños repuntes van ganando presencia de forma muy progresiva en determinadas zonas: “Estos leves movimientos al alza no nos cogen por sorpresa, dado que se están produciendo en grandes capitales con una demanda fuerte donde el excedente que interesaba se ha absorbido por completo”.

Para Alemany, “hay una correlación lógica entre la estabilización del sector y la respuesta positiva que están experimentando los datos de compraventa y la concesión de hipotecas”. No obstante, el directivo insiste en que “el crédito debe manejarse con cautela por parte de las entidades para no acelerar el ritmo de la recuperación en exceso, puesto que la situación económica de las familias todavía arrastra cierto retraso”. En opinión de Alemany, “hemos conseguido depurar el sector, pero aspectos como un posible giro en la evolución del Euríbor o el escenario político que dibujarán las próximas elecciones generales invitan a la prudencia”.

Los bancos continúan captando clientes tras la recesión

Los datos de la Estadística de Hipotecas publicados hoy por el INE correspondientes al pasado mes de mayo reflejan un incremento del 10,9% en la concesión de hipotecas respecto al mismo mes del año anterior.

“Este mes asistimos a la duodécima subida consecutiva en la concesión de créditos, con un registro de 19.732 hipotecas sobre viviendas inscritas” explican expertos de fotocasa. “El cambio respecto al año pasado es importante, ya que los datos obtenidos en julio de 2014 eran ne-

gativos y reflejaban una caída del -3,4% respecto a 2013. Sin embargo, el dato de hace un año reflejaba también que se frenaba considerablemente la caída en la concesión de hipotecas”, añaden.

“Datos continuados como los de este mes demuestran que empieza a normalizarse el sector, que aumenta la demanda de pisos y, por tanto, la de hipotecas. Los bancos, aunque siguen aplicando medidas restrictivas, continúan con la captación constante de nuevos clientes tras años de recesión”, explican.

La financiación fluye a buen ritmo, pero aún estamos muy lejos de los máximos históricos

A tenor de la Estadística de Hipotecas publicada ayer por el Instituto Nacional de Estadística, podemos afirmar que se cumple un año de crecimientos interanuales continuados en la estadística de concesión de hipotecas. La financiación fluye a buen ritmo, algo que resultaba muy necesario para la recuperación del sector. Si bien todavía estamos muy lejos de los máximos históricos, cuando se firmaban cuatro veces más hipotecas que ahora, debemos recordar que dichas cifras no eran sinónimo de sostenibilidad en el mercado.

Por otro lado, sería más que deseable que no se volviese a repetir una situación de endeudamiento como la que desencadenó la crisis en 2007, cuando se superaban las 100.000 hipotecas al mes. No es bueno para nadie, ni para las entidades, ni para los promotores, ni para los compradores. Lo ideal sería encontrar un punto medio que permita que el mercado crezca de forma ordenada y sin sobresaltos.

Es de esperar que esta estadística siga al alza, puesto que las hipotecas han recuperado terreno y vuelven a erigirse como el producto estrella de la banca. Claramente, la situación económica mejora, puesto que el apalancamiento de las familias ha disminuido, al tiempo que la renta disponible y el empleo van reactivándose.

Las inmobiliarias auguran que las ventas de viviendas en la costa crecerán un 10% este año

Del estudio se desprende que la inmobiliaria crecerá alrededor de un 10% en varios destinos de playa como la Costa del Sol, entre un 5 y un 7% en grandes ciudades como Madrid o Zaragoza y alrededor de un 3% en localidades de interior.

El responsable de IPE, José Antonio Pérez, ha declarado hoy a los medios que la Costa del Sol ha despegado en el sector inmobiliario, ya que el volumen de compraventa ha aumentado en más de un 10% en la provincia de Málaga, donde se gesta más de un 5 % de las operaciones de compraventa nacionales.

De confirmarse la tendencia actual de crecimiento de las compraventas inmobiliarias, el informe señala que Andalucía tendría una cuota superior al 20% del negocio inmobiliario nacional, y Málaga más de un tercio del volumen de la actividad andaluza.

Ha apuntado que se espera que a finales de este ejercicio la reducción del “stock” de viviendas en este litoral alcance el 50%, y ha anunciado que la obra nueva presenta síntomas de recuperación pese haber caído hasta un 90%.

Pérez también ha recalcado el repunte en el mercado de viviendas de lujo, debido a las ventajas en el cambio de divisas para los clientes británicos o estadounidenses y la estabilidad que ofrece España en materia de seguri-

dad respecto a otros países.

El mercado del suelo también presenta una subida, según el presidente de la IPE, que ha asegurado que varios bomberos de Canadá han invertido en suelos en la Costa del Sol buscando una rentabilidad que les garantice a largo plazo sus pensiones.

Por otra parte, Pérez ha explicado que la forma de pago por transferencia bancaria en las compraventas inmobiliarias ejemplifica el constante trasvase de dinero del sistema financiero al inmobiliario, a niveles de 60% al contado frente a 40% hipotecado.

El coste de la financiación para las entidades financieras españolas se mantiene durante el primer trimestre de 2015

Durante el primer semestre de 2015 la actividad emisora de las entidades de crédito se mantuvo relativamente estable a pesar de las mejoras en las condiciones de acceso a los mercados de financiación mayorista.



Las incertidumbres sobre un tercer episodio de crisis soberana en Grecia no se han extendido a otros países periféricos, incluyendo España, como sí ocurrió en los dos episodios anteriores.

Esto ha permitido que la prima de riesgo del soberano español se haya mantenido en niveles estables y que, paralelamente, el coste de la financiación para las entidades financieras españolas no se haya visto encarecido.

Los agentes inmobiliarios piden que se regule la profesionalidad del sector

Con la entrada en el sector inmobiliario de nuevos operadores, como las socimis o Sareb, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (Coapi) de Madrid supone que ha llegado el momento de proporcionar mayor seguridad jurídica al sector inmobiliario. Piden el estableciendo de un nuevo marco legislativo que les permita prevenir los efectos negativos de futuras burbujas inmobiliarias.

Según los agentes de la propiedad, “el sector inmobiliario cada vez es más heterogéneo y evoluciona hacia fórmulas que impiden de alguna forma establecer un escenario regulatorio de mínimos que permita aportar transparencia y seguridad jurídica”.

Además, creen que sería el momento idóneo de hacer cambios normativos que permitan proteger a los consumidores en las transacciones inmobiliarias.

Por ejemplo, en Cataluña y País Vasco ya existe un registro autonómico de profesionales del sector inmobiliario.

La renta de alquiler de las habitaciones en pisos compartidos cae un 19,07% frente al año pasado

Compartir piso es una tendencia que se consolida cada vez más. Según un estudio realizado por una conocida web inmobiliaria, la renta media en España ha bajado con respecto al pasado año un 19,07%, pasando de los



272,30 euros mensuales de 2014 a los 228,69 de 2015. Madrid y Barcelona capital aglutan el 28,53% de la oferta, mientras que el 34,56% de la demanda se concentra en estas mismas ciudades. En cuestión de género, el 53,55% de los futuros inquilinos son chicas, mientras que el grupo de edad más numeroso es el que va de los 18 a los 25 años, abarcando el 49,66% del total. No obstante, este intervalo pierde 3,76 puntos frente a 2014, siendo el de los demandantes de entre 46 y 60 años el que más crece, pasando del 5,82% de 2014 al 7,22% de 2015. Los inquilinos de 36 a 45 años también se incrementan bastante: del 9,75% de 2014 al 11,10% de 2015.

El precio de las habitaciones de alquiler ha caído porque este producto ha crecido mucho en toda España, existiendo viviendas compartidas en lugares donde antes la representación era prácticamente nula. Asimismo, aunque la renta media nacional es más asequible, en enclave como Madrid y Barcelona, los potenciales inquilinos siguen estando por encima de la oferta, lo que presiona las mensualidades al alza. Lo que ha quedado demostrado es que compartir piso no es una opción exclusiva de los jóvenes, aunque sigan siendo más numerosos, han perdido empuje a favor de inquilinos más mayores, que encuentran en este mercado la respuesta perfecta a su particular situación económica y laboral.

El alquiler de oficinas aumenta un 20% en Barcelona

Tras cinco años de bajadas de precios y de una demanda poco activa, el mercado de oficinas se está reactivando fuerte en Barcelona.

De hecho, la consultora inmobiliaria especializada en la gestión de patrimonios, Cat Real Estate, que supera por primera vez los 400 millones de euros en volumen de patrimonios inmobiliarios administrados, ha cerrado el mejor trimestre de los últimos cinco años. Tanto es así, que ha firmado varios nuevos contratos entre los que destaca el alquiler de 1.200 m² para la mutua Mutuam, situada en la calle Provenza, 392.

“Los precios han dejado de bajar y en las mejores ubicaciones están empezando a remontar motivados por una demanda de calidad, que valora las localizaciones y el estado de las oficinas. Un claro ejemplo es la calle Paseo de Gracia donde se han superado los 18 € por m²”, añade Nacho Castella, CEO de Cat Real Estate.

En los últimos años en el centro de la ciudad varios edificios han cambiado su uso pasando de oficinas a ho-

telero, reduciendo de esta manera la oferta disponible. Lo más significativo es que la demanda futura es real, en este sentido la Consultora Cat Real Estate tiene mandatos para localizar oficinas que sumadas superan los 3.000 m².

La reactivación de la demanda de alquiler está provocando que los inversores vuelvan a confiar en este mercado y reactiven también el mercado de inversión en activos de oficinas, siendo la rentabilidad exigida en zona centro del 5%.

Cat Real Estate continúa liderando el mercado inmobiliario de inversiones en Barcelona y Madrid, con una previsión de cierre para este 2015 con cifras muy positivas. Más de 80 operaciones intermedias con un volumen de patrimonio inmobiliario en administración que por primera vez supera los 400 millones de euros. Ante este aumento de operaciones y con una demanda activa, el Grupo inmobiliario ha ampliado sus oficinas principales de Barcelona y ha duplicado su plantilla.

Las revisiones de rentas de los contratos de arrendamiento urbanos después de la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española

La Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, ha introducido importantes cambios en la revisión de rentas de los contratos de arrendamientos urbanos ya que aquellos nuevos contratos que no prevean expresamente la revisión periódica no verán actualizada la renta durante su vigencia.

Esta ley tiene como objetivo evitar que los valores monetarios en el sector público y las rentas en arrendamientos urbanos y rústicos sean modificados de forma automática en virtud de índices de precios (habitualmente el IPC) o fórmulas que los contengan.

Desde el día 1 de abril de 2015 el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 ha sido reformado por la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española en lo que respecta a la revisión de la renta en el sentido de que no se aplicará revisión de rentas a los contratos de arrendamientos si no existe pacto expreso al respecto.

El volumen de inversión industrial y logística en España se situó en 386 millones de euros hasta junio

En el primer semestre del año se ha alcanzado un volumen de inversión de 386 millones de euros en el mercado inmobiliario industrial y logístico español. Se trata de una cifra considerablemente superior a la registrada en el mismo periodo de 2014, en el que tan solo se invirtieron 113 millones de euros, según datos de CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios.

Entre los factores que han contribuido a este aumento se encuentra la mayor facilidad de acceso a la financiación y la expectativa de un incremento de las rentas. Los inversores internacionales continúan viendo a España como un mercado interesante previo análisis de la localización y la tipología del activo. Los fondos de inversión y las socimis han sido los principales compradores.

Madrid y Guadalajara concentraron la mayor parte de la actividad, aunque también se registraron operaciones puntuales en otras ciudades españolas. Entre ellas cabe destacar la compra por parte de Merlin Properties del portfolio de Testa, repartido en varias localizaciones, con una superficie total de 209.000 m². También destaca la compra por parte de Rockspring de dos naves logísticas, en construcción, a Montepino en Torrejón de Ardoz, con una superficie de 49.000 m², y que estarán finalizadas en el primer trimestre de 2016.

En Barcelona, con dos transacciones registradas, destaca particularmente la compra por parte de Baraka Global Invest a Inbisa de las instalaciones de la empresa Alstom en Santa Perpetua de Mogoda, con una superficie de 370.000 m² y por un valor de 60 millones de euros.

Tanto el aumento de liquidez y de la actividad compradora como la escasez de producto existente en el mercado, ha permitido la compresión de las rentabilidades prime desde el año 2012 situándose en la actualidad entre el 6,5% y el 7%.

El Gobierno rebaja un 2,2% la factura de la luz mediante un recorte de los peajes

El Gobierno aplicará una bajada media del 2,1% en la factura de electricidad, que será del 2,2% para los consumidores domésticos, tras un recorte en la partida destinada a sufragar los costes regulados del sistema eléctrico, anunció la vicepresidenta del Ejecutivo, Soraya Sáenz de Santamaría, tras el Consejo de Ministros.

La iniciativa forma parte de un real decreto ley de medidas urgentes aprobado por el Gobierno y se adop-

ta después de que la reforma energética haya permitido “eliminar” el déficit de tarifa, explicó la vicepresidenta del Gobierno.

El Gobierno también ha decidido “disminuir las cargas administrativas” para el autoconsumo de electricidad realizado por pequeños consumidores, así como aprobar el acuerdo de prejubilaciones anticipadas en la minería del carbón alcanzado esta semana entre el Ministerio de Industria y los sindicatos.

Hipoteca multidivisa: no existe error vicio si el cliente conoce de los riesgos de la operación contratada

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha resuelto sobre un recurso extraordinario por infracción procesal y de casación dimanante de un procedimiento en el que se instaba la nulidad del clausulado de las escrituras de préstamo multidivisa, suscrito por los recurrentes con una entidad bancaria.

La sentencia, de la que es ponente el Magistrado D. Rafael Sarazá Jimena, señala que lo que coloquialmente se conoce como “Hipoteca multidivisa”, es un préstamo con garantía hipotecaria, a interés variable, en el que la moneda en la que se referencia la entrega del capital y las cuotas periódicas de amortización es una divisa, entre varias posibles, a elección del prestatario, y en el que el índice de referencia sobre el que se aplica el diferencial para determinar el tipo de interés suele ser distinto al Euribor. Por tanto, los riesgos de este tipo de instrumento financiero exceden a los propios de los préstamos hipotecarios a interés variable solicitados en euros, pues al riesgo de variación del tipo de interés se añade el riesgo de fluctuación de la moneda.

El Pleno de la Sala considera que no es de aplicación al litigio la normativa del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y usuarios, por cuanto que los recurrentes, aun siendo personas físicas, no ostentaron en esa relación jurídica la condición de consumidores, pues no actuaban en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, pues se vinculó la solicitud del préstamo hipotecario multidivisa a las actividades de promoción inmobiliaria en las que se involucró la parte recurrente.

En el caso enjuiciado, la celebración del contrato objeto del litigio fue anterior a la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los

consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, cuyo plazo de transposición aún no ha transcurrido y por ello no resulta aplicable al caso.

Cifuentes suprime el Ivima 31 años después de su creación

La recientemente nombrada Presidenta de la Comunidad de Madrid, Cristina Cifuentes, ha decidido poner fin al Instituto de la Vivienda de Madrid (Ivima).

Cifuentes fundamenta este cambio en la creación de un nuevo organismo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, cuyas funciones serán las del antiguo Ivima y el Instituto de Realojamiento e Integración Social (Iris).

El Ivima se creó en 1984 como un organismo autónomo y durante estos 31 años ha facilitado vivienda protegida a más de 72.000 personas.

La morosidad de las Comunidades de Propietarios alcanza los 1854,71 millones de euros en 2014

El Estudio, elaborado por el Observatorio de las Comunidades de Propietarios, establece que las entidades financieras, sociedades inmobiliarias y entidades públicas de gestión alcanzan el 24% de la mora, y que esta morosidad ha subido de los 341,62 millones de euros de 2013, a los 445,13 millones de euros de 2014.

Igualmente, el porcentaje de morosos accidentales, que son aquellos que no pueden abonar sus cuotas por problemas económicos derivados de la situación de crisis laboral y económica, alcanza el 51%, y respecto a los morosos intencionales y profesionales, que son los que pueden pagar, pero no lo hacen, constituyen el 25% de los propietarios de inmuebles.

El Informe corrobora que las entidades financieras siguen adjudicándose inmuebles y su comportamiento, en



cuanto a los pagos de las cuotas de comunidad, se caracteriza por el sistemático retraso, atendiendo estos pagos cuando es necesario para la transmisión del inmueble a terceros o, en su caso, son objeto de reclamación de pago por parte de las comunidades de propietarios.

En el año 2013 entró en vigor la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación de espacios urbanos, con el objetivo de fomentar la rehabilitación obligatoria de aquellos edificios que superen los 50 años al llegar al año 2018, rehabilitación que conllevaría un importante ahorro energético en los edificios.

Para el Observatorio de las Comunidades de Propietarios, rehabilitar un parque de más de 25 millones de viviendas donde la mitad de ellas tiene más de 30 años, y una quinta parte, más de 50 años, es realmente difícil, dado que el 41% de los propietarios no podrán asumir ningún coste extraordinario para sufragar los gastos de la rehabilitación, regeneración y renovación de espacios urbanos.

Este Informe concluye que en 2014 la morosidad en comunidades de propietarios se encuentra prácticamente dividida en dos grandes grupos: el 51% de los propietarios que no pagan porque no pueden o encuentran una gran dificultad, y los que, representando a entidades financieras, sociedades inmobiliarias y morosos profesionales o intencionales no pagan disponiendo de recursos para ello. Es decir, el 49% restante.

El Observatorio de las Comunidades de Propietarios tiene como objetivo analizar la situación actual de las deudas comunitarias por recibos impagados, así como sus posibles soluciones en una situación de crisis que requiere una gestión profesional de la máxima cualificación que garantice los derechos de consumidores y usuarios en un bien tan esencial como es la vivienda.

En 2015 habrá una única tarifa de IRPF y se bajará el tipo de retención de los autónomos

El Gobierno de España prepara una nueva tarifa del IRPF que se aplicará para todo el año 2015.

Probablemente será aprobada en el Consejo de ministros del próximo viernes día 10 de julio de 2015. El gravamen mínimo se situará en el entorno del 19,5% y el máximo en el 46%. Igualmente es muy probable, que se acuerde que el tipo de retención de los autónomos, que por regla general se sitúa en el 19%, pase a fijarse en un 15%, porcentaje que hasta ahora solo podían aplicarse

los trabajadores por cuenta propia que ganasen menos de 15.000 euros al año.

JURISPRUDENCIA

ADMINISTRATIVO - VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Los planes generales de ordenación urbana deben justificar la reserva para viviendas de protección pública

Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo – 27/05/2015

Se declara que ha lugar al recurso de casación interpuesto por los demandantes contra sentencia parcialmente estimatoria de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sobre impugnación de acuerdo de aprobación de PGOUM.

La Sala declara que la casación ha lugar, porque el Plan General no explica ni justifica la adscripción del sistema general del Parque Fluvial al ámbito concreto, ni tampoco la reserva en dicho ámbito de un 67% para vivienda de protección pública, que representa 21 puntos superior a la media reservada con dicho fin, que es del 46%, con lo que se vulnera el principio de equidistribución de beneficios y cargas, aun cuando el sistema de actuación sea por expropiación, ya que tales determinaciones han de repercutir en una reducción del justiprecio expropiatorio.

Puede leer el texto completo de la sentencia en www.ksp.es Marginal: 69344374

CIVIL - LIQUIDACIÓN DE CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre la cantidad a indemnizar por el incumplimiento en la entrega de vivienda

Tribunal Supremo. Sala Civil – 13/03/2015

Se declara haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la demandada prin-

cipal contra sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección 5^a), parcialmente estimatoria de demanda sobre reclamación de cantidad, y desestimatoria de reconvención sobre resolución de contrato y reclamación de cantidad.

La Sala declara que la sentencia impugnada declara que la deuda de la demandada a favor de la demandante alcanza la cantidad de 743.851 euros y condena a la referida demandada a la entrega de las viviendas A-16 y A-25 por la cantidad de 401.925,50 euros cada una; pero, pese a exceder el valor de las referidas viviendas de la cantidad adeudada, condena también a la demandada al pago de otros 98.000 euros, con devengo de intereses por mora procesal desde la fecha de la sentencia de primera instancia.

Ahora la parte demandada -recurrente- interesa que, previa estimación del recurso, se declare que no procede la condena, aparte de a la entrega de las viviendas A-16 y A-25, al pago de cantidad en metálico alguna ya que el precio, IVA incluido, de dichas viviendas fijado en 803.851 euros (en el escrito de recurso se dice, por error, 893.851 euros) sirve para pagar el importe de la deuda de la obra ascendente a 743.851 euros más los 60.000 euros por mejoras en las viviendas, debiendo mantenerse en lo

demás la sentencia recurrida.

En consecuencia, ha de estimarse la alegación de incongruencia puesto que la pretensión de condena al pago de 98.000 euros -49.000 euros por cada vivienda- únicamente tenía sentido en el caso de que el valor de las citadas viviendas a entregar no fuera suficiente para cubrir la cantidad adeudada por la demandada a la demandante, lo que no ocurre en el presente caso.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en www.ksp.es Marginal: **69338762**

PENAL - RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN

La falta de comprensión en los informes periciales debe ser suplida en los correspondientes interrogatorios

Audiencia Provincial de Málaga. Sala Penal – 06/03/2015



Se estima el recurso de apelación interpuesto contra sentencia desestimatoria del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga, sobre reclamación por defectos de la construcción.

La Sala declara que la prueba pericial, objetiva e imparcial, ratificada y sometida a contradicción de las partes en el acto del juicio oral, es lo suficientemente explícita como para llevar a cabo su acogimiento, no siendo entendibles las razones que llevaran a la juzgadora de instancia a su rechazo pues, como todo informe técnico, en él concurren apartados que se hacen de difícil comprensión a persona no experta en la materia, pero es lo bastante entendible en lo que interesa, aparte de que durante el interrogatorio ofreciera toda clase de explicaciones que son perfectamente comprensibles, lo que debe llevar a acordar la estimación del recurso en los términos que se expresarán en la parte dispositiva de la presente resolución.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en www.ksp.es Marginal: 69343574

CIVIL - ACCIÓN DIVISORIA DE COSA COMÚN

No caben en la atribución de la vivienda tras divorcio regímenes de carácter indefinido o vitalicio

Audiencia Provincial de Cádiz. Sala Penal – 02/03/2015

Se estima el recurso de apelación interpuesto contra sentencia parcialmente estimatoria dictada por el Iltmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Cádiz, sobre acción divisoria.

La Sala declara que la sentencia dictada incurre en error, pues independientemente de la aplicación o no del sistema previsto para matrimonios en el Código Civil (art 96), lo que no cabe cuando se trata de matrimonios es una atribución de la vivienda con carácter indefinido o vitalicio en favor de uno de los cónyuges, por lo que si en caso de matrimonio no cabe esa atribución, mucho menos a los no casados, que se rigen por otros preceptos.



En consecuencia, no debe entenderse que sea aplicable tal precepto a las uniones de hecho, por lo cual seguirá rigiéndose la atribución de la vivienda por las normas relativas al título adquisitivo, es decir según las normas de la comunidad de bienes, que es lo que eligieron las partes, y que no atribuyen a ninguno de los copartícipes una preferencia sobre los demás para utilizar el bien comunitario, por lo cual debe revocarse parcialmente la sentencia de instancia, dejando sin efecto la atribución con carácter exclusivo y sin límite temporal a la mujer de la vivienda, desestimando en dicho punto la demanda presentada por la misma.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en www.ksp.es Marginal: **69342640**

ADMINISTRATIVO - EXPROPIACIÓN FORZADA

La pérdida del objeto conlleva la nulidad de todo el procedimiento expropiatorio

Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo – 20/04/2015

Se declara que no ha lugar, por pérdida de objeto, al recurso de casación interpuesto contra sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de inadmisión de recurso contencioso administrativo.

La Sala declara que la nulidad del procedimiento expropiatorio, acordada por la sentencia de 15 de abril de 2010, alcanza todos los actos posteriores a la citación para el levantamiento de las actas previas, lo que incluye por tanto el acuerdo del justiprecio del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, de donde se sigue que pierda su razón de ser la discusión sobre la determinación del justiprecio, a la que se refería el presente recurso de casación, que por ese motivo ha quedado vacío de contenido y sin objeto.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en www.ksp.es Marginal: **69338885**

MERCANTIL- ACCIÓN RESCISORIA

No procede la resolución del contrato de compraventa de vivienda por incumplimiento del plazo de entrega previsto en el plan de viabilidad del procedimiento concursal

Tribunal Supremo. Sala Penal - 26/03/2015

Se estima el recurso de casación interpuesto contra sentencia estimatoria de la Audiencia Provincial de Valencia, (Sección 6^a), sobre acción rescisoria.

La Sala declara que no procede la resolución del contrato de compraventa de vivienda por incumplimiento del plazo de entrega previsto en el plan de viabilidad que acompañaba al Convenio aprobado en el procedimiento concursal de la entidad promotora. Los acreedores deben estar y pasar por el contenido del convenio.

Ni la infracción del plan de viabilidad podía constituir la “ratio decidendi” de la sentencia recurrida, ni el Tribunal de apelación estaba legitimado para declarar incumplido el convenio, pues, sólo ante el juez del concurso cabe la denuncia del mismo. Solo la resolución firme de incumplimiento del convenio supone la rescisión del mismo y la desaparición de los efectos sobre los créditos (art. 140.4 LC), en relación a los efectos novatorios.

Puede leer el texto completo de la Sentencia en www.ksp.es Marginal: **69338742**

LEYES Y REGLAMENTOS

LEGISLACIÓN ESTADO

Se modifica la Ley Hipotecaria y los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015)

Los expedientes encargados a Notarios y a Registradores se regulan respectivamente en la legislación notarial e hipotecaria. A tal efecto, las disposiciones finales de la presente Ley introducen las modificaciones correspondientes de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, para incorporar la tramitación procedural de los expedientes que se les encomiendan. El Texto Refundido de la Ley Hipotecaria (aprobada por el Decreto de 8 de

febrero de 1946) no se modifica en esta Ley, salvo lo que se refiere al artículo 14 en lo que se explica más adelante, sino por las normas de puesta en práctica del informe de la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, aprobado por el Consejo de Ministros de 21 de junio de 2013, atendiendo, en este caso, a la relevancia que tiene la inaplicable coordinación entre el Catastro y el Registro y el establecimiento de la regulación de un sistema de comunicación bidireccional entre ambas instituciones.

Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.

Publicados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario

Resolución de 3 de agosto de 2015, del Banco de España. (BOE núm. 185, de 4 de agosto de 2015)

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

Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años es de 0,573

Referencia interbancaria a un año (Euríbor) es de 0,167

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años es de 0,463

Tipo interbancario a un año (Míbor) es de 0,167

Se publica la primera edición del Máster

Universitario en Urbanismo y Estudios Territoriales

Resolución de 1 de julio de 2015, del Instituto Nacional de Administración Pública. (BOE núm. 160, de 6 de julio de 2015)

El Instituto Nacional de Administración Pública (INAP) lleva más de cincuenta años dedicado al servicio de los ciudadanos y a la mejora de la función pública. Una de sus funciones es la formación y perfeccionamiento de los funcionarios, lo que constituye un elemento estratégico para la transformación y mejora de las Administraciones públicas y para su consolidación como foro de encuentro de los empleados públicos españoles y extranjeros, especialmente de los países hermanos de América.

De ahí la iniciativa de impartir un «Máster Universitario en Urbanismo y Estudios Territoriales» que sea el referente en la formación especialistas en dichas materias. El máster se enmarca dentro del Plan Estratégico del INAP y con él se desea facilitar, con carácter general, la orientación y mejora de la toma de decisiones en los procesos de transformación urbana, que permitan alcanzar la eficacia de los instrumentos de intervención precisos para la planificación y gestión de la ciudad en un modelo de desarrollo integrado, equilibrado y sostenible.

Su valor añadido, con respecto a otras instituciones, es la de articular un programa formativo dirigido a personas con experiencia en el sector público y privado que desean alcanzar un alto nivel de especialización, al que se le otorga el rango de título oficial de máster universitario gracias a la alianza académica alcanzada con la Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP).

Este máster centra su enfoque en la mejora en la toma de decisiones y se acompaña de la garantía de calidad que ofrece un título oficial de máster universitario, la colaboración de una universidad de prestigio en la formación de posgrado y la experiencia del instituto en la formación de directivos públicos, contando con los medios más avanzados en cuanto a recursos didácticos, instalaciones y nuevas tecnologías.

Así pues, este máster constituye una oportunidad única para avanzar en la mejora de la capacitación del personal directivo dedicado al urbanismo y estudios territoriales.

A los alumnos que superen los estudios se les otorgará el Título Oficial de Máster Universitario en Urbanismo y Estudios Territoriales por la Universidad Internacional

Menéndez Pelayo, así como el Diploma de Técnico Urbanista del Instituto Nacional de Administración Pública.

El plazo de preinscripción estará abierto hasta el 13 de julio de 2015.

En caso de quedar plazas libres, se abrirá un plazo extraordinario de preinscripción del 10 de agosto al 14 de septiembre de 2015.

LEGISLACIÓN CCAA:

PAÍS VASCO

La Ley de la vivienda del País Vasco entra en vigor el 26 de septiembre de 2015

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

En atención a los estudios y análisis de demanda rea-

lizados 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 dotaciones se adjudicarán ante feda-tario 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 acce-sorio 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 de-recho subjetivo, aun cuando su satisfacción puede reali-zarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar prefe-rencia al alquiler como la forma más adecuada y más jus-ta 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 vi-viendas en propiedad y mezclarse unidades convivencia-



les 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 equipamiento. 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.

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.

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.

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.

Se aprueba la Ley de protección del suelo en el País Vasco que establece el régimen jurídico para los suelos contaminados y alterados

Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. (Boletín Oficial del País Vasco de 2 de julio de 2015)

Esta ley mantiene el objeto de la anterior, esto es la protección del suelo de la Comunidad Autónoma y la prevención de su contaminación derivada de acciones antrópicas, y establece, asimismo, el régimen aplicable a los suelos contaminados y alterados existentes en dicho ámbito territorial, en aras de preservar el medio ambiente y la salud de las personas.

Son dos las novedades principales que se introducen en la nueva regulación. Por una parte, se procede a establecer una clasificación de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, clasificación que se realiza en función de su potencial contaminación, y que permite determinar obligaciones, a efectos de lo dispuesto en la norma, distintas y más ajustadas a dicho potencial. Por otro, con el objeto de agilizar la intervención adminis-

trativa en materia de prevención y corrección de la contaminación del suelo, se establece también una dualidad de procedimientos en materia de calidad del suelo: el procedimiento de declaración de la calidad del suelo, que tiene por finalidad validar la adecuación del suelo al uso propuesto, y el procedimiento de declaración de aptitud de uso del suelo, procedimiento más sencillo que tiene por finalidad validar la aptitud del suelo exclusivamente para uso industrial.

Finalmente, antes de reseñar los pormenores de los capítulos de la ley, es necesario señalar que esta ley, teniendo en cuenta que la contaminación no es el único fenómeno que perjudica la calidad ambiental del suelo, prevé la aprobación por parte del Gobierno, de una estrategia para la protección, conservación y restauración de las funciones naturales y de uso de los suelos que puedan degradarse como consecuencia de la erosión, la pérdida de materia orgánica, la salinización, la compactación, la pérdida de biodiversidad, el sellado, los deslizamientos de tierra y las inundaciones. De esta manera se pretende, además de lograr la protección medioambiental del

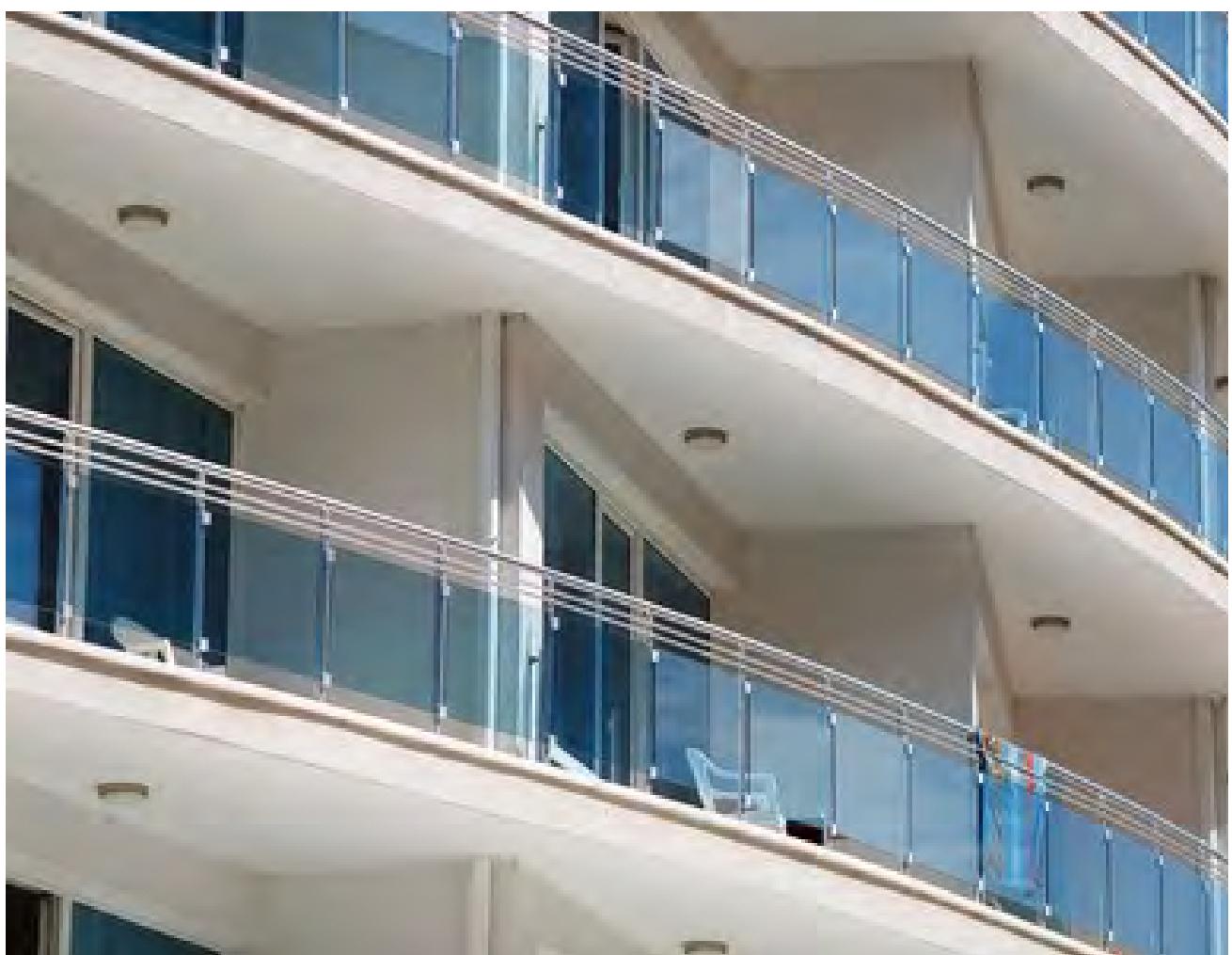
suelo, mantener de una manera sostenible, las funciones ambientales, económicas, sociales, científicas y culturales del mismo.

CATALUÑA

Se crea en Cataluña un impuesto que grava que las viviendas estén vacías de forma permanente

Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 23 de julio de 2015)

En la realidad del mercado de la vivienda en Cataluña concurren, por una parte, una fuerte demanda social y, por otra, un importante stock de viviendas vacías que no se ofrecen y que perjudica gravemente el derecho de los ciudadanos al acceso a la vivienda. Además, la situación económica de los últimos años ha dificultado el acceso a



la vivienda, hasta el punto de que la demanda de compra de viviendas se ha reducido a mínimos históricos y, a la vez, se ha incrementado la demanda de viviendas en alquiler a precios asequibles.

En las descritas circunstancias, se crea el impuesto sobre las viviendas vacías, en ejercicio de la potestad tributaria y de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con los artículos 137 y 202 y del Estatuto de autonomía.

Este nuevo tributo, de naturaleza directa, se configura como un impuesto que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente. El objetivo es reducir el stock de viviendas vacías y aumentar su disposición a alquiler social. Dado su carácter extrafiscal, se prevé, además, la afectación de los ingresos a la financiación de las actuaciones protegidas en los planes de vivienda, con expresa prioridad del destino de los recursos a los municipios donde se han obtenido los ingresos.

En cuanto a los elementos esenciales del impuesto,

destaca que el hecho imponible se describe como la desocupación de una vivienda de forma permanente durante más de dos años sin causa justificada, puesto que esta desocupación afecta a la función social de la propiedad de la vivienda. Es contribuyente la persona jurídica que es su titular, y quedan fuera del impuesto, por la vía de la exención, las entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción. También se establecen exenciones de carácter objetivo, es decir, que tienen en cuenta la situación o determinadas circunstancias concurrentes en la vivienda.

En cuanto a los elementos cuantitativos, la base imponible queda determinada por el número total de metros cuadrados de viviendas sujetas al impuesto de que es titular el contribuyente en la fecha de devengo, que se fija en el 31 de diciembre de cada año. Para determinar la cuota íntegra del impuesto, se establece un escalado con tipos progresivos aplicables en función del número de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto. Finalmente, y en atención a la finalidad extrafiscal anteriormente descrita –es decir, la reducción del stock de viviendas vacías y el aumento del número de viviendas en alquiler social–, se establece una bonificación porcentual y progresiva aplicable sobre la cuota íntegra, de forma



que se reduce la carga tributaria del contribuyente que pone parte de sus viviendas vacías en el mercado en alquiler asequible.

Las disposiciones modificativas introducen cambios técnicos en la normativa reguladora del gravamen de protección civil, del impuesto sobre la emisión de gases y partículas a la atmósfera producida por la industria y de la tasa fiscal sobre el juego que grava las apuestas, y también modifican la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, en cuanto a la prórroga de las licencias otorgadas de acuerdo con la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda.

Se aprueba en Cataluña la Ley para afrontar las necesidades de vivienda y la pobreza energética

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 5 de agosto de 2015)

Cataluña se ha convertido en una de las comunidades autónomas con mayor número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2008 y 2013 se iniciaron en Cataluña 98.040 procedimientos de ejecuciones hipotecarias. En muchos casos, estos procedimientos conllevan no solamente la pérdida de la vivienda habitual, sino también la adquisición de una deuda exorbitante con las entidades financieras. A la problemática de las ejecuciones hipotecarias se añaden las dificultades para afrontar el pago del alquiler: según datos judiciales, un 67% de los 16.008 desahucios que se produjeron en 2013 en Cataluña estuvieron relacionados con el impago del alquiler.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población.

La falta de satisfacción de necesidades de vivienda y energéticas básicas contradice numerosos compromisos internacionales asumidos por el Estado español y por la Generalidad de Cataluña.

Estos derechos específicos generan diferentes tipos de obligaciones para las administraciones públicas. En

este sentido, la Observación general número 3 afirma que deben realizar todos los esfuerzos, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarlos no solamente ante la Administración, sino también ante los abusos que puedan cometer particulares.

Muchos de estos derechos y de estas obligaciones están amparados también por la Constitución española y por el Estatuto de autonomía de Cataluña.

El artículo 5 del Estatuto dispone que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltratos, como las que, de facto, conllevan la falta de una vivienda digna, el sobreendeudamiento o la imposibilidad de acceso a suministros básicos de agua, luz y gas. El artículo 30, de hecho, determina que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a los servicios de interés general. Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 del Estatuto obliga a los poderes públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente de las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, y efectivamente el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en dicha materia, como asimismo le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

Ya en el marco de la legislación catalana, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluidas las viviendas vacías, son objeto de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. Finalmente, los artículos 251 y 252 del Código de consumo amparan también estos derechos con relación a los suministros básicos.

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)

(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 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 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 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 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 corri- gen 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)

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.

Se convocan ayudas de mejora de la conectividad inalámbrica para el sector hotelero

Resolución de 7 de agosto de 2015, de la Entidad Pública Empresarial Red.es, por la que se convocan ayudas del segundo programa de mejora de la conectividad inalámbrica del sector hotelero y se establecen las bases reguladoras de dicha convocatoria. (BOE núm. 205, de 27 de agosto 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)

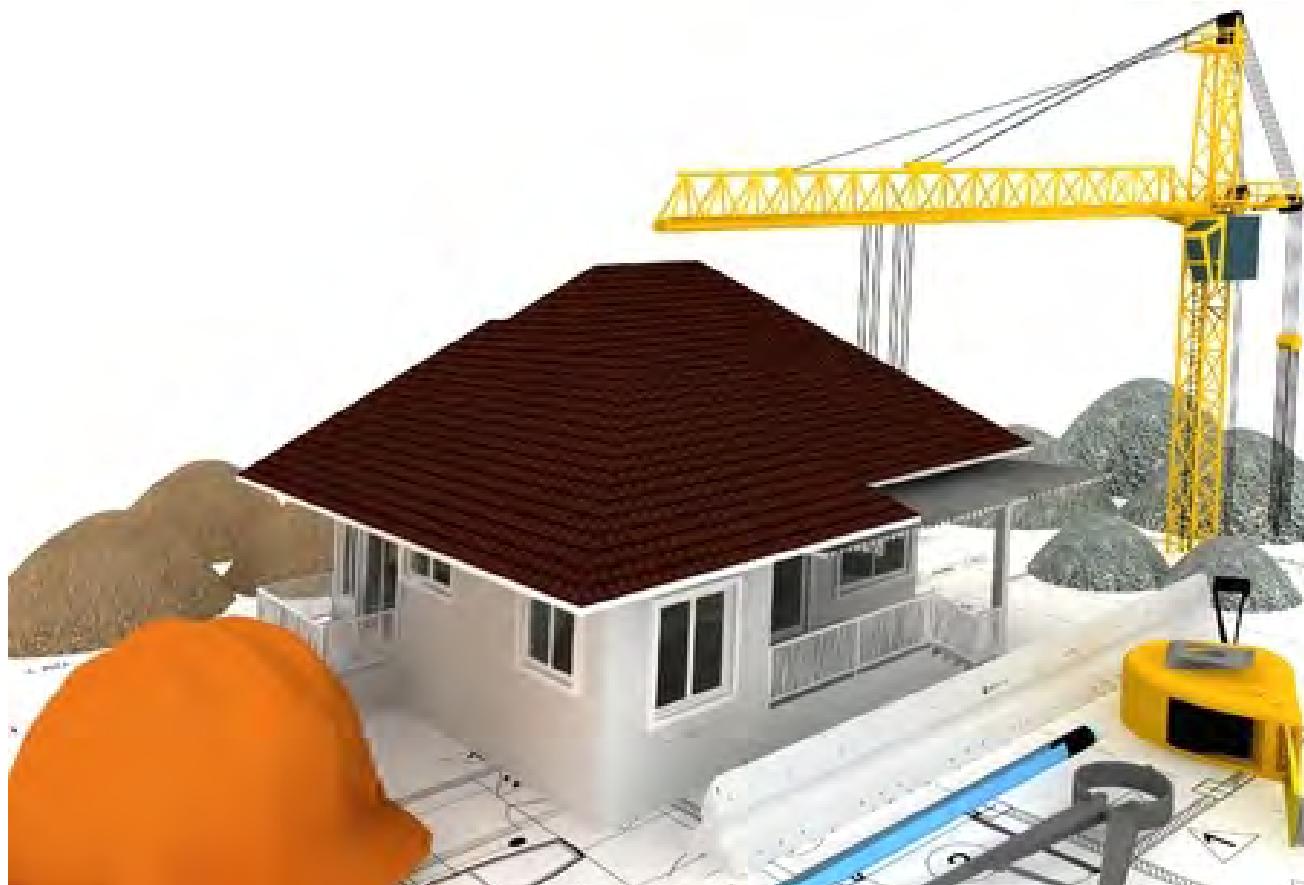
LA RIOJA

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

Orden 5/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios del



Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

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

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

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

Orden 7/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del programa de fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edifi-

catoria 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 Consellería 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

BARCELONA MEETING POINT: Es la cita de la industria inmobiliaria en Barcelona. Promotores inmobiliarios, constructoras, arquitectos, ingenieros o entidades financieras se reúnen en este salón para mostrar y conocer nuevos proyectos inmobiliarios, conseguir financiación para ellos o invertir en productos ya finalizados.

Del 21 al 25 de octubre de 2015
Barcelona, España
www.bmpsa.com

SALÓN INMOBILIARIO DE ARAGÓN: la feria. Es el escenario de presentación de la mayor oferta inmobiliaria de Aragón. Todos los productos

y servicios que se exhiben en este evento están relacionados con la vivienda y el mundo inmobiliario. Desde casas de primera y segunda mano hasta naves industriales, oficinas y demás inmuebles dedicados a las empresas tienen un espacio en el Salón Inmobiliario de Aragón.

Del 7 al 9 de noviembre de 2015
Zaragoza, España
www.saloninmobiliariodearagon.com

LIBROS

Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos

**Cristina Lopez Santamaria (coord.)
Ed. Difusión Jurídica.**

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

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



"The tenant seller" o cómo convertir al arrendatario de tu casa en su vendedor

La coyuntura en el sector inmobiliario residencial ha sufrido una transformación radical en los últimos años. Y en la actualidad, con la recuperación del sector inmobiliario, esta transformación pasa por afinar las estrategias de venta y plantear nuevos métodos que aseguren el éxito de las operaciones. Entre ellos, destaca el *Tenant Seller* como un método que permite al potencial comprador conocer las ventajas y desventajas del inmueble a través de quien mejor lo conoce: su inquilino.



**Redacción Revista
Inmuble**

*"El arrendatario
de un inmueble
acaba conociendo
la casa mejor que
su propietario,
ya que la vive día
a día y conoce
sus virtudes y
defectos"*

1. Introducción
2. La experiencia y sinceridad del arrendatario como factor de venta
3. A cualquier hora, cualquier día de la semana
4. Y el arrendatario, ¿en qué se beneficia?

Introducción

Inicialmente y a primera vista parece imposible o contradictorio tratar de convertir a nuestro arrendatario en el mejor vendedor de nuestra propiedad, pero, como veremos, no siempre es así si se sabe actuar con inteligencia y empatía.

La experiencia y sinceridad del arrendatario como factor de venta

Es obvio que para poder vender bien un inmueble un factor clave es conocerlo bien. El vendedor que conoce profundamente la casa o piso que quiere vender tiene muchas más armas para convencer al potencial comprador que otro vendedor que no tiene ese conocimiento profundo. El arrendatario de un inmueble acaba conociendo la casa mejor que su propietario, ya que la vive día a día y conoce sus virtudes y defectos. Si el

arrendatario se convierte en vendedor, destacará con más acierto que nadie todo lo positivo del inmueble, porque lo podrá hacer desde su profundo conocimiento. También desde su profundo conocimiento podrá minimizar mejor que nadie los defectos de la casa.

Otro factor que potencia la ventaja de convertir a un arrendatario en vendedor del inmueble que ocupa es que su posición de arrendatario le brinda una especial presunción de conocimiento y sinceridad delante del potencial comprador. Aparece delante del comprador como una persona que, sin ningún género de dudas, conoce bien el inmueble y cuyas opiniones sobre el mismo se presumen imparciales y sinceras. El comprador piensa que la venta del inmueble no es el negocio directo del arrendatario.



A cualquier hora, cualquier día de la semana

Si es importante para vender un inmueble conocerlo bien y que la persona que lo enseña, la que promueve la venta, tenga credibilidad, también lo es que el vendedor esté disponible para enseñar el inmueble que quiere vender prácticamente a cualquier hora. Sin duda alguna, cuando el arrendatario se convierte en vendedor del inmueble que ocupa, se convierte a su vez en el vendedor con la jornada más larga de trabajo, lo que de nuevo beneficia el proceso de venta.

Está claro que el arrendatario puede ser un magnífico vendedor de la casa que ocupa. Ahora debemos aprender a convencerlo para que se dedique a la venta de esa casa. La fórmula para conseguirlo se basa en

la preparación de un contrato novatorio del contrato de arrendamiento.

Y el arrendatario, ¿en qué se beneficia?

El contrato novatorio no impide la vigencia del anterior contrato de arrendamiento. Lo único que hace es modificarlo parcialmente, sólo en aquellos puntos que necesitamos modificar. Este contrato será el que debemos utilizar para convertir al arrendatario en vendedor. La forma, el método, el contrato mencionado es importante, pero ahora debemos entrar en el contenido material de la propuesta.

Este contenido material se debe basar en premiar económicamente al arrendata-

“Está comprobado que en la actualidad la mayoría de arrendatarios no tienen el apego tan profundo al inmueble que ocupa como el que existía cuando estaba vigente la ley de 1964”

“El éxito casi siempre se fundamenta en la percepción de comisiones para el arrendatario e indemnizaciones en los supuestos que la venta implique una reducción del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento”

rio, de forma que el éxito de la operación de compraventa sea su éxito. El éxito casi siempre se fundamenta en la percepción de comisiones para el arrendatario e indemnizaciones en los supuestos que la venta implique una reducción del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento. Tanto en un caso como en otro, la operación suele ser rentable para el propietario, pues acelerar el proceso de venta una vez tomada la decisión tiene mucho valor y este método lo consigue. También este método, el *Tenant Seller*, permite en la mayoría de casos que el precio de venta propuesto por el vendedor se alcance en porcentajes superiores a la media alcanzada en procesos de venta seguidos a través de métodos ordinarios.

Normalmente, el arrendatario acepta si recibe una propuesta correcta, ya que con la actual normativa en materia arrendati-

cia sabe que el tiempo va en su contra y que al final deberá abandonar el inmueble sin compensación. Además, está comprobado que en la actualidad la mayoría de arrendatarios no tienen el apego tan profundo al inmueble que ocupa como el que existía cuando estaba vigente la ley de 1964, que prácticamente convertía al arrendatario en propietario. Ahora la mayoría de arrendatarios saben que están de paso, no se plantean, como antes, que el arrendamiento sea de por vida. Esta situación es también en gran medida la que ha facilitado la implantación del método *Tenant-seller*.

No hay mejor explicación que un ejemplo. Por ello, a continuación mostramos un acuerdo novatorio de un contrato de arrendamiento de vivienda inspirado en el método *Tenant –Seller*. ●

En a ____ de _____ de 2015.

REUNIDOS

De una parte D. _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio en _____ y DNI nº _____, en adelante el arrendador.

Y de otra D. _____, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en C/ _____ y DNI nº _____, en adelante el arrendatario.

Ambos comparecientes con capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento, que mutuamente se reconocen, manifiestan:

ANTECEDENTES

I.- Que en fecha _____ formalizaron contrato de arrendamiento de vivienda en relación a la que es propiedad del arrendador sita en _____, finca registral _____ del Registro de la Propiedad de _____, a fin de que el arrendatario, procediera a destinarla a vivienda habitual. En adelante, aquí denominado el contrato.

II.- Que la vigencia del contrato está establecida hasta el _____ del presente año.

III. Que ambas partes acuerdan novar el contrato en los términos que establecen a continuación:

FACTOS

PRIMERO.- El arrendatario se compromete a permitir las visitas de potenciales compradores de la finca objeto de arriendo, siempre que la intermediación avise con una antelación mínima de 48 horas.

SEGUNDO.- En caso de que hubiera un comprador de la mencionada finca, el arrendatario se compromete a dejar la finca vacía, expedita y a la libre disposición de la propiedad en el término máximo de tres meses desde el momento en que el propietario le comunique que existe comprador. Dicha comunicación deberá realizarse por escrito a la siguiente dirección _____.

En tal caso, el propietario deberá devolver a la parte arrendada las rentas mensuales no consumidas que éste hubiera abonado por anticipado.

TERCERO.- En compensación por las molestias ocasionadas al arrendatario, en el supuesto de perfeccionarse la compraventa del inmueble objeto del contrato, el propietario le abonará la cantidad equivalente a la renta de tres meses (_____ €).

CUARTO.- En el caso de que acaeciera la fecha de vencimiento del referido contrato de arrendamiento (_____) sin que la propiedad hubiera sido vendida, el contrato se entenderá prorrogado con las siguientes modificaciones:

i) La renta pasará a ser de _____ € mensuales, pagaderos anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes.

ii) El arrendatario tendrá la posibilidad de dar por resuelto el contrato, siempre que lo comunique con un mes de anticipación al arrendador. No obstante, a partir de _____, el plazo de preaviso para la resolución del contrato habrá de ser de un mínimo de 3 meses.

iii) El arrendatario tendrá la obligación de continuar permitiendo la visita de posibles compradores a la vivienda y, en el caso de que existiera un posible comprador, deberá dejar la vivienda libre, vacía y expedita en el término expuesto anteriormente (3 meses) en el pacto segundo del presente contrato.

Del mismo modo, en dicho caso, el arrendatario tendrá derecho a percibir la cantidad equivalente a la renta de tres meses (_____ €)

iv) Durante la vigencia del contrato regirán con carácter preferente las cláusulas de la presente novación, así como las propias del contrato de arrendamiento del que es objeto el presente, en todo aquello que no contradiga lo aquí estipulado.

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.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambos comparecientes firman por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados.

Consumo colaborativo: aplicaciones para el alquiler de viviendas

La crisis y las redes sociales han provocado este fenómeno imparable basado en la confianza que, además, influye en la manera de relacionarnos. Así, el consumo colaborativo se ha instaurado también en el sector inmobiliario. Nos preguntamos ahora por la legalidad de esta práctica y la incidencia que está teniendo para los profesionales del sector.



Miguel Muñoz
Abogado de Legátilas

1. ¿Qué es el consumo colaborativo?
2. Consumo colaborativo respecto a bienes inmuebles
3. Normativa aplicable
4. Tratamiento recibido por las distintas Comunidades Autónomas
5. Conclusiones

¿Qué es el consumo colaborativo?

El *Consumo Colaborativo* es uno de esos nuevos términos que han nacido a rebufo de la sociedad de la información y con el que cada día más habitualmente nos topamos.

Economía de la Colaboración o Economía del Acceso son también alguno de los términos utilizados para describir este movimiento. En una primera aproximación puede concluirse que el Consumo Colaborativo no es más que la redefinición de lo que tradicionalmente ha sido compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar bienes o servicios utilizando para ello los medios que facilitan la actual tecnología y las comunidades virtuales.

Internet ha creado un mercado de intercambios sin intermediarios (al menos en lo nominativo) entre productor y consumi-

dor, prestador y prestatario, y entre vecino y vecino. En definitiva, poner a disposición de terceros bienes o servicios con los que cuentan los particulares al margen de los mercados y estructuras tradicionales.

Distintos ejemplos de consumo colaborativo son la redistribución de bienes y productos ya utilizados (mercados de intercambio o segunda mano), compartir estilos de vida, espacios o aficiones (cultivar, trabajar, financiar) o ceder el uso de bienes sin necesidad de acceder a la propiedad (compartir vehículo, vivienda, vacaciones).

La irrupción de portales en internet que intermedian en el intercambio de servicios como el transporte de personas ha generado una gran polémica que ha llegado incluso a terminar con la prohibición de algunas aplicaciones y plataformas en determina-



dos países por considerar que actuaban en mercados regulados sin contar con las licencias pertinentes¹. El artículo prometido.

Consumo colaborativo con respecto a bienes inmuebles

El consumo colaborativo también está siendo objeto de polémica cuando el servicio objeto del “intercambio” es el alquiler de viviendas o espacios de manera temporal, habitualmente con destino turístico o vacacional.

El marco regulatorio que afecta a estas situaciones está tan fraccionado entre las distintas administraciones que este fenó-

meno, cada vez más habitual, está prácticamente en una situación de “alegalidad”.

Si hacemos un rápido repaso -sin ánimo de ser exhaustivos- podemos citar que la cesión de un inmueble o parte de un inmueble con carácter temporal y con fines principalmente turísticos se vería afectado por la normativa de arrendamientos urbanos de ámbito estatal (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.), el Código Civil; la normativa autonómica reguladora del turismo (competencia autonómica); ordenanzas municipales reguladoras de la actividad; fiscalidad de la actividad; normativa de consumo...Pues bien, a pesar de todo ello, la actividad ob-

“La irrupción de portales en internet que intermedian en el intercambio de servicios como el transporte de personas ha generado una gran polémica que ha llegado incluso a terminar con la prohibición de algunos de ellos”

¹ El asunto en España todavía no está resuelto. En concreto, de momento, el Juzgado Mercantil número 2 de Madrid ha ratificado las medidas cautelares que ordenaban el cese y prohibición de la actividad de “Uber” en España mientras decide si su actividad incurre en competencia desleal contra los taxistas y si ha infringido la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, como demanda la Asociación Madrileña del Taxi (AMT).

“Estas plataformas se configuran como mediadores entre personas que ofrecen sus inmuebles a otras personas que buscan alojamiento durante un periodo de tiempo y por un precio determinado”

jeto de estudio quedaría al margen de todo ello.

Algunos de los portales más conocidos que intermedian en este tipo de alquiler son *Airbnb*, *Homeaway* o *Niumba*, siendo la primera de ellas la que más repercusión ha tenido en medios generalistas al haber sido objeto de sanciones por parte del Ayuntamiento de Barcelona. Estas plataformas se configuran como mediadores entre personas que ofrecen sus inmuebles a otras personas que buscan alojamiento durante un periodo de tiempo y por un precio determinado. Dentro de este modelo puede darse la cesión completa de un inmueble o sólo parte de él². En algunos casos estas compañías ofrecen servicios extras como un seguro de daños o medios de garantía de pago. En la práctica, en la mayoría de las ocasiones, se configuran como un gestor de reservas que se lucra con la citada actividad de intermediación.

La polémica principal radica en la competencia desleal que denuncian las compañías hoteleras y turísticas que ven amenazado su mercado ya que se estas empresas se ven sometidas a unas obligaciones y limitaciones a las que, en principio, no lo están quienes utilizan el consumo colaborativo. Por el contrario, quienes defienden estos nuevos modelos alegan que el sector turístico no puede quedarse anquilosado en el pasado pretendiendo que sean los turistas quienes se adapten a la oferta, ya que los nuevos modelos responden a la demanda de un nuevo turismo. Eliminar esos nuevos modelos, a juicio de sus defensores, provocaría una disminución del turismo en su conjunto.

Normativa aplicable

Lo cierto es que objetivamente no es lo mismo arrendar un inmueble -o varios, o habitaciones- destinando para ello una estructura y recursos organizativos que

permitan la obtención de un beneficio habitual y profesional que hacerlo de manera ocasional y exclusivamente desde el ámbito privado.

El arrendamiento de temporada está de manera genérica regulado en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como “arrendamiento para uso distinto de vivienda”. Sin embargo tras la reforma acometida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda ha quedado excluida del ámbito de aplicación de la citada norma *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”*.

Así pues, cuando exista una regulación sectorial, en concreto normativa autonómica reguladora de la oferta turística, será esa norma que la regule la citada actividad. Pero es lo cierto que la normativa autonómica no tiene competencia para regular el contrato propiamente dicho sino únicamente los requisitos para que ese inmueble pueda ser destinado al citado fin³. Así pues, el contenido obligacional del mismo quedará sometido al Código Civil.

Si la actividad se realiza de manera profesional, es obvio que deberá someterse a las obligaciones fiscales derivadas de la actividad económica; si por el contrario no reviste ese carácter, el particular que arriende el inmueble tendrá que declarar los ingresos como rendimiento del capital inmobiliario en el impuesto sobre la renta.

Igualmente ocurre si se configura como empresa que ofrece servicios a consumidores y usuarios deberá someterse al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de no-

² De hecho *Airbnb* es un acrónimo “Airbed and breakfast” (cama hinchable y desayuno).

³ artículo 149.1.8^a de la Constitución Española: “El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: (...) En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales (...).”

viembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. Sin embargo, si hablamos de contratación entre particulares, en ningún caso quedarán sometidos a las obligaciones derivadas de la citada norma y de la diversa regulación autonómica que afecta a este campo, especialmente, en el ámbito sancionador.

Y esta dicotomía también se produce con respecto a la regulación de la actividad y la obtención de licencias concedidas por los Ayuntamientos. Los particulares que arriendan una habitación de manera puntual, en principio, no están sujetos a la necesidad de obtener una licencia, por el contrario sí lo estarán quienes realicen la actividad de manera profesional.

En esta diferencia es donde radica gran parte de la polémica, pues con la utilización de las citadas plataformas, la actividad particular se convierte en una actividad pseudoprofesional a la que se le achaca una intromisión y competencia desleal para los actores tradicionales del sector. Como se ha indicado ya, las plataformas se configuran en muchos casos como una central de reservas con un funcionamiento similar al de cadenas hoteleras, agencias de viajes u otros operadores tradicionales del sector turístico.

Por lo tanto, la requerida regulación del sector pretendería intervenir, entre otros, en los aspectos fiscales, laborales, la protección de datos, los derechos de los consumidores y usuarios, la solicitud de autorizaciones y licencias.

“Con la utilización de las citadas plataformas, la actividad particular se convierte en una actividad pseudoprofesional a la que se le achaca una intromisión y competencia desleal para los actores tradicionales del sector”



Tratamiento recibido por las distintas Comunidades Autónomas

La noticia saltó en julio de 2014 cuando El Gobierno de Cataluña decidió imponer una multa de 30.000 euros al portal Airbnb (y a otras siete plataformas) por comercializar apartamentos turísticos ilegales.

El Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, reguladora de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico en Cataluña exige a los apartamentos turísticos estar inscritos en el Registro de Turismo de Cataluña y además prohíbe expresamente el alquiler de habitaciones en domicilios particulares. La sanción impuesta precisamente obedecía a la labor de intermediación del portal entre turistas y propietarios de viviendas que incumplían la citada normativa⁴.

Es importante destacar en este punto la distinción que se hace entre el alquiler íntegro de vivienda y la cesión de una habitación o parte de inmueble de manera temporal, que era para lo que en principio surgieron las citadas plataformas de intercambio. Y esta actividad es la que las Comunidades Autónomas que han regulado los alojamientos turísticos han dejado -hasta ahora- fuera.

La Comunidad de Madrid también ha intervenido en este fenómeno⁵. En su normativa define las viviendas de uso turístico como alojamientos que se ofrecen al público de forma integral (no por habitaciones). Al igual que en Cataluña los inmuebles deberán estar inscritas en el Registro de Empresas Turísticas, mostrar una placa distintiva y sus precios tendrán que estar expuestos. Las viviendas de uso turístico no pueden utilizarse como residencia permanente y pueden estar en un bloque de pisos con otras viviendas que sí son residenciales. Además se exige que la estancia mínima sea de cinco días. En definitiva, al igual que en la regulación vigente en Cataluña, queda fuera la cesión de una habitación de la propia residencia del “anfitrión”.

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y el Decreto 194/2010 de 20 de abril regulan en Andalucía la cesión de vivienda vacacional. Pero al igual que las anteriores legislaciones excluye expresamente el alquiler de habitaciones aunque sí distingue entre “apartamentos turísticos” que se encuentran en el ámbito de una explotación turística como actividad económica y las “viviendas turísticas” que no revisten ese carácter.

La normativa balear va más allá y prohíbe en su Ley 8/2012 de Turismo de las Islas Baleares la comercialización de estancias turísticas en viviendas integradas en edificios plurifamiliares o en viviendas adosadas.

Existen más comunidades autónomas –como Aragón o Canarias- que han regulado las viviendas turísticas pero la regla general es que dejan fuera la posibilidad de arrendar parte de una vivienda.

Parece que esa tendencia puede cambiar. El pasado mes de julio (un año después de la tan publicitada sanción) el Departament d'Empresa i Ocupació de la Generalitat catalana ha anunciado que permitirá a los propietarios de una casa que puedan alquilar sus habitaciones bajo determinadas condiciones: el propietario deberá vivir en la casa donde se alquile esa habitación tanto antes como después de ese alquiler, como máximo podrán alquilarse dos habitación, el tiempo de duración máximo será de 31 días, como máximo se podrá alquilar hasta cuatro meses durante un año y el Ayuntamiento se encargará de restringir las zonas donde puede llevarse a término esta actividad. Es un proyecto de decreto que propone una regulación similar a la existente en otras ciudades del mundo como Amsterdam o San Francisco.

Conclusiones

La industria turística en España representó en el año 2014 un 15,7% del total del

⁴ El artículo 72 de la citada norma hace responsable al propietario y a la “persona gestora de la vivienda de uso turístico”.

⁵ Decreto 79/2014, de 10 de julio de regulación de Apartamentos Turísticos y de las Viviendas de Uso Turístico

Producto Interior Bruto; a nadie se le escapa que estamos ante un sector estratégico que debería recibir un especial trato en busca de su consolidación y progresión. Dar la espalda a un fenómeno tan importante para el sector no sería lo adecuado.

De hecho el Plan Nacional de Turismo 2012-2015 ya tenía en cuenta el aumento del uso de alojamiento privado con fines turísticos y abogaba por una regulación que evitar el “intrusismo y la competencia desleal”. La regulación fruto del citado plan provocó la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de junio de 2013 que excluyó los arrendamientos turísticos de su ámbito de aplicación en los términos señalados más arriba. Pero como ya se ha apuntado, la multiplicidad de administra-

ciones que intervienen ha creado una disparidad de tratamientos que no favorecen alcanzar los objetivos del citado plan.

Lo cierto es que no se pueden poner puertas al campo y, al igual que ocurrió hace muchos años con el “intercambio” de música entre consumidores, que provocó un cambio radical en la industria sectorial, algo parecido pudiera estar ocurriendo en el sector del alquiler vacacional. Se trata de una actividad que no puede mantenerse al margen de la ley pero a la que debe dársele la regulación adecuada, reconociendo su idiosincrasia y particularidades siempre y cuando realmente se realice entre particulares y no enmascarar una actividad económica real. ●



Responsabilidad de aparejadores, arquitectos técnicos de obra y promotores

El principio tradicional de nuestro Derecho en materia de daños es el de la responsabilidad por culpa o negligencia. Sin embargo, la doctrina y jurisprudencia más recientes apuestan claramente por una responsabilidad objetiva cuando se trata de actividades que entrañan riesgo. En esta ocasión, presentamos la responsabilidad de los aparejadores, arquitectos técnicos de obra y promotores inmobiliarios.



1. Introducción
2. Responsabilidad según la Ley de Ordenación de la Edificación
3. Obligaciones de garantía
4. Responsabilidad de los agentes de la edificación
5. Conclusiones

**Redacción Revista
Inmueble**

Introducción

Antes de la vigente Ley de Ordenación de la Edificación, la responsabilidad del Arquitecto, el Aparejador, el Constructor y el Promotor venía regulada por el Código Civil, en especial por su art. 1.591 del Código Civil y por la amplia Jurisprudencia que se desarrolló en aplicación del citado artículo.

La denominada responsabilidad decentral del Contratista y del Arquitecto por ruina de la obra, establecida en el art. 1.591 del Código Civil, se extendió jurisprudencialmente al Aparejador o Arquitecto Técnico de la obra y al Promotor de la misma.

El concepto de ruina también ha sido interpretado por la jurisprudencia y ampliado más allá del concepto de destrucción o pérdida de una cosa, hasta el punto de que

el término ruina no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la cosa, lo que sería la ruina física, sino que hay que extenderlo y ampliarlo a aquellos defectos de construcción tales como grietas, desconchados, humedades, etc. que, por exceder de las imperfecciones corrientes, constituyen una violación del contrato e implican defectos constructivos que configuran el concepto de ruina funcional.

Responsabilidad según la Ley de Ordenación de la Edificación

La vigente Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación persigue, entre otros objetivos, fijar garantías suficientes a los usuarios frente a los posibles daños materiales de los edificios.



¿En qué casos no responderán, entonces, los agentes intervenientes en la construcción, cuando la Ley está buscando la protección de dichos usuarios?

Con relación a los agentes participantes en el proceso de la edificación, la Ley, además de enumerar las obligaciones que a cada uno de ellos corresponden, establece que les es exigible responsabilidad civil, de modo personal e individualizado, tanto por actos propios como por actos de otros agentes que participen en la construcción de los que deben responder. En todo caso, cuando la responsabilidad no pueda ser atribuida en forma individualizada al responsable del daño, o cuando exista concurrencia de culpa sin que pueda precisarse la influencia de cada agente interviniente

en el daño producido, la misma se exigirá solidariamente entre todos ellos.

La Ley determina así que las personas físicas o jurídicas que intervienen en la edificación responderán frente a los propietarios y frente a los terceros adquirentes de los edificios, o de parte de los mismos en el caso de que sean objeto de división, de los daños materiales ocasionados en los mismos.

Si bien el sistema de responsabilidad decenal determinaba que tal plazo comenzaba a contarse desde la finalización de la obra, la actual Ley de Ordenación de la Edificación determina que podrá exigirse tal responsabilidad para los daños que se manifiesten dentro de unos plazos estable-

“La responsabilidad decenal del contratista y del arquitecto por ruina de la obra se extendió jurisprudencialmente al aparejador o arquitecto técnico de la obra y al promotor de la misma”

“La Ley, además, establece que la responsabilidad civil, de modo personal e individualizado, tanto por actos propios como por actos de otros agentes que participen en la construcción de los que deben responder”

cidos, contados desde la fecha de recepción definitiva de la obra.

Obligaciones de garantía

Dichos plazos de garantía son los siguientes:

- a) Diez años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) Tres años para los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- c) Además, el constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, revelados dentro del plazo de un año.

Por otra parte, las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, si bien pueden subsistir acciones de responsabilidad por incumplimiento contractual.

En cuanto a la acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, ésta prescribirá en el plazo de dos años desde la firma de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

Responsabilidad de los agentes de la

edificación

Específicamente, la Ley determina la responsabilidad particular de cada agente interveniente en la edificación.

a) Con relación al **Promotor**, establece que, en todo caso, responderá solidariamente con los demás agentes intervenientes ante los posibles adquirentes, de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción. Además, la Ley extiende la responsabilidad del Promotor a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

b) Por lo que se refiere a los **Arquitectos**, se prevé que cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, éstos responderán solidariamente.

Además, los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

c) En cuanto al **Constructor**, se prevé que responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de cons-

trucción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Además, cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de que pueda, en su caso, repetir.

d) Por último, el **director de obra** y el **director de la ejecución de la obra** que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.

Asimismo, se prevé que quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Por último, si la dirección de obra se

contrata de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Ahora bien, a pesar de todo lo expuesto, la Ley determina que las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

Conclusiones

Concluyendo, de conformidad con el vigente sistema de responsabilidad de los agentes intervenientes en la construcción por ruina y defectos de la construcción, el Arquitecto, el Aparejador, el Constructor y el Promotor no serán responsables de los daños materiales que, o bien se revelen con posterioridad a los referidos plazos fijados al efecto, y/o no sean reclamados dentro del periodo de prescripción de las acciones, o bien sean ocasionados como consecuencia de caso fortuito, fuerza mayor o acto de tercero o del propio perjudicado por los mismos. ●

“Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años”



El Supremo fija doctrina jurisprudencial en torno a la protección del tercero adquiriente de una misma finca rústica

A través de esta sentencia, la Sala recuerda que la protección y presunción que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la diligencia y buena fe que se exige al adquiriente, no puede plantearse respecto a cualquier defecto, vicio o indicio de la validez de la compra.



**María Martín-Viveros
García**

Abogada y periodista

1. Introducción
2. Los hechos
3. Sentencia de primera instancia
4. Sentencia de la Audiencia Provincial
5. Sentencia del Tribunal Supremo
6. Principio de buena fe registral

Introducción

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo dictó en fecha 19 de mayo de 2015, una sentencia a través de la cual ha fijado doctrina jurisprudencial sobre el alcance de la protección del tercero de buena fe en el caso de la doble inmatriculación de una finca registral.

A modo de síntesis y adelantando un posterior desarrollo más exhaustivo, el Tribunal fija como doctrina que “*la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un sólo adquirente del artículo 34 LH, debiendo*

ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.”

Explicado de un modo más sencillo, lo que el Tribunal viene a señalar es que la protección y presunción que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es decir, la diligencia que se exige y que abarca el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado. Esta diligencia debe proyectarse y armonizarse contextualmente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por



el titular extraregistral a tales efectos.

Los hechos

La sentencia en cuestión se remonta a una situación en la que los actores interpusieron demanda de juicio ordinario en acción declarativa de propiedad. Fundamentaban la misma sobre la existencia de una doble inmatriculación de una finca correspondiente a dos números registrales distintos. Los demandantes sosténían que la mercantil demandada, conocedora de la doble inmatriculación de la finca, había adquirido el 50% de la propiedad de una de las codemandadas, a través de escritura de permuta, aun cuando conocía que aquella no tenía la condición de propietaria de la finca.

Por su parte, la mercantil demandada, en su contestación y reconvención a la de-

manda, solicitó el mejor derecho en cuanto a la cuota indivisa de la finca adquirida por permuta.

Sentencia en primera instancia

En primera instancia se estimaron parcialmente las pretensiones de la parte demandante e íntegramente la reconvención de la parte demandada. Así, se declaró la nulidad de todas las inscripciones realizadas sobre uno de los números registrales.

El Juez consideró que la inscripción de la finca que genera la doble inmatriculación, es nula por fraude de ley (art. 6.4 CC) y contraria al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, señaló que nada obstaba para otorgar la protección del artículo 34

“En primera instancia se declaró la nulidad de todas las inscripciones realizadas sobre uno de los números registrales”

“La Audiencia Provincial consideró la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio fuera de mejor condición conforme al Derecho Civil puro”

LH a favor de la entidad mercantil demandada, ya que había adquirido la misma a título oneroso de quien constaba con facultades para transmitir y, además, había inscrito su título. Finalmente, respecto a las alegaciones de la parte actora, señaló que la buena fe de la demandada no debía circunscribirse a los asientos de presentación sino a las propias inscripciones realizadas. Además, dio por acreditado que la mercantil tenía la entrega instrumental y notarial de la finca desde el otorgamiento de la escritura de la permuta, con solicitud de licencias, cambio de candados y regularización del contrato, entre otras.

Sentencia de la Audiencia Provincial

Recurrida en apelación la anterior sentencia, la sala de la Audiencia Provincial estimó, también en parte, el recurso presentado por la parte actora. La nota diferencial es que en esta ocasión desestimó la oposición al recurso de la parte demandada.

Por explicarlo de una manera breve, en esta segunda instancia se identificó la cuestión debatida en orden a la situación irregular que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación de una misma finca registral. De este modo, consideró aplicable la Doctrina de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación, debiéndose acudir a las reglas del Derecho civil, particularmente a la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria sobre la materia (artículo 313 del Reglamento Hipotecario y STS 1,^a de 3 de junio de 2011).

La sentencia del Tribunal Supremo

La Sala Primera del Tribunal Supremo basó su fallo en los siguientes fundamentos de Derecho:

“PRIMERO.- El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la doctrina jurisprudencial aplicable al supuesto de la

doble inmatriculación de una misma finca cuyo dispar curso transmisivo da lugar a una inscripción de un tercero del artículo 34 LH. (...)”

Para su explicación conviene partir de las siguientes puntuaciones. En primer lugar, hay que señalar que el único precepto de nuestro ordenamiento que se refiere, de manera manifiesta, al supuesto de la doble inmatriculación es el artículo 313 RH. Por su parte, este artículo no contempla un criterio de solución del conflicto, sino que se dirige a facilitar un medio de publicidad o toma de razón del propio hecho de la irregularidad de la doble inmatriculación de la finca en dos folios diferentes e independientes uno del otro. Se limita, por tanto, a interesar el auto judicial que ordene la nota suficientemente expresiva de la doble inscripción al margen de ambas inscripciones y, por otro lado, reserva a los interesados las pertinentes acciones en orden del mejor derecho al inmueble que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

En segundo lugar, debemos recordar el alcance de la doctrina jurisprudencial acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación de la finca. La tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales responde, a grandes rasgos, a las propias limitaciones que presenta el principio de fe pública registral en el desarrollo lógico-jurídico de la protección que dispensa tanto a favor del titular inscrito, con la presunción de exactitud y la legitimación registral, como en la protección a terceros, mediante la inoponibilidad de lo no inscrito (32 LH) y la plena eficacia del principio, conforme al artículo 34.

A tenor de lo anterior, la neutralización recíproca de los principios registrales no puede ser aplicada de un modo absoluto, de manera que actúe como condicionante para la vigencia del principio de la fe pública registral. Debe aplicarse de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. De este modo, podría, incluso, en algunos casos, llegarse a considerar que su recorrido resulta ago-

tado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero. Sin embargo, debemos señalar que no siempre quedará agotado en aquellos supuestos en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular registral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido éste último.

En tercer lugar, esta solución se apoya tanto en la “vis atractiva” de la fe pública registral, como en la seguridad del tráfico inmobiliario.

Finalmente, esta doctrina también abarca la neutralización de los principios registrales a raíz de la doble inmatriculación. Su aplicación no supone una ruptura total del Derecho registral y el Derecho Civil tal como lo conocemos hasta ahora, sino que se trata de tener en cuenta que para la determinación del titular dominical con mejor derecho no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34 o de los artículos 35 y 36 de la LH , que regulan la adquisición del dominio y de derechos reales a través de la prescripción adquisitiva (usucapión) en relación con el Registro de la Propiedad.

Principio de buena fe registral

La protección de la fe pública registral que concede el artículo 34 LH, supone la consolidación de la adquisición del tercero

que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe.

Sin embargo, la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reducida al tenor literal del artículo 1950 del Código Civil. Es decir, no podemos creer únicamente en la buena fe registral desde el punto de vista de la creencia de que el transferente es el efectivo titular del derecho real y estaba, por ello, legitimado para transferir el dominio. Así, dada la presunción de buena fe que recoge el artículo 34 LH, la carga de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, en el sentido negativo. Es decir, deber exigirse un determinado grado de diligencia que sea suficiente como para salir del desconocimiento de la situación y conocer la falta de correlación entre la información registrada y la realidad.

De este modo, el grado de diligencia exigible no puede plantearse en abstracto o de forma general. Esta diligencia debe modularse respecto a las circunstancias de cada caso. En el presente caso, teniendo en cuenta las circunstancias en las que se desarrolla, la diligencia exigible debe hacer referencia solo a una situación posesoria clara y manifiesta que se ejercite en concepto de dueño y que ponga en duda la exactitud de la información registral.

Puede leer el texto completo de la sentencia en www.ksp.es Marginal:
69344166. •

“La neutralización reciproca de los principios registrales no puede ser aplicada de un modo absoluto, de manera que actúe como condicionante para la vigencia del principio de la fe pública registral”



Reserva de compraventa de bien inmueble

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 extrajudicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Normativa relacionada
 - 2.3. Normas y artículos relacionados
 - 2.4. Documentación
- 3. Jurisprudencia relacionada con el caso
- 4. Documentos Jurídicos
 - 4.1. Documentos jurídicos de este caso
 - 4.2. Formularios jurídicos relacionados con este caso
- 5. Biblioteca
 - 5.1. Libros
 - 5.2. Artículos jurídicos
- 6. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

Madrid, 20-11-2003

La Sra. Laura, de nacionalidad española, reside en Nueva York y tiene intención de trasladarse a vivir a Madrid, ciudad en la que residía en su niñez. Se traslada a Espa-

ña con el fin de adquirir una vivienda y establecer su nueva residencia. Tras su búsqueda encuentra un piso en venta, situado en uno de los mejores barrios de Madrid, por lo que contacta con su dueño para concretar las condiciones de compraventa.

Objetivo. Cuestión planteada.

El cliente es la Sra. Laura y su objetivo consiste en entregar una suma para reservar el inmueble y posteriormente acceder a la compra.

La estrategia. Solución propuesta.

Solicita información sobre el inmueble a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y a la Oficina de la Inspección Técnica de Edificios, con el fin de proceder a elaborar y suscribir un contrato de reserva del inmueble.

El procedimiento extrajudicial

Partes

La agencia inmobiliaria:

- CASAS, S.A.

La interesada en reservar el piso:

- Sra. Laura.

Normativa alegada

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

- Código Civil. CC (art. 1454).

Normas y artículos relacionados

- Código Civil (Art. 1454)

Documentación

Se aportan los siguientes documentos:

- Plano de la vivienda.
- Estatutos de la comunidad de propietarios.
- Recibo del Impuesto de bienes inmuebles

Pasos a seguir

Se dirige a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid para solicitar in-

formación sobre la calificación y protección de la que goza el inmueble.

Cuestión fundamental también es ver que categoría tiene el inmueble y esto se puede encontrar en la información otorgada por el propio Ayuntamiento. Una vez identificada la categoría del inmueble, que en este caso es la “2NZ1 grado 3º”, el letrado estudia las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y descubre que las fincas que tienen esta categoría poseen una protección especial debido a sus características arquitectónicas y constructivas. Esto se traduce en un control en la realización de las obras, restricción a las modificaciones de los elementos estructurales, especialidades en la solicitud de licencia de obras y tratamiento de las condiciones estéticas de la fachada, como ejemplo.

A su vez, el letrado, realiza una consulta en la Oficina de la Inspección Técnica de Edificios para ver cuando se realizó la última inspección del edificio. En este supuesto la inspección se realizó en el año 2001 con resultado de acta favorable. Las inspecciones se pasan cada diez años, por lo que esta contingencia parece cubierta.

Como la Sra. Laura tiene intención de adquirir aquel inmueble y no otro, el letrado le aconseja realizar una reserva del mismo con el fin de asegurarse la adquisición, por lo que realiza un escrito en el que interviene ella y la sociedad que se encarga de la gestión de la venta del inmueble, la entidad CASAS, S.A., por el que se reserva el piso y se fijan unas condiciones.

La reserva del piso consta de los siguientes apartados:

- Descripción del piso que se reservaba.
- Descripción de la casa.
- Antigüedad de la casa.
- Estado de conservación.

– Arrendamiento. Este punto se agrega más que todo para saber si la vivienda se transmite libre de arrendatario, ocupante o precaria.

– Cargas. Se estudia si la enajenación se efectuara libre de cargas o no.

– Plazo de la reserva.

– Precio.

– Forma de pago.

– Formalización de la compraventa.

– Gastos de transmisión.

• FORMULARIOS de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000.

• Sabelotodo Derecho Civil

Artículos jurídicos

• Compraventa de inmuebles: documentos que necesita el comprador (febrero 2013)

• Compraventa de inmuebles con pago aplazado (junio 2013)

• Pasos a seguir para efectuar la compraventa: check list (febrero 2014)

Disponible en www.ksp.es Nº de Caso: 3122

Jurisprudencia relacionada con el caso

• Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia. núm. 64/2003 de 28 de enero de 2003. **KSP. Civil y Mercantil. Marginal 1341032.**

• Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid. Sección 14º. núm. 126/2007 de 6 de marzo de 2007. **KSP. Civil y Mercantil. Marginal 1176203.**

Documentos jurídicos

Documentos jurídicos de este caso

Descripción:

1. Contrato de reserva del inmueble.

Formularios jurídicos relacionados con este caso

• Compraventa en documento privado con pago aplazado garantizado con título ejecutivo y reserva del dominio

Documentos disponibles en www.ksp.es Nº de Caso: 3122 info@ksolucion.es

Biblioteca

Libros

**COMPRAVENTA EN DOCUMENTO PRIVADO CON PAGO APLAZADO GARANTIZADO
CON TÍTULO EJECUTIVO Y RESERVA DEL DOMINIO**

En a ... de ... de ...

REUNIDOS

De una parte, D./ D^a , mayor de edad, (estado civil), (profesión), vecino de ..., con domicilio en ... y D.N.I. n°

Y de otra, D./ D^a , mayor de edad, (estado civil), (profesión), vecino de ..., con domicilio en ... y D.N.I. n°

ACTÚAN

Ambos en nombre e interés propio.

Y reconociéndose las partes recíprocamente la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento,

DICEN

I.- Que D./ D^a (en adelante la parte vendedora) es propietaria de la finca sita en, cuya descripción registral es la siguiente:.....

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo ..., libro, folio ..., finca ... le pertenece por título de, según escritura número ... autorizada por el Notario D., en fecha

La finca se halla libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

La finca se halla libre de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes.

II.- Que D., (en adelante la parte compradora) está interesado en comprar, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el anterior antecedente I.

III.- Que habiendo llegado las partes a un acuerdo al respecto, por medio del presente

PACTAN

PRIMERO.-Compraventa.

D., vende la finca descrita en el expositivo I de este contrato a D. , que la compra en las condiciones que se indican a continuación.

¿Cómo comercializar actualmente los inmuebles ante la difícil situación financiera?

La finca se vende y adquiere como cuerpo cierto, es decir, con independencia de su superficie.

SEGUNDO.- Precio.

El precio de la presente compraventa es la cantidad de euros, que se pagará de la siguiente forma:

a) En cuanto a ... euros, son satisfechos en este acto por la parte compradora a la parte vendedora, otorgando con la firma del presente contrato carta de pago de la citada cantidad.

b) En cuanto a ... euros, serán satisfechos por la parte compradora mediante ... pagos mensuales consecutivos, de importe unitario ... euros cada uno de ellos. El primer vencimiento será el día ... de ... de ... y los restantes el mismo día de los ... meses correlativos siguientes.

c) En cuanto al resto hasta completar la totalidad del precio establecido o sea la cantidad de ... euros, en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, que deberá otorgarse como máximo por todo el día ... de ... de ...

La parte compradora podrá adelantar, total o parcialmente, los pagos pendientes, siempre que las entregas parciales no sean inferiores a ... euros.

TERCERO.- Garantía del precio aplazado.

En garantía del cumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado, la parte compradora entrega los siguientes pagarés NO A LA ORDEN:

Clase Número Fecha Vencimiento Importe

..... de de

..... de de

..... de de

CUARTO.- Reserva de dominio.

La parte vendedora vende a la parte compradora, con reserva de dominio hasta el total pago del precio aplazado la finca objeto de este contrato.

La entrega de la posesión de la finca vendida a la parte compradora se llevará a efecto a la firma de la Escritura Pública de la compraventa. No obstante lo anterior, la parte vendedora permite desde el día de hoy el uso de dicha vivienda a la compradora sin que ello signifique entrega del dominio.

QUINTO.- Condición resolutoria.

En el caso de impago de plazos de los que vienen pactados en el presente contrato, el vendedor podrá optar entre dar por vencida la totalidad de los que resten por satisfacer, exigiendo su inmediato pago del comprador, o dar por resuelto el contrato con pérdida de parte de éste de las cantidades entre-

gadas hasta el momento que se entenderán aplicadas al disfrute de la finca por el período comprendido entre el otorgamiento del contrato y la producción del impago. Asimismo, las obras y mejoras verificadas en la finca cederán a favor del vendedor en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

SEXTO.-Escritura pública.

El presente contrato de compraventa deberá ser elevado a escritura pública, la cual deberá otorgarse como máximo por todo el día ... de ... de ...

Todos los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato y del otorgamiento de la escritura pública serán de cuenta de la parte compradora, con entera indemnidad de la parte vendedora, con la única excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana.

SÉPTIMO.-Jurisdicción y competencia.

Por cualquier duda, cuestión o divergencia que pudiera surgir con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de, con renuncia a los de sus propios fueros y domicilio si fuesen distintos.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, firman el presente contrato, en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.

LA VENDEDORA

LA COMPRADORA

Evolución de títulos hipotecarios en el segundo trimestre de 2015

La nueva actividad crediticia registró su primer crecimiento interanual desde 2006 en el segmento residencial, con un incremento del 20%. A continuación, analizamos la evolución de la misma a entre los meses de abril y junio del presente año.



**Asociación Hipotecaria
Española**

1. Emisiones
2. Evolución del diferencial del bono español a 10 años con el bono alemán, puntos básicos
3. Evolución anual de las emisiones (2015 primer semestre)
4. Saldo vivo
5. Mix de financiación
6. Información sobre la cartera (% y Mill euros)

Emisiones

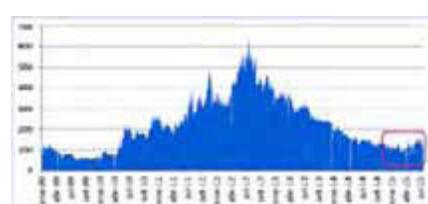
Durante el primer semestre de 2015 la actividad emisora de las entidades de crédito se mantuvo relativamente estable a pesar de las mejoras en las condiciones de acceso a los mercados de financiación mayorista.

Las incertidumbres sobre un tercer episodio de crisis soberana en Grecia no se han extendido a otros países periféricos, incluyendo España, como sí ocurrió en los dos episodios anteriores.

Esto ha permitido que la prima de riesgo del soberano español se haya mantenido en niveles estables (ver gráfico 1 a continua-

ción) y que, paralelamente, el coste de la financiación para las entidades financieras españolas no se haya visto encarecido.

Evolución del diferencial de bono español a 10 años con el bono alemán, puntos básicos



Fuente: elaboración por Asociación Hipotecaria en base a datos del BdE.



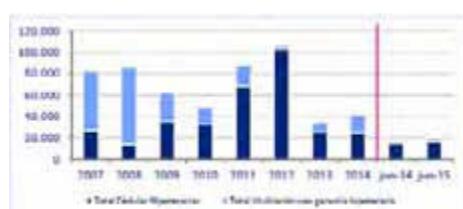
Por otra parte, el Banco Central Europeo (BCE) anunció a finales de 2014 nuevas medidas no convencionales de política monetaria. Entre ellas el nuevo programa de compras de Titulizaciones (ABSPP) y Covered bonds (CBPP3), con una duración estimada de dos años. Todas estas acciones de política monetaria han contribuido a la estabilización de los mercados y a una reducción de los tipos de interés en las últimas emisiones registradas.

En este contexto, según datos proporcionados por AIAF, el volumen total de títulos hipotecarios admitidos a cotización en el primer semestre de 2015 alcanzó los 19.605 millones de euros frente a los 15.050 registrados en el mismo periodo de 2014.

Las cédulas hipotecarias singulares con-

tinuaron definiéndose como instrumento utilizado mayoritariamente por las entidades, con un volumen emitido en el periodo de 16.325 millones de euros, y un incremento del 8,5% respecto al primer semestre de 2014. Las emisiones bonos de titulización de activos (BTA) alcanzaron, por su parte, los 3.280 millones de euros.

Evolución anual de las emisiones (2015 primer semestre)



Fuente: elaboración por Asociación Hipotecaria en base a datos de AIAF.

“Las incertidumbres sobre un tercer episodio de crisis soberana en Grecia no se han extendido a otros países periféricos como sí ocurrió en los dos episodios anteriores”

“El volumen total de títulos hipotecarios admitidos a cotización en el primer semestre de 2015 alcanzó los 19.605 millones de euros”

“El peso de títulos hipotecarios sobre el saldo del total de crédito hipotecario se mantuvo estable en el 53,9%”

Saldo vivo

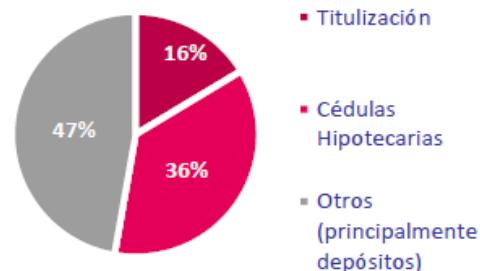
El saldo vivo de títulos hipotecarios en circulación se situó a finales de junio de 2015 en 374.599 millones de euros, experimentando un descenso en términos interanuales del 8,5% y del 6,6% respecto a diciembre de 2014.

En cuanto a su composición, 258.716 millones de euros correspondían a cédulas hipotecarias (singulares y multicendentes); y 115.882 millones de euros a activos hipotecarios titulizados (a través de FTH y de FTA).

El peso de títulos hipotecarios sobre el saldo del total de crédito hipotecario se mantuvo estable en el 53,9% reflejando la adecuación en el uso de estos instrumentos a los ritmos, todavía débiles de nueva actividad crediticia.

En términos de crédito hipotecario gestionado, en torno a un 54% de la cartera hipotecaria se estaría financiando a través de títulos hipotecarios en circulación. ●

Mix de financiación



Información sobre la cartera (% y Mill euros)

	jun-15
Crédito hipotecario gestionado (MAY)	710.009
Crédito hipotecario residencial (MAR)	586.609
Cartera elegible (% cartera total)	59%
Tasa dudosidad SPR (MAY)	11,6%
Tasa dudosidad crédito residencial (MAR)	5,8%
Total Cédulas (JUN)	258.716
% sobre crédito hipotecario	36%
Total Titulización (JUN)	115.882
% sobre crédito hipotecario	16%



¿TE ACUERDAS?



¡POR FIN YA ESTÁN A LA VENTA
LOS NUEVOS ARCHIVADORES!

Economist & Jurist

CADA ARCHIVADOR TIENE CAPACIDAD PARA
TODAS LAS REVISTAS DEL AÑO (10 NÚMEROS)

1 ARCHIVADOR 21 €/UNIDAD (IVA INCLUIDO)

3 Ó MÁS ARCHIVADORES 16,50 €/UNIDAD (IVA INCLUIDO)

Puedes adquirirlos llamando al 902 438 834
o a través de nuestra web <http://libros24h.com>

LIBROS24h.com
LIBRERÍA JURÍDICA ON-LINE

El mercado: mejorar el presente, recordando el pasado

Ahora que la crisis del sector comienza a verse como una pesadilla que recordar desde la distancia, llega el momento de plantear qué es lo que se hizo mal. Desde muchos ámbitos se está intentando recopilar, a modo de manual de no actuación, las conductas que no deben repetirse. Pues, como se suele decir, de los errores se aprende, pero ¿qué es lo que hemos aprendido los profesionales del sector inmobiliario desde 2007?



Joan Bermúdez i Prieto

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

1. Introducción
2. Consecuencias en diferentes sectores
3. Tendencias generales
4. Origen de la situación actual
5. Conclusiones

Introducción

Se pretendía en uno de los encuentros que periódicamente se celebran entre profesionales del sector inmobiliario analizar y explicar, en cierta forma, la evolución que el mismo ha tenido en los últimos años, a partir de la llamada crisis del sector, sufrida hace ya más de siete años. El objetivo de establecer unas conclusiones únicas y/o generales topó con una realidad que se manifiesta de forma muy diversa en cada uno de los entornos y mercados que fueron objeto de análisis. El sector globalmente es uno, pero los mercados y los subsectores son amplios, tanto como tipología de productos y entornos geográficos existen, lo que dificulta siempre llegar a cierto consenso en las conclusiones o explicaciones de lo sucedido. Hay un factor que ha incidido de forma importante y con consecuencias parecidas en

todos y cada uno de ellos, como es la situación económica que ha vivido (y vive) la sociedad, aunque también de forma diferente en función de los entornos geográficos y de los sectores industriales, comerciales o de servicios implicados.

Consecuencias en diferentes sectores

Mercados como el industrial, con la diversidad de características de cada tipología de entorno y necesidades “ad hoc” de los posibles clientes, obliga a establecer un análisis mucho más centrados en escenarios geográficos, dificultando que se pueda, aunque siempre se puede intentar, generalizar la evolución de la demanda y la tipología de la misma. Existe una distancia y una disparidad de factores entre un entorno de enclave de grandes empresas que han podido sufrir la transnacionalización a otro en



el que se nutre de pequeña o mediana empresa de ámbito local o estatal por ejemplo que ha sufrido la caída de la demanda lo que obliga a establecer pautas de actuación más centradas en el propio entorno.

Criterios parecidos se podrían utilizar para tratar el mercado del sector turístico como el hotelero, donde se producen disparidad de situaciones, basadas no tan solo en la propia economía, (por ejemplo en las zonas de recepción de turismo), si no en la economía de los países generadores de turistas. La propia situación de una u otra ciudad y sus normativas también afectan. Recientemente y a título tan solo de ejemplo, se ha establecido una moratoria de la construcción de nuevos hoteles en la ciudad de Barcelona, mientras que en Hospitalet de Llobregat (ciudad que tan solo se separa de la capital por una línea en el

mapa) facilitan la construcción de nuevos establecimientos. Establecer pautas de actuación generalizadas, se hacen poco fiables, lo que obliga, como antes se indicaba en el sector industrial, a actuar de acuerdo con criterios de proximidad.

Un escenario diferente se presenta cuando se trata de establecer tendencias en el sector de la primera vivienda. Si bien también, como no puede ser de otra forma, existen diferencias según entornos geográficos y económicos, aunque es cierto que se establecen unas pautas que pueden ser extrapolables y que permiten un análisis más generalizado del mercado residencial.

Tendencias generales

El primer debate que surge (casi permanente desde hace años) es si la tendencia de

“Si queremos establecer tendencias en el sector inmobiliario, debemos tener en cuenta que existen diferencias según entornos geográficos y económicos”

“Hoy podemos constatar que no existe un stock de viviendas en alquiler suficiente para poder atender la demanda que se está produciendo”

los demandantes de vivienda es la compra o el alquiler de la misma. Se produce una cierta desconexión entre los deseos manifestados por las Administraciones (y tal vez también la conveniencia del mercado en ciertos entornos concretos) y la realidad que se muestra tozuda e insistente. El mercado residencial se ha ido configurado a lo largo de los años, como un mercado de compra. No tan solo en el supuesto de la residencia habitual, también en la segunda residencia se produce este fenómeno, en el que se ha tendido a disponer en propiedad de una segunda residencia a unos niveles que se acerca a los 9 millones de viviendas, de los que se estima (resulta difícil disponer de datos oficiales), que tan solo el 23,9% de todo el stock se destina a arrendamiento turístico, el resto es de uso directo de sus propietarios.

En una sociedad que mantiene este volumen de vivienda para un uso temporal, resulta difícil aceptar que la demanda en primera residencia se producirá un cambio de tendencia hacia el arrendamiento, tan solo porque desde diferentes entornos así se considera que conviene (sin tener en cuenta las limitaciones y dificultades de estabilidad que existen para las familias que optar por esta modalidad). A pesar de ello no debemos olvidar que en los últimos años, (coincidiendo con la crisis económica) el alquiler ha crecido de forma exponencial en relación a la venta, pero hay que tener en cuenta se habían producido unas circunstancias que quasi obligaban a acceder a través de esta vía a la vivienda para la familia.

Hoy podemos constatar que no existe un stock de viviendas en alquiler suficiente para poder atender la demanda que se está produciendo. Esta expresión, siendo cierta y generalizada por los profesionales inmobiliarios, oculta una realidad que deberíamos valorar. En los años anteriores se produjo un número importante de familias que por razones económicas se vieron obligados a desistir de disponer de una vivienda en propiedad, la mayoría de ellas ya disponían de una vivienda en propiedad, pero con una carga hipotecaria que les resultaba difícil de poder hacer frente, razón

por la que a través de las diferentes opciones (dación en pago, desalojo etc.), fueron abandonando y se vieron en la necesidad de disponer un lugar para residir. Tan solo el alquiler (y generalmente con rentas muy bajas) permitía poderlo resolver una situación sobrevenida y que requería una inmediata respuesta.

Aunque todavía hay (y nos tememos que siempre habrá) situaciones de desalojos y abandonos de vivienda, afortunadamente ahora la situación se está normalizando y el volumen de familias en esta situación se han reducido, por lo que no existe la presión de disponer de viviendas alquiler a precios bajos para cubrir esta necesidad.

Tan solo hace falta observar cualquiera de los portales inmobiliarios, se podrán encontrar viviendas de un alquiler bajo, aunque generalmente en unas condiciones de habitabilidad, y en consonancia con el precio. Este tipo de viviendas han tenido un descenso importante de demanda. La demanda que ahora surge en el arrendamiento, los niveles de peticiones, se sitúa en unas cotas parecidas a las que se producía en los años anteriores a la crisis (en torno al 25%) y el mercado, como sucedía en aquel escenario, se encuentra faltó de las viviendas que ahora se demandan.

Origen de la situación actual

Tengamos en cuenta que en los momentos en que la venta estaba quasi paralizada, los propietarios optaron aconsejados por los agentes inmobiliarios y con el fin de obtener una cierta rentabilidad a su bien, por el arrendamiento. Ahora estos contratos comienzan a vencer y nuevamente los propietarios conscientes de la evolución de mercado vuelven a plantearse la venta de su bien, en lugar de acceder de nuevo al alquiler. Esta razón comporta que la oferta para arrendamiento que había crecido en los años anteriores ahora descienda.

Al mismo tiempo los que en otros momentos accedieron al alquiler tanto por sus situación económica, como por el escenario que se presentaba de futuro (con difi-

“La fuerte demanda de viviendas de alquiler a precios muy asequibles que se produjo se ha visto reducida a unos niveles que tan solo cubren en torno al 20% de la demanda del mercado”

cultades, pérdidas de empleo, etc.), pero que desean poder adquirir una vivienda, comienzan de nuevo a interesarse por la compra. Acompaña a este nuevo entorno la situación del sector financiero que vuelven a plantear la financiación de compra de primera vivienda, como un negocio atractivo.

Los bancos, son en definitiva con su actitud y su capacidad de restringir o conceder créditos son quienes pueden establecer las tendencias del mercado, si ha de ser en compra o alquiler, a través de sus políticas de financiación. Mientras se mantuvieron cerrados a financiar la compra de nuevos pisos, el mercado se situó en el arrendamiento, ahora, superada la crisis que han vivido y saneados y con una cuenta de resultados positiva, se encuentran en la necesidad (a pesar de que su voluntad tal vez no sería esta) de tener que volver a financiar la compra de pisos para poder seguir creciendo en su volumen de negocio y no perder lo que ha sido una actividad muy rentable (desde el punto de vista de vinculación, compensaciones, cobro de interés etc.).

Si nos centramos en el mercado residencial, podríamos llegar a extraer ciertas conclusiones que podrían ser extrapolables a cualquier entorno geográfico.

En primer lugar la fuerte demanda de viviendas de alquiler a precios muy asequibles que se produjo por lo expuesto anteriormente de la necesidad de disponer de una residencia, se ha visto reducido a unos niveles que tan solo cubren en torno al 20% de la demanda del mercado.

En segundo lugar se está estableciendo una demanda de compra de vivienda, si bien se debe matizar., La demanda de compra, viene condicionada por la posibilidad de acceder a la financiación y atendiendo a los criterios de los bancos esta tan solo se obtiene a partir de disponer el futuro comprador del 30/40% del importe de la compra. El banco financia máximo el 70% del precio, o de la tasación, si esta es inferior (tan solo alcanzan el 80% en circunstancias muy concretas), a lo que se deben incorporar los gastos en torno al 10/12 %.

El importe de la compra se debe situar (valor de tasación o compra) en unos niveles superior a los 120.000 € (la razón es evitar que les suceda como en los años anteriores en los que se han encontrado con un stock de pisos de bajo valor, que no son absorbidos por el mercado, manteniendo un volumen de viviendas importantes de bajo valor sin vender).

Como tercer requisito que ambos solicitantes (dificilmente se concederá una hipoteca a un solo titular), dispongan de ingresos recurrentes ni por un importe que permita dedicar no más del 30% de los mismos para el pago de la cuota mensual.

Estas condiciones que ahora pueden parecer de cierta rigidez, eran las que han aplicado en el sector financiero, hasta que llegó el momento en el que todos (incluidos los bancos) se subieron a la noria de financiar/comprar/financiar/comprar. No se presenta un escenario nuevo desde el punto de vista de facilidad de acceso, tan solo se están recuperando los criterios que en otros momentos (bien aplicados) permitió un crecimiento del sector de forma harmónica y coherente al tiempo que permitió acceder a la propiedad de la vivienda a las familias, con unas garantías mínimas de poder atender los compromisos.

Conclusiones

Lo cierto es que cada producto inmobiliario tiene su peculiaridad en cuanto a la gestión y demanda, cada entorno geográfico tiene sus características diferenciadas, talvez deberíamos volver la vista hacia atrás y analizar como actuaba el mercado en los años de comienzo de este siglo (tan solo poco mas de una década) y tendríamos respuestas que podrían servir. No se trata de considerar, como escribió el escritor y militar Jorge Manrique en el Siglo SV (1440-1449) en unas coplas a su padre fallecido “*cualquier tiempo pasado fue mejor*”, pero si recuperar los criterios, las actuaciones que permitieron una evolución positiva del mercado y adecuarlas a los nuevos tiempos.●

La fórmula para comprar un inmueble y no pagar impuestos: la renuncia a la exención del IVA

Comprar un inmueble y pagar impuestos parecía hasta ahora inevitable. No obstante, desde este mismo año existe una fórmula que puede hacernos reducir costes fiscales: renunciar a la exención del IVA, un impuesto aparentemente neutro para el empresario



Juan Sagalés Cantenys

Socio Alfonsea Legal y Tributario

1. Introducción
2. Planteamiento
3. Fundamento
4. Requisitos subjetivos de la renuncia
5. Requisitos formales de la renuncia

Introducción

Antes de exponer la principal novedad que nos ha traído el 2015 en relación a la posibilidad de renunciar a la exención del IVA que afecta a ciertas operaciones inmobiliarias, cabe, a modo recapitulativo, exponer brevemente en qué consiste la renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, por qué puede beneficiar al contribuyente y los aspectos más conflictivos y problemáticos que pueden darse a la hora de acogerse a esta posibilidad prevista expresamente en la normativa y que en muchas ocasiones resulta una verdadera economía de opción.

Un aspecto crucial a la hora de hacer frente a una inversión inmobiliaria es su coste fiscal, es decir, acordado un precio

entre las partes, en cuánto más aumentará el importe final de la operación. Uno de los principales costes fiscales, por no decir el principal, proviene del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) que grava gran número de transacciones inmobiliarias. Este impuesto indirecto y heterogéneo que recae sobre el adquirente -cuyo rendimiento está cedido íntegramente a la Administración autonómica-, puede llegar a incrementar el coste de la operación hasta un 10% -es el caso, por ejemplo, de Cataluña; 6% en Madrid- no pudiendo el contribuyente recuperar dicho importe, convirtiéndose, por lo tanto, en un coste final para él, además de la distorsión que se produce en el mecanismo del IVA al convertir al empresario en consumidor final.



Planteamiento

En nuestro sistema de imposición indirecta cohabitan el IVA, que grava las entregas de bienes, prestaciones de servicios y adquisiciones comunitarias, realizados por empresarios o profesionales; y el ITP, que grava el tráfico patrimonial civil. La coordinación entre ambos responde a criterios de sujeción y/o exención. Así, las operaciones sujetas a IVA están no sujetas a ITP, las no sujetas a IVA se someten a ITP y las operaciones sujetas y exentas de IVA se gravan por ITP. Este último es el caso que nos interesa: las operaciones inmobiliarias exentas, que se sujetan al ITP, pero en las que esa exención es renunciable.

El art. 20.1.20, 21 y 22 de la Ley 37/1992, reguladora del IVA, (en adelante, LIVA), prevé una exención objetiva, de naturaleza renunciable, que actúa sobre ciertas opera-

ciones inmobiliarias y, en concreto, sobre la entrega de terrenos rústicos y demás que no posean la condición de edificables; sobre las aportaciones de terrenos a las juntas de compensación y las adjudicaciones de éstas a los propietarios, y sobre las segundas y ulteriores entregas de edificaciones. Así, para estas operaciones la exención prevista es renunciable si se cumplen ciertos requisitos -que trataremos de exponer de forma sucinta más adelante-, pudiendo, de esta forma, volver a la órbita del IVA.

Fundamento

La razón de su existencia -la de la exención- deriva de la propia naturaleza del impuesto cuyo fin último es gravar al consumidor final y, en principio, resultar neutro para el que actúa como empresario o profesional. El IVA, como hemos dicho, es

“El art. 20.1.20, 21 y 22 de la Ley 37/1992, reguladora del IVA, prevé una exención objetiva, de naturaleza renunciable, que actúa sobre ciertas operaciones inmobiliarias”

“Tanto el transmitente como el destinatario de la operación deberán ser empresarios o profesionales habituales u ocasionales, pudiendo ser personas físicas o jurídicas”

un impuesto teóricamente neutro para el empresario (no siempre, sobretodo en ciertos sectores como el de la educación o en el sanitario) ya que por un lado soporta el IVA en la adquisición de bienes y servicios, pero a la vez repercute IVA cuando es él quien presta servicios o entrega bienes. Por lo tanto, si soporta IVA en la adquisición de un inmueble, podrá compensar ese importe con el IVA que haya repercutido o, si no dispusiera de base suficiente, solicitar su devolución, neutralizándose así su efecto. Por el contrario, si la operación queda gravada por el ITP, el impuesto satisfecho no podrá ser recuperado de ninguna forma, i.e. el transmitente ve limitado su derecho a deducir el IVA soportado, mientras que el adquirente tributará por ITP, que en ningún caso puede ser deducido.

Por lo tanto, podemos afirmar que la exención que prevé la norma, actúa como una “falsa ventaja” para las empresas o para el que opera como empresario o profesional, ya que, si bien es cierto que el sujeto exento se exonera del devengo del impuesto, también lo es que se producirá, como ya hemos expuesto, “una quiebra en la estructura del tributo que se manifiesta por dos caminos diferentes. En primer lugar, la propia empresa exenta no podrá resarcirse del impuesto que le fue cargado en sus compras mediante la vía de la deducción, ya que no tiene impuesto sobre el valor de sus ventas del que deducir, ni mediante la vía del reembolso directo, ya que así lo dispone la norma. En segundo lugar, las empresas clientes o compradoras de los productos o servicios de la empresa exenta no podrán deducir de su cuota impuesto alguno, ya que no les fue repercutido en sus facturas de compra”¹.

La rotura del normal funcionamiento del IVA en la fase intermedia produce un doble efecto financiero de sobras conocido en sectores como el educativo y el sanitario que incide directamente en el mercado: el efecto “recuperación” y el efecto

“piramidación”². El primero viene dado porque el sujeto que soportó el impuesto en sus adquisiciones, y no lo recupera vía deducción o devolución, tratará de hacerlo incorporando a los costes de su producto dicho Impuesto, resultando, a la postre, un mayor precio del producto -en este caso del inmueble-. El segundo supone que la exención concedida en una fase, se anula en la siguiente fase ya sujeta, en la que se repercutirá el IVA sobre una base ya incrementada con el propio IVA exento (impuesto sobre impuesto)³.

Por todo lo expuesto ut supra y con el fin de conseguir preservar la neutralidad del impuesto, se establece la renuncia a la exención.

Requisitos subjetivos de la renuncia

En cuanto a los requisitos que deben darse para poder renunciar a la exención, en relación a los sujetos que intervienen en la operación, tanto el transmitente como el destinatario de la operación deberán ser empresarios o profesionales habituales u ocasionales, pudiendo ser personas físicas o jurídicas. En relación a este último -el adquirente- para que quepa una renuncia a la exención y tributar por IVA, deberá tener derecho a la deducción total o parcial de dicho IVA, o bien, que los bienes adquiridos vayan a ser utilizados total o parcialmente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción. Hasta diciembre de 2014, la renuncia sólo procedía cuando el sujeto pasivo adquirente tenía derecho a la deducción total del IVA soportado por la adquisición de los inmuebles.

La nueva regulación, amplía el ámbito subjetivo de la renuncia, ya que, por ejemplo, la renuncia podría aplicarse no sólo en el supuesto en el que una empresa adquiere edificios a personas distintas de los promotores para destinarlas exclusivamente al alquiler de locales (se trataría de entregas exentas y el adquirente tendría derecho

1 La empresa española ante el Impuesto sobre el Valor Añadido, Madrid, IEF, 1985. Lampreave, Gimeno y Terol.

2 La renuncia a las exenciones en el Impuesto Sobre el Valor Añadido, Thomas Aranzadi, Banacloche Palao.

3 Manual del IVA, Juzgados 2006, Enrique Abella Poblet.

a la deducción total), como ocurriría con la norma anterior, sino también cuando la empresa adquiere dichos edificios y los destina al alquiler de locales y de viviendas (en este caso serían entregas exentas y el adquirente tendría derecho a deducción parcial).

Igualmente, cabría la renuncia si una persona física que no ha iniciado aún su actividad, adquiere dichos edificios para destinarlos -previsiblemente- al alquiler de locales y viviendas (sería entrega exenta y el adquirente tendría derecho a la deducción parcial).

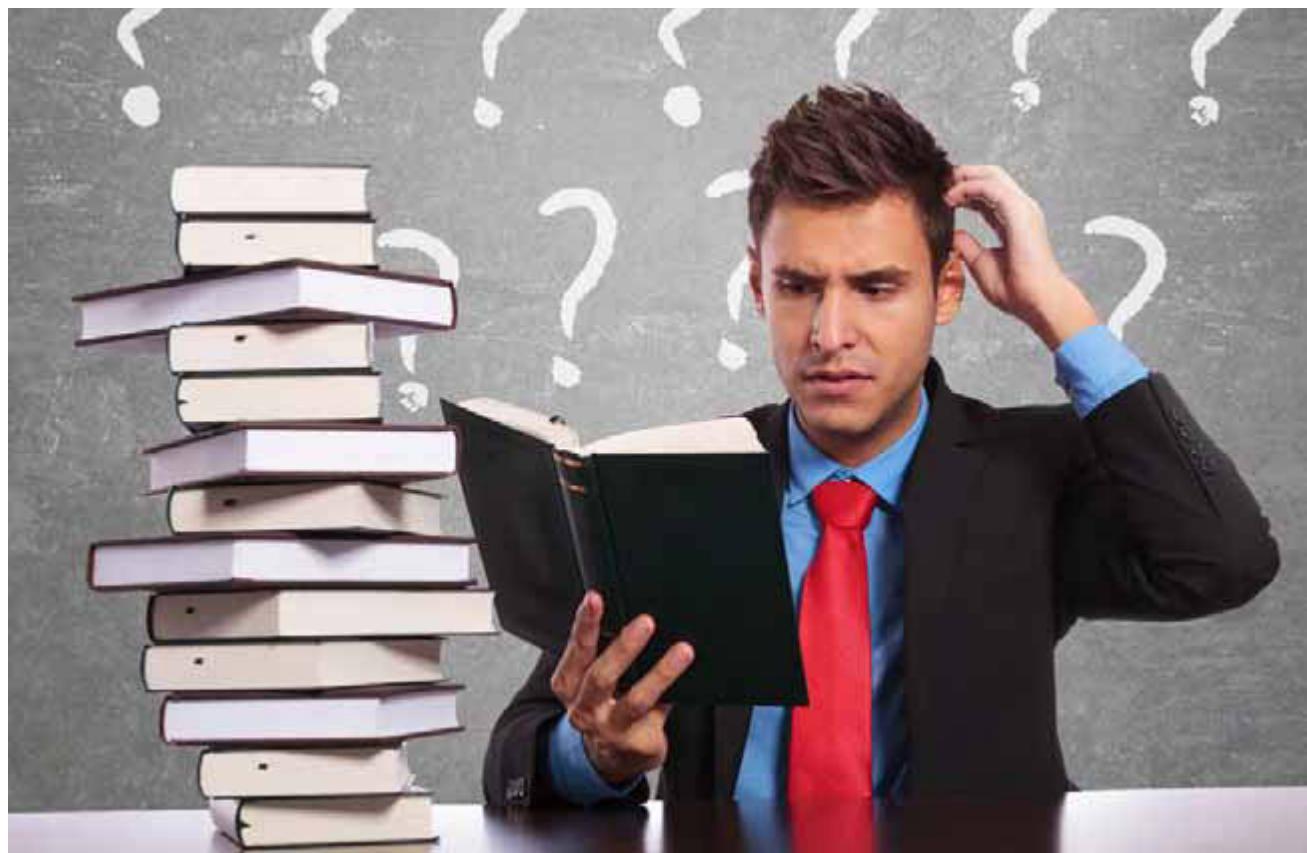
Requisitos formales de la renuncia

Otra novedad reciente en cuanto al cumplimiento de ciertos requisitos para poder renunciar a la exención es la confirmación por parte del Tribunal Supremo, en Sentencia de 15 de enero de 2015, de la no necesidad que la renuncia a la exención se manifieste de forma explícita.

Es el art. 8.1 del Reglamento del IVA el encargado de establecer los requisitos formales, exigiéndose que: 1) el adquirente comunique fehacientemente al transmitente, con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes, su condición de sujeto pasivo con el derecho a la deducción total o parcial del Impuesto; y 2) que también previa o simultáneamente, el transmitente comunique fehacientemente al adquirente que se renuncia a la exención del IVA.

Si bien es cierto que el Tribunal ya se había pronunciado conforme a la viabilidad de una renuncia tácita para poder acogerse a la renuncia, también lo es que hay una serie de requisitos formales que deben cumplirse con carácter mínimo y es aquí donde radica el conflicto que se dirime en la sentencia, concluyendo el Tribunal que puede entenderse fehacientemente notificado por el adquirente su condición de sujeto pasivo del IVA con la mera mención conforme a la repercusión de dicho impuesto en la escritura de compraventa. ●

“Las empresas clientes o compradoras de los productos o servicios de la empresa exenta no podrán deducir de su cuota impuesto alguno, ya que no les fue repercutido en sus facturas de compra”



Instalaciones eléctricas necesarias en una vivienda en proceso de construcción

Es necesario que las instalaciones eléctricas, en general, y las de las construcciones residenciales, en particular, se lleven a cabo de una manera eficiente y segura, garantizando a los futuros compradores flexibilidad, comodidad y economía en la instalación. A continuación, las razones de la importancia de una buena instalación eléctrica, así como un decálogo en el proceso de construcción de la vivienda.



APIEM, Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid

1. Introducción
2. La prevención como objetivo
3. Normativa vigente
4. Eficiencia energética
5. Conclusiones

Introducción

Partimos de la premisa de que las instalaciones eléctricas son uno de los componentes más importantes en cualquier vivienda moderna; actualmente condición imprescindible para conseguir la cedula de habitabilidad.

Con un porcentaje muy importante dentro de los costes de una vivienda, la electricidad está presente en todos los rincones de nuestro hogar.

El avance en el mundo de las instalaciones eléctricas dentro de las viviendas nos está llevando a poder encontrar desde un tipo instalación eléctrica básica hasta una instalación que disponga de los sistemas más novedosos del mercado.

Las instalaciones eléctricas en las viviendas deben cumplir el fin primordial de ser seguras, facilitar y dar mayor confort a aquellos que las ocupamos.

En cualquier caso, lo más importante es la seguridad de dichas instalaciones. Una instalación eléctrica no segura aumenta en un gran porcentaje la probabilidad de producir un accidente en nuestras viviendas. Dato muy importante si tenemos en cuenta que son los lugares donde más tiempo pasamos.

La prevención como objetivo

La mayor parte de los accidentes de origen eléctrico que se producen en nuestro hogar se traducen en incendios.



Los incendios domésticos originados por una anomalía en la instalación eléctrica de nuestra vivienda se producen por cortocircuitos y estos en su mayoría son debidos a una mala instalación. A continuación reproducimos los principales errores:

- Un uso inadecuado de la propia instalación (exceso de recargas en las líneas).
- Fallo en la elección de las protecciones (malos cálculos) en las secciones del cableado o por la instalación de materiales de muy mala calidad.
- Estos fallos son sobre todo agravados por el intrusismo (personas no cualificadas para la realización de

este tipo de instalaciones) que pueden llegar a causar la muerte de personas.

Por lo cual un Instalador eléctrico autorizado es imprescindible para la realización y mantenimiento de las instalaciones.

Porque las instalaciones eléctricas no se ven, esto provoca una mayor pérdida de percepción del peligro que supone una instalación no segura, tanto para los usuarios como para los equipos.

Debido a la vital importancia que requiere el realizar una instalación eléctrica segura, a lo largo de los años la normativa vigente ha ido haciéndose más estricta, mejorando así las nuevas instalaciones

“Una instalación eléctrica no segura aumenta en un gran porcentaje la probabilidad de producir un accidente en nuestras viviendas”

“Los instaladores electricistas autorizados son los primeros que entran en las viviendas y los últimos que salen de ellas”

eléctricas de las viviendas en construcción.

Normativa vigente

La normativa se recoge en las Instrucciones técnicas complementarias que forman el actual Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del 2002, así como la normativa que dictan las Compañías Eléctricas y los Órganos Competentes de la Comunidad Autónoma.

El objetivo de las normativas es establecer las condiciones técnicas para preservar la seguridad de las personas y los bienes, es asegurar el normal funcionamiento de las instalaciones eléctricas y prevenir las perturbaciones en otras instalaciones y servicios; y se trata de contribuir a la fiabi-

lidad técnica y a la eficiencia económica de dichas instalaciones.

Para disponer de una instalación eléctrica segura y eficiente debemos acudir a los expertos en la materia.

Los instaladores electricistas autorizados son las personas que reúnen los conocimientos y acreditaciones exigibles para poder ejecutar, reparar y mantener la instalación eléctrica de nuestra vivienda.

“Los instaladores electricistas autorizados son los primeros que entran en las viviendas y los últimos que salen de ellas”.

Otro de los puntos importantes a destacar es el del ahorro energético.



Eficiencia energética

Desde el año 2013, en las viviendas de nueva construcción es de obligado cumplimiento disponer del Certificado de Eficiencia Energética, el cual debe estar firmado por un técnico competente, presentado ante la administración y registrado en el Registro General.

La obtención de dicho certificado lleva asociado la etiqueta de eficiencia energética, que nos indica lo eficiente que es nuestra vivienda. Esta etiqueta se clasifica desde la clase "A" (máxima eficiencia), hasta la clase "G" (mínima eficiencia).

Una gestión inteligente de la energía puede permitirnos una reducción de dinero en las facturas y utilizar de forma más eficiente nuestros receptores.

Una de las medidas de ahorro que adoptamos con mayor frecuencia es el cambio de los puntos de luz por los de bajo consumo suponiendo esta medida una reducción muy significativa en nuestra factura, aunque hay siempre que tener en cuenta la inversión y el tiempo de amortización que conlleva.

Una medida más consiste en implantar en nuestro hogar el servicio de monitorización de consumo suponiendo también otro ahorro en nuestra factura. Nos referimos a dotar a nuestras viviendas de un sistema de domótica, y además aprovechar las tarifas horarias de menor coste. La domótica es capaz de controlar y gestionar eficientemente el uso de la energía actuando según la época del año en la que nos encontramos así como en función de nuestras necesidades, mediante una correcta programación del sistema. Puede ser un ejemplo la subida y bajada de persianas automáticamente o la puesta en marcha de la calefacción cuando es necesario.

La domótica nos aporta la información necesaria para poder modificar nuestros hábitos e incrementar nuestro ahorro y eficiencia.

La puesta en servicio y utilización de las

instalaciones eléctricas conlleva la legalización de las mismas. Para el instalador electricista ejecutor de la instalación es obligatorio emitir un Certificado de Instalación, conocido con Boletín eléctrico, en el que se hará constar que la instalación eléctrica de nuestra vivienda cumple con la normativa vigente.

Dicho Certificado debe acompañarse de la documentación técnica que se requiere para la legalización donde se detalla un estudio de la instalación eléctrica y su cumplimiento con la normativa vigente.

Toda la documentación será revisada y deberá quedar registrada y aprobada por el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma.

Una vez sellada la documentación, el siguiente paso es dar de alta nuestro nuevo suministro. Para ello debemos presentar ante la Compañía suministradora el Certificado de instalación que el instalador autorizado nos ha proporcionado.

Conclusiones

Existen asociaciones profesionales de instaladores eléctricos, como APIEM, (Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid), que ofrecen todo el soporte y la información acerca de la normativa, de la implantación de los sistemas que nos permiten un ahorro energético, así como su asesoramiento personalizado en cualquier tema que pudiera surgir en tal amplio sector, así como el listado de instaladores asociados y autorizados por el órgano competente de la Comunidad Autónoma en cuestión.

Por todo ello se insiste siempre en la contratación de un instalador electricista autorizado, pues como hemos comentado anteriormente son las personas cualificadas y con los conocimientos de toda esta normativa a aplicar. ●

"Para el instalador electricista ejecutor de la instalación es obligatorio emitir un Boletín eléctrico en el que se hará constar que la instalación eléctrica de nuestra vivienda cumple con la normativa vigente"

Magazine de **INMUEBLE**

Actualidad sobre los protagonistas del sector inmobiliario.

TRASLADO

Birchman Consulting traslada sus oficinas en Barcelona a Plaza Europa

La consultora especializada Birchman Consulting ha firmado un contrato para trasladar sus oficinas a un espacio de 1.255 m² de un edificio situado en la Plaza Europa, 5-7 de Barcelona. CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios, ha asesorado a la consultora en la operación.

La propiedad, Sorigué, tomó recientemente la decisión de instalar suelo técnico en todo el edificio y abrirlo al mercado. De este modo, Birchman Consulting se convierte en el primer inquilino del inmueble.



NOMBRAMIENTO

Jones Day refuerza su práctica de Inmobiliario con la incorporación de Luis Jiménez-Díaz Egoscozábal y su equipo

Luis Jiménez-Díaz Egoscozábal se une al equipo junto con dos asociados, Ángel Magdaleno Vázquez y Cristina de Andrés Blanco. Los tres proceden de la oficina de Madrid de Gómez Acebo & Pombo.

"Es el cuarto socio que se une a nuestra oficina de Madrid este año y la llegada de Luis contribuye de forma importante a nuestro crecimiento", ha asegurado Mercedes Fernández, socia directora de Jones Day en Madrid.

"En estrecha colaboración con Víctor Casarrubios, Luis se suma a la sólida práctica inmobiliaria ya existente en nuestra firma. Luis y su equipo tienen una sólida experiencia en la coordinación y gestión de proyectos con la administración española en todos los aspectos relacionados con el proceso inmobiliario, un ámbito de gran interés para nuestros clientes en España. Estamos muy contentos de que hayan decidi-

do unirse a nosotros", apuntó.



NOMBRAMIENTO

Pilar Valencia, nueva directora de inversiones inmobiliarias y gestión de activos de Aberdeen AM para España y Portugal

Aberdeen Asset Management ha anunciado el nombramiento de Pilar Valencia como directora de inversiones inmobiliarias y gestión de activos de Aberdeen AM para España y Portugal. Pilar trabajará en la oficina de Aberdeen en Madrid, que en la actualidad está compuesta por cinco personas y que comprende tanto la división de infraestructuras como la distribución de fondos de inversión, y ahora también el área de inversiones inmobiliarias.

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid, Pilar cuenta con una

amplia experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario. Sus últimos años de carrera profesional en este sector los ha desempeñado en la multinacional australiana Lend Lease, como Investment Manager (Spain & Portugal) y más recientemente de Inversiones inmobiliarias para el mercado español y portugués.



ACUERDO

El Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria suscribe un convenio con Globalfinanz

El Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y la Consultoría de Riesgos y Correduría de Seguros Globalfinanz han firmado un acuerdo de colaboración con el objetivo de fomentar la cooperación entre ambas entidades y que los Colegios y colegiados del Consejo General puedan obtener ventajas en la contratación de los servicios de la aseguradora. El acuerdo ha sido suscrito por el presidente del Consejo General, Diego Galiano, y José Antonio Jareño y José Torregrosa, socios fundadores de Globalfinanz.

Mediante este convenio los colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, sus colegiados y los clientes de estos, podrán suscribir con condiciones ventajosas pólizas de Responsabilidad Civil, especialmente diseñadas para su actividad profesional, que recojan las coberturas que precisen. Globalfinanz pone además a disposición de los colegios y colegiados del Consejo General otros servicios y productos como

análisis y evaluación de riesgos, servicio de siniestros o información actualizada y seguimiento de las pólizas contratadas.



CONSEJO GENERAL DE LOS COLEGIOS OFICIALES DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA

ACUERDO

Vía Célere y el Colegio de Aparejadores de Madrid firman un acuerdo para agilizar los trámites administrativos en los proyectos de edificación

Vía Célere, la promotora multinacional inmobiliaria, ha firmado un acuerdo con el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAAMT) con el objetivo de impulsar la desburocratización de los trámites de las administraciones públicas. El objetivo es agilizar los procedimientos con los ayuntamientos a la hora de iniciar, desarrollar y finalizar una promoción.

Vía Célere ofrecerá al COAAMT uno de sus proyectos en BIM (Building Information Modelling) para que el Colegio pueda examinarlo con la finalidad de

verificar si cumple con todas las exigencias del Ayuntamiento. Esta nueva fórmula de trabajo permitirá ahorrar tiempos en las necesarias comprobaciones que el Ayuntamiento debe realizar a cada proyecto. Según Jesús Paños Arroyo, Presidente del COAAMT "con este nuevo desarrollo la validación de un proyecto será mucho más ágil a la vez que asegurará el cumplimiento normativo. Se trata de un importante paso adelante que liberará las administraciones públicas de carga de trabajo innecesaria".



CRECIMIENTO

Bankia duplica sus ventas inmobiliarias

Bankia enajenó 4.135 inmuebles en el primer semestre de 2015, lo que supone más que duplicar (115%) los 1.919 activos vendidos en el mismo periodo de 2014, según informa la entidad.

Por estas ventas, el banco que preside José Ignacio Goirigolzarri ha ingresado más de 262 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 82% frente a los 144 millones obtenidos en el periodo de enero a junio de 2014.

Cabe destacar que la mitad de las ventas se realizaron directamente a través de la red de oficinas de la entidad. El resto se llevaron a cabo a través de mediadores.



ADJUDICACIÓN

Sacyr gana un contrato de urbanización en Qatar de 415 millones de euros

La sociedad estatal catarí Manateq ha adjudicado al consorcio formado por Sacyr Construcción y UCC (Urbacon Trading & Contracting) el diseño y construcción de las obras de urbanización del QEZ-1 (Qatar Economic Zone 1) en Ras Bufontas (Qatar) por importe de 1.692 millones de QAR (aproximadamente 415 millones de euros).

La obra adjudicada a SACYR-UCC abarca un área de aproximadamente 4,1 km² y está pensada para posicionarse como un centro logístico y de tecnologías avanzadas.

La visión estratégica del grupo inclu-

ye Oriente Medio como objetivo de crecimiento para el grupo en las actividades de construcción, industrial y agua donde Sacyr aporta su capacidad

de innovación y know how y donde el grupo ya está licitando a proyectos en Emiratos, Jordania y Omán.



VENTA

Santander saca a la venta 2.600 hipotecas morosas valoradas en 800 millones

Banco Santander quiere vender sus activos inmobiliarios más problemáticos y para ello ha iniciado el proceso para colocar 2.600 hipotecas morosas valoradas en casi 800 millones de euros a grandes fondos internacionales. De las hipotecas, 1.700 corresponden a particulares.

La operación se conoce como "Proyecto Mamut" y está estructurado en dos carteras: cerca de 1.700 hipotecas de particulares, valoradas en 322 millones de euros y otra de 900 préstamos hipotecarios procedentes de pymes y grandes empresas, con un valor de 474 millones.

Los inmuebles que garantizan estas hipotecas tienen una tasa de interés inicial de casi 1.500 millones de euros. La entidad también abre la posibilidad de incluir en la venta una cartera de 550 pisos adjudicados, valorados en 150 millones de euros.



NUEVA SEDE

Testa concluye la rehabilitación de su edificio Partenón 12, en Campo de las Naciones, de más de 19.000 m²

Testa ha concluido la reforma integral del edificio Partenón 12, situado en Campo de las Naciones, en la Avenida del Partenón, 12-14, convirtiéndose de este modo en el único inmueble disponible de una superficie similar en la zona.

El edificio es de uso exclusivo de oficinas, está ubicado junto a la salida de metro de Campo de las Naciones y frente a Ifema y cuenta con más de 19.000 metros cuadrados de superficie repartidos en 6 plantas.

Partenon 12 (www.partenon12.com), es un edificio flexible y adaptado a las últimas tecnologías. Los espacios diáfanos de

sus plantas, de hasta más de 3.000 metros cuadrados, cuentan con un excelente grado de aprovechamiento que permite proyectos a medida para los inquilinos. 14 ascensores, más de 300 plazas de parking

y las últimas calidades aplicadas desde su estructura hasta sus revestimientos interiores, hacen de este edificio una oportunidad para sedes corporativas.



CERTAMEN

AECOM convoca, junto con Van Alen Institute y 100 Resilient Cities, los premios Urban SOS 2015

AECOM, la compañía líder a nivel internacional en arquitectura, diseño, transporte y sostenibilidad, ha convocado, junto con el Van Alen Institute y la iniciativa 100 Resilient Cities, la sexta edición de los premios Urban SOS: All Systems Go. Dirigidos a estudiantes de grado, posgrado y doctorado, el principal objetivo de esta competición internacional es promover la importancia que tienen los sistemas de abastecimiento de alimentos, agua y energía para los habitantes de una ciudad.

Este concurso propone el reto de idear alternativas a los sistemas actuales, de modo que contribuyan a que las ciudades sean más resistentes ante los efectos de un problema en la cadena de suministro y ofrezcan estrategias para hacerle frente. Propuestas que contribuyan a que la provisión de alimentación, agua y energía sea más eficiente, sostenible en el tiempo y accesible para toda la sociedad.

The AECOM logo is displayed prominently. The word "AECOM" is written in a large, bold, black sans-serif font. The letter "E" is unique, composed of two horizontal bars: the top bar is blue and the bottom bar is green, meeting in the center.

ADQUISICIÓN

El grupo WPP protagoniza una de las mayores operaciones para uso propio de oficinas de la historia

El grupo británico de comunicación y publicidad WPP ha adquirido Ríos Rosas, 26 en Madrid, en la que es una de las mayores operaciones de oficinas de los últimos años de la capital. En una misma operación, WPP ha cedido el inmueble a una gestora de fondos británica en una operación de sale & leaseback.

El vendedor ha sido asesorado en exclusiva por la consultora inmobiliaria Knight Frank, mientras que el bufete internacional Eversheds Nicea ha asesorado la parte legal. Por parte de WPP, los asesores han inmobiliarios

han sido James Andrews International y el bufete de abogados Garrigues por la parte legal.



COMPRAVENTA

Sacyr y Fluor crean una joint venture

Sacyr ha adquirido el 50% de Fluor SA, la filial española de la ingeniería multinacional Fluor Corporation, por 39 millones de euros, para la creación de SacyrFluor, participada al 50% por ambas empresas.

La nueva compañía realizará servicios de ingeniería y gestión de proyectos EPC (engineering, procurement and construction) en petróleo y gas e industria petroquímica onshore, en España, Sur de Europa, Norte de África y determinados países de Latinoamérica.

SacyrFluor contará con las excelentes referencias técnicas de Fluor Corporation. La nueva compañía tiene identificados un número significativo de proyectos potenciales y dispondrá de una plantilla de más de 400 empleados, 380 de ellos provienen de los centros de trabajo de Madrid y Asturias de Fluor.

Manuel Manrique, presidente de Sacyr, destaca de esta operación "El impulso y refuerzo de la visión estratégica del

grupo y la firme apuesta de crecimiento en el sector de oil & gas junto a una de las mayores y más contrastadas ingenierías del mundo".



INTERNET INMOBILIARIO

En apenas unas semanas comenzará el otoño y, con ello, la llegada de las bajas temperaturas y lluvias. Por ello, es el momento de acondicionar nuestras ventanas y terrazas para que sean lo más resistentes posible. En este número presentamos una serie de páginas que ofrecen el acristalamiento y sistemas de ventanas.



LUMON

www.lumon.es

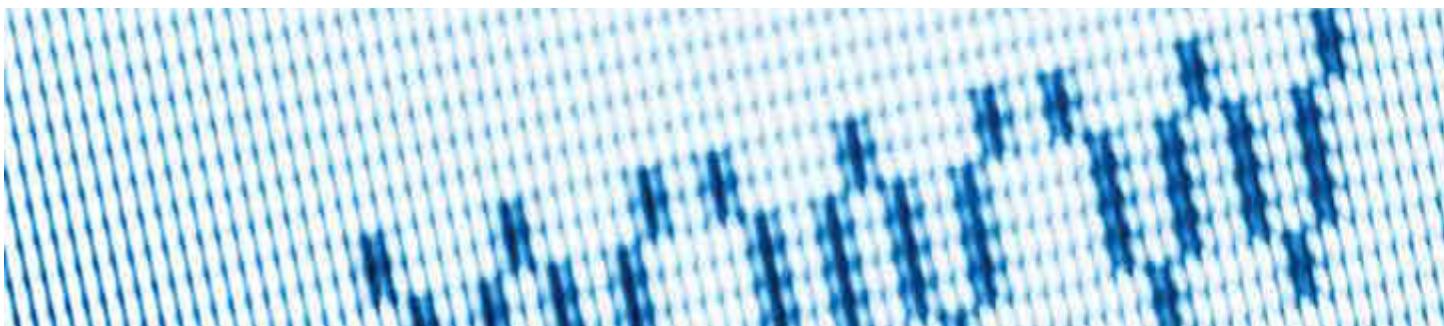
Esta empresa ofrece el acristalamiento de terrazas con sistemas sin marcos de aluminio, una tendencia en toda Europa. Con una trayectoria de más de 30 años, ofrece un sistema que ha sido probado tanto en laboratorios como en la vida real, para ofrecer lo más altos estándares de seguridad. Ofrecen presupuesto sin compromiso y garantía de 5 años.



METALISTERÍA CONSTRUMAP

www.ventanasconstrumap.com

Metalistería Construmap, dedicada al cerramiento mediante ventanas practicables, correderas, puertas, fachadas y estructuras metálicas, ofrece a través de su página web toda la información que necesite incluyendo presupuestos sin compromiso, tramitación de ayudas públicas para la renovación de cerramientos, asesoría técnica para el cumplimiento de Código Técnico de la edificación y cálculo de proyectos específicos.



MIRALLES

www.miralles.com

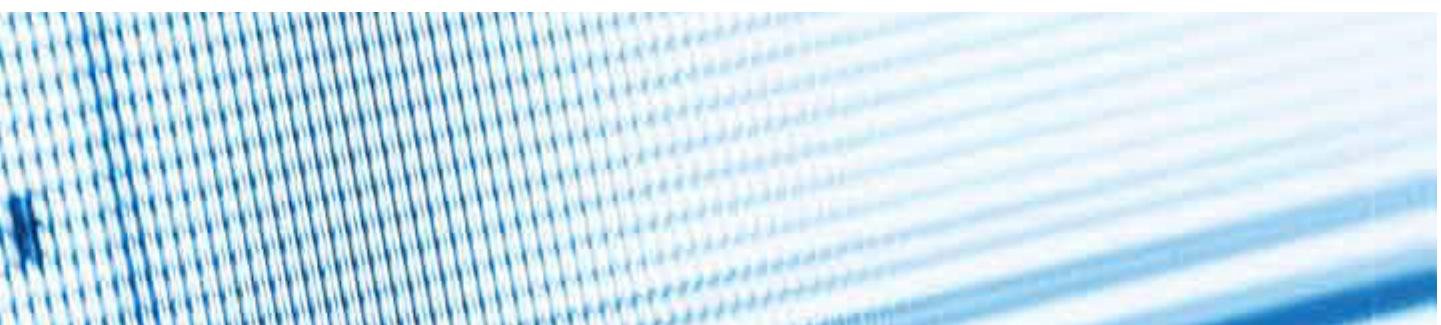
Cristalería Miralles ofrece seguridad y un mayor aislamiento tanto térmico como acústico a través de la instalación de la técnica del doble acristalamiento. Además, este producto posibilita una arquitectura más confortable con mayores superficies acristaladas y aumento de la iluminación natural sin aumento de los consumos energéticos. Distribuidores e instaladores autorizados, ofrecen una garantía de 10 años en sus productos.



STOBAG

www.stobag.com

Desde Stobag presentan una protección climatológica apropiada y perfectamente preparado para el sol, la lluvia e incluso la nieve. Sus techos para terrazas prometen proporcionar el ambiente óptimo a través de la combinación de vidrio y lona.



TRIBUNA DE OPERACIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO

Operaciones inmobiliarias que los suscriptores de Inmueble quieren compartir con otros profesionales.

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

APARTAMENTO CON TERRAZA EN 1^a 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@fusionjuridica.es
www.revistainmuble.es

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

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 intermedia 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

¡Últimas plazas!

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

o envíe un correo electrónico a masters@isdemasters.com

Teléfono : (+34) 911 265 180



AHORA PREOCUPA

Noticias de especial trascendencia para el sector inmobiliario.



Aumenta la morosidad en las comunidades de propietarios, alcanzando al 25% de éstos.



El precio de la vivienda cae hasta un 5,48% frente a los precios de 2014.



La inversión en inmuebles no residenciales baja el ritmo de crecimiento por segundo trimestre consecutivo.