

● revista del sector inmobiliario

# inmueble

Año XVIII | Número 155 | Octubre 2015

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

## La forma de vestir del vendedor, clave en el éxito de una venta



La información que debemos  
facilitar para vender y alquilar  
más

¿Cuál es el coste de  
construcción de viviendas  
en régimen de propiedad  
horizontal

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

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

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

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

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

**Diseño y Maquetación**  
Fabio Heredero Barrigón

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

**Impresión**  
Rotoatlántica

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

Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Inmueble, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella.

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. no comparte necesariamente las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos publicados. El uso del contenido de esta revista no sustituye en ningún caso la consulta de la normativa vigente ni a un profesional especialista en la materia.



## **SUMARIO**

### **03 Editorial**

### **04 En breve**

### **05 Actualidad**

#### **A Fondo**

**26** La interpretación de las cláusulas estatutarias relativas a las actividades permitidas o prohibidas en las comunidades de propietarios

**30** La información que debemos facilitar para vender y alquilar más

**36** Operaciones inmobiliarias entre particulares o empresas en el plano internacional

**40** La forma de vestir del vendedor clave en el éxito de una venta: ¿cómo puede influir en el número de ventas que celebre?

Lo que dicen los jueces: Hipotecas engañosas: conseguir la nulidad es más complicado si el cliente tiene cultura

**46**

### **50 Caso Práctico**

Contrato de permuta entre propietarios de una finca y empresa constructora

### **56 Financiación**

Mercado, estadísticas y financiación: visiones distintas de una misma realidad

### **60 Mercado**

Hogares más baratos, pequeños y con menos servicios. Principales cambios en la demanda de vivienda con la crisis

#### **Fiscal**

**64** ¿En qué casos se debe tributar en la venta de un inmueble por IVA y en cuáles por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

### **70 Técnica**

¿Cuál es el coste de construcción de viviendas en régimen de propiedad horizontal?

### **78 Magazine de inmueble**

### **84 Internet inmobiliario**

### **86 Tribuna**

### **88 Ahora preocupa**



*Te enamorarás*



*Shenonkop*

<http://www.shenonkop.com>



shenonkop@cimapublicidad.es · +34 915 777 806  
Shenonkop - Hotel, Eventos, Resort y Spa · Peraleda de la Mata ( Cáceres)



## Voces

Cada vez se oyen más voces que indican que el sector inmobiliario, lenta, pero progresivamente, se está recuperando. Cuando se oyen estas voces hay que estar preparado. En las épocas de recuperación después de recesiones profundas como la vivida, las oportunidades de negocio pueden ser muy buenas. Para estar en situación de poder aprovechar estas oportunidades, es clave estar bien informado, no sólo del área específica de nuestra actividad en el sector inmobiliario, sino también de las colindantes. Un arquitecto debe saber qué cambios hay en la Ley del Suelo y un profesional de la intermediación inmobiliaria debe saber cómo funciona el Registro de la Propiedad o cómo está regulada la tributación en la transmisión inmobiliaria. Asimismo, el directivo de un fondo de inversión, ya sea buitre o paloma, debe conocer qué técnicas de venta utiliza un vendedor del sector. Así, podríamos continuar con cientos de ejemplos, pero no es necesario, es evidente. Por ello, es clave, y perdonen que lo digamos, que nos sigan leyendo.

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

1

Comprar o alquilar una vivienda o un local para nuestro negocio supone una gran inversión. A través de una sencilla *check list* podemos asegurarnos de que éste reúne las condiciones que buscamos.

**A fondo. Pág. 30.**

2

Desde el pasado 30 de junio aquellos con una formación y cultura más amplia podrían tenerlo más difícil si quieren solicitar la nulidad del contrato de una hipoteca. El Tribunal Supremo ha considerado que en estos casos es más difícil justificar el error de consentimiento. Analizamos la sentencia en cuestión.

**A fondo. Lo que dicen los jueces. Pág. 46.**

3

La permuta está ganando adeptos frente a la compra tradicional de inmuebles, con un incremento del 18% en lo que va de año con respecto a 2014. Pero, ¿qué sabemos de este tipo de negocio? ¿Cómo resolver un posible conflicto que surja a partir del mismo?

**Caso práctico. Pág. 50.**

4

Con la recuperación del sector que estamos experimentando, parece que construir pisos vuelve a ser rentable, pero, antes de nada debemos preguntarnos ¿qué tipo de vivienda queremos construir? ¿cuánto nos costará la ejecución del proyecto?

**Técnica. Pág. 70.**



## HEMOS DE SABER

### Un piso de Vallecas, primera vivienda comprada en España a través de 'crowdfunding'

La primera casa comprada por crowdfunding en España ha costado 62.000€. La plataforma Housers.es ha cerrado esta semana la adquisición de esta primera vivienda gracias al micromecenazgo. El piso, ubicado en el barrio de Vallecas (Madrid), se ha comprado un 21% por debajo del precio de mercado de la zona.

La financiación se ha realizado mediante la fórmula de crowdfunding en la que han participado 49 inversores. Situada en la zona de la Avenida de la Albufera, el inmueble tiene 46 metros cuadrados y dos dormitorios.

El coste total del proyecto ha sido de 80.500 euros (62.000 euros de precio de adquisición, más gastos de reforma y diversos costes de impuestos). Tras realizar una reforma para revalorizar el inmueble, la vivienda adquirida se destinará al alquiler (450 euros al mes).

Housers estima que la rentabilidad bruta total para un periodo de cinco años es del 68% aproximadamente, alrededor de 33.123 euros. Cada uno de los inversores recibirá su parte proporcional en concepto de dividendos.

La plataforma, creada este año por dos emprendedores españoles, calcula que el mercado de crowdfunding en España alcance más de 250 millones de euros en 2016, de los cuales el 15% se destinará a proyectos inmobiliarios.

### El Fondo Social de Viviendas se amplía hasta casi 10.000 inmuebles

El Fondo Social de Viviendas (FSV) se ha ampliado en 3.974 inmuebles, que estarán a disposición de personas especialmente afectadas por la crisis.

Además, se ha decidido incluir nuevos colectivos entre los posibles beneficiarios, como los mayores de 60 años, los matrimonios o parejas de hecho sin hijos y los deudores no hipotecarios, según ha informado el Ministerio de Economía en un comunicado.

El acuerdo de elevar las viviendas del FSV hasta un total de 9.866 pisos se ha suscrito este lunes entre representantes de Economía, Fomento y Sanidad y de las 29 entidades financieras que aportarán pisos.

Según datos del Gobierno, las medidas impulsadas para paliar el problema de los desahucios han beneficiado a unas 45.000 familias hasta la fecha. Además del FSV, está en funcionamiento el Código de Buenas Prácticas, la moratoria de lanzamientos y las mejoras en el funcionamiento del mercado hipotecario.

Con la ampliación a 9.866 viviendas, el FSV persigue cubrir "un mayor número de situaciones" que requieran una respuesta desde todos los organismos y entidades implicadas, según el departamento dirigido por Luis de Guindos. El mismo objetivo se persigue con la inclusión de nuevos colectivos que darían derecho a la obtención de una vivienda del FSV.

El Ejecutivo prevé que al menos el 5% de las viviendas del FSV se destinen a personas desalojadas de su vivienda por impago de préstamos no hipotecarios siempre que cumplan los demás requisitos. También se contempla la posibilidad de acuerdos con los ayuntamientos y entidades del Tercer Sector y la puesta en marcha de una web con toda la información.

### Los autónomos pueden deducirse los gastos de vivienda y reclamar ante los tribunales

Aún hay profesionales autónomos con dudas al respecto de la deducción de los gastos de vivienda. Una reciente sentencia del TSJ de Madrid ha confirmado la procedencia de aquellos que deducía la vivienda del IRPF.

Hace tiempo que Hacienda luchaba contra aquellos autónomos que reclamaban la deducción de gastos de coche y domicilio habitual, apoyándose en la dificultad de discriminación entre gastos personales y empresariales.

En su sentencia, el TSJ de Madrid ha declarado que tanto la Ley como el Reglamento sobre el IRPF permiten considerar parcialmente ciertos elementos patrimoniales divisibles.

La condición es que la parte afectada de esos bienes sea susceptible "de un aprovechamiento separado e independiente del resto". Es decir, que nada impide que un autónomo pueda destinar una parte de su vivienda al desarrollo de su actividad económica.

Miles de autónomos desarrollan su actividad teniendo como centro de operaciones su propia vivienda. A la hora de aplicar los gastos deducibles, incluían los gastos propios como comunidad, luz, agua, teléfono, etcétera. Como para la Agencia Estatal de Administración Tribu-



taria no estaba claro cuánto de ello empleaban para el desarrollo de su trabajo, desestimaba en muchos casos ese uso. De modo que los autónomos no podían deducirse esos gastos. Lo mismo pasaba con el vehículo.

### La competencia española de Airbnb escala posiciones y conquista nuevos destinos

El primer portal-club 100% legal de alquiler vacacional y que recientemente ha lanzado 300 nuevos destinos por todo el mundo, escala posiciones en el ranking de webs de alquiler vacacional en España.

LaCommunity, que ocupa ya la quinta posición detrás de Wimdu y que estima duplicar en dos meses la oferta y ocupar el tercer lugar en la lista, basa su éxito en la oferta de viviendas turísticas legales.

La plataforma cuenta con 24.963 viviendas y 99.852 plazas. El negocio de alquiler de viviendas para uso turístico a través de plataformas online está creciendo de forma imparable. De hecho, datos de Exceltur muestran la evolución de este sector. En España, ya existen 2.7 millones de camas de alquiler turístico duplicando así las camas hoteleras. En relación al hospedaje, destacar que si bien la cifra de alojamientos hoteleros que existe en el mercado es todavía superior y asciende a 1.433.262, lo cierto es también que el número de apartamentos turísticos reglados se ha visto incrementado con un total actual de 450.432. Asimismo, en las plataformas de internet se gestiona una oferta de 278.769 viviendas turísticas.

### Cifuentes quiere una solución para rehabilitar el Edificio España y no perder al inversor

La presidenta de la Comunidad de Madrid, Cristina Cifuentes, señaló el pasado viernes que hay que buscar una solución a la rehabilitación del Edificio España porque sería “muy negativo” perder al inversor, Grupo Wanda, que adquirió el edificio en verano del pasado año.

En una entrevista, Cifuentes ha explicado que mantuvo una reunión con representantes del Grupo y la directora de Patrimonio Cultural, donde se habló de que “hay una dificultad técnica terrible en hacer lo que quiere el Ayuntamiento de Madrid, que es hacer esa obra sin tocar la fachada”.

Cifuentes ha explicado que es un edificio muy alto y que hay incluso un peligro porque no se puede soportar la fachada mientras se hace la obra porque hay riesgo de

que se caiga. Se están viendo soluciones técnicas y hay que buscar una solución porque realmente es importante poder rehabilitar ese edificio, que está en ruina, ha señalado.

En este sentido, ha explicado que está ubicado en el centro de Madrid, que es un edificio emblemático y que hay que tener en cuenta el impulso económico que supondría. Así, ha explicado que también en Plaza de España se está construyendo un hotel y que, por lo tanto, le parece fundamental rehabilitar la Plaza de España.

Para Cifuentes, la solución pasa por “buscar un punto intermedio entre conservación del patrimonio y poder seguir apostando por el desarrollo de Madrid”. “Si se paraliza esta obra ya que se ha conseguido un inversor, sería algo muy negativo que este señor no invirtiera en Madrid”, entiende Cifuentes, que ha asegurado que están intentando mediar con el Ayuntamiento para encontrar una solución.

### Crece un 12% la demanda de habitaciones en alquiler y la edad media de los compañeros de piso supera ya los 30 años

El interés que despierta el alquiler de habitaciones ha crecido un 12% los últimos 12 meses, pasando de las 14.664.547 búsquedas que se realizaron los 6 primeros meses de 2014, a las 16.449.121 búsquedas del mismo periodo en 2015, según el informe anual de piso comparado elaborado por idealista.

A pesar del interés de la demanda, los precios se han contenido durante este año, al incrementarse sólo en un 0,2% hasta los 280 euros mensuales de media. De todas maneras, los mercados que tienen una mayor actividad han registrado mayores incrementos en sus precios. En Madrid se han incrementado un 3% mientras que en Barcelona han aumentado un 1,5%.

La mayor subida de precio se ha registrado en Burgos (4,6%), seguido por Valencia (4%). En Oviedo, en cambio, alquilar una habitación es un 6% más barato que hace un año, seguido por Albacete (-5,9%), Córdoba (-5,6%) y A Coruña (-5,2%).

El perfil de quien comparte piso es de una persona que tiene 30 años (hace un año eran 29), vive en el centro de las grandes ciudades, no fuma –aunque es tolerante con los que sí lo hacen– y ni tiene ni admite mascota. Éste es, según el informe de piso compartido publicado por idealista, el perfil medio de la persona que comparte piso

en nuestro país.

La edad media de los habitantes de un piso compartido varía en función de la zona geográfica. En las ciudades del norte es más fácil que la media supere los 30 años, como en el caso de San Sebastián (35 años), Vitoria (32), Bilbao (31), Santander (31),

En el 62% de los pisos compartidos conviven ambos sexos, mientras que en el 27% sólo viven hombres y en el 11% sólo mujeres. En cuanto a las preferencias por los nuevos compañeros, a la mayoría le es indiferente el sexo, aunque entre los que tienen alguna preferencia destacan los que quieren compartir con mujeres (24%) frente a los que solo quieren compartir con hombres (20%).

### **El Tribunal Constitucional anula la ejecución hipotecaria a una víctima de violencia machista**

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional ha estimado el recurso de amparo de una víctima de violencia de género contra la que se había dictado un procedimiento de ejecución hipotecaria –previo al desahucio–, y a la

que no se le pudo notificar por encontrarse ilocalizada para evitar los malos tratos de su exmarido.

En una sentencia publicada en el Boletín Oficial del Estado el 21 de agosto de 2015, el alto Tribunal declara que ha sido vulnerado el derecho fundamental de la demandante a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución), tal y como reclamaba la mujer en su recurso.

La demandante alegó que estaba ausente del domicilio designado para notificaciones como consecuencia de los malos tratos que padecía por su exmarido, del que se divorció por sentencia de 16 de febrero de 2010, dictada por el Juzgado de Violencia sobre la mujer número 1 de Jerez de la Frontera. Además, su expareja nunca le comunicó nada sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria.

El Constitucional entiende que la imposibilidad de dar con la mujer se debió a la situación de violencia de género que estaba padeciendo, una circunstancia que, a su juicio, “debe ser objeto de una especial ponderación por el juez, que debe valorar en cada caso la necesidad





de salvaguardar el deber de confidencialidad debido a la situación de la víctima”.

En este sentido, indica que “no se protegió eficazmente” a la demandante, víctima de malos tratos, pues aunque el juzgado desconocía la situación que padecía en un primer momento, sí tuvo constancia de la misma después, cuando la mujer recurrió el primero de los fallos judiciales.

Por ello, declara la nulidad parcial del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Jerez de la Frontera (Cádiz), del 20 de septiembre de 2013, que desestimó la solicitud de nulidad de las actuaciones practicadas, a partir del requerimiento de pago acordado por otro auto de octubre de 2009 en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, ordena retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al requerimiento de pago.

### **Las agencias inmobiliarias vuelven a llamar la atención**

Las agencias inmobiliarias vuelven a ver crecer sus re-

des comerciales, así como a la competencia. En el caso concreto de Alfa Inmobiliaria, la compañía ha abierto desde comienzo de año 20 oficinas, alcanzando las 122 delegaciones repartidas por España, más otras 60 más a nivel internacional.

En su caso, son todas oficinas franquiciadas, en algunos casos de nuevos empresarios y emprendedores que buscan iniciar una actividad empresarial con el soporte de una gran marca. En otros ... casos, se trata de antiguos franquiciados de la red que, en los peores años de la crisis abandonaron la actividad y actualmente entienden que se vuelven a dar las circunstancias para que iniciar un negocios de este tipo, y otros son profesionales del sector que viendo las nuevas oportunidades que presenta el mercado deciden convertirse en franquiciados.

“El sector, afirma Jesús Duque, vicepresidente de la cadena está en plena ebullición”. De las 50 marcas con las que contábamos en 2007 hoy solo quedan operativas algo menos de la mitad. De ellas 10 ó 12 son las que mejor estábamos preparados para superar esta crisis y nos hemos mantenido. Las otras 10 ó 12 restantes son nuevos modelos de negocio que han surgido recientemente aprovechando nichos de mercado aún no ocupados, e in-



cluso un importante número de emprendedores que aún se animan a entrar en este sector de forma independiente”, concluye.

### **Se incrementa un 26% la inscripción de hipotecas**

Según los datos del INE, el importe medio de las hipotecas inscritas en los registros de la propiedad en junio (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) es de 122.136 euros, un 0,5% superior al del mismo mes de 2014.

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas es de 21.454, un 26,3% más que en junio de 2014. El importe medio es de 103.626 euros, con un aumento anual del 4,2%.

El valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanza los 3.682,7 millones de euros, un 23,4% más que en junio de 2014. En viviendas, el capital prestado alcanza los 2.223,2 millones, con un aumento anual del 31,7%.

### **El Estado saca a subasta un edificio y galería comercial en Madrid por 20,8 millones**

La Tesorería General de la Seguridad Social abre el plazo para entregar ofertas para la subasta sobre un edificio de seis plantas que incluye galería comercial con 15 locales en la céntrica calle Fuencarral de Madrid por un precio de salida de 20,85 millones de euros.

El edificio estaba en desuso desde hacía varios años y se convierten en uno de los inmuebles a subasta más atractivos en la actualidad dentro del Plan de Reforma de las Administraciones Públicas, que incluye la Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado.

Los inversores llevan tiempo mostrando interés por los edificios en las zonas céntricas de la capital. En particular, este inmueble tiene protegida su fachada por el Ayuntamiento por su singularidad arquitectónica. Construido en la segunda mitad de los años 50, cuenta con una superficie total edificada de 7.949 metros cuadrados repartida entre sus seis plantas terminadas en torreón.

Además, ofrece una galería comercial con 15 locales y un patio de luces de unos 128 m<sup>2</sup> aproximadamente. Pero el edificio también ofrece algunas singularidades.

Tiene un anfiteatro con capacidad para más de 100 personas en la tercera planta y también cuatro apartamentos de unos 60 m<sup>2</sup>.

### **El derrumbe de dos edificios en Madrid pone en tela de juicio a las ITES**

Dos edificios derrumbados en Madrid en este mes de agosto, ambos por defectos estructurales, hacen sospechar del rigor de las inspecciones técnicas de edificios.

La investigación sobre el derrumbe del edificio de Tetuán apunta como una posible causa el “agotamiento” de un pilar estructural de ladrillo macizo de la fachada y se investiga si la ampliación del inmueble puede haber contribuido al desenlace.

Así lo ha indicado en declaraciones a los medios de comunicación el jefe de guardia de los Bomberos del Ayuntamiento de Madrid, Roberto Moreira, para relatar que se maneja como posible causa del derrumbe la sobrecarga de este pilar, que estaba debilitada “desde hace tiempo”.

Ha relatado que el edificio tenía una Inspección Técnica de Edificios de 2014 favorable y que el técnico que lo evaluó no detectó ningún fallo estructural cuando la realizó.

El edificio, que es de finales de la década de los 40, ha tenido ampliaciones en la década siguiente y se investiga si ello pudo contribuir al desenlace, según ha explicado.

“Todo apunta a un fachón de fachada que se haya eliminado o a la ampliación del inmueble”, ha explicado para recalcar que el inmueble tiene una estructura “bastante robusta y potente” con una construcción de “muchísima calidad”.

El miembro del Cuerpo de Bomberos municipal ha detallado que se le avisa de los problemas por la fractura del escaparate del comercio fracturó y que al localizar el pilar de ladrillo se comprueba que estaba fatigado.

Cuando se procede a las labores de apuntalamiento, se comprobó que la estructura comenzó a fallar y se produce a los cinco minutos posteriores el primer colapso.

Moreira ha explicado que la principal tarea de los bomberos se centra ahora en tratar de mantener la fachada que permanece edificada y analizar la estabilidad del inmueble. También se van a recortar las viguetas y

sanear la zona.

### **La ONU denuncia a España por incumplir las leyes internacionales sobre el derecho a la vivienda**

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (ONU) considera que España ha violado el derecho a la vivienda de una mujer, cuyo hogar fue objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria por falta de pago de parte del préstamo y le insta a proporcionarle una “reparación efectiva”.

Además, le pide que la legislación que regula los procedimientos de ejecución hipotecaria y su aplicación “sea conforme” con las obligaciones del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del que España es país signatario.

Esta decisión es el primer dictamen adoptado por el Comité en un caso individual presentado bajo el Protocolo Facultativo del citado Pacto, que entró en vigor el 5 de mayo de 2013, según informa Naciones Unidas en una nota de prensa.

En concreto, la ONU insta a España a adoptar medidas legislativas que garanticen que el procedimiento de ejecución hipotecaria y las normas procesales establezcan requisitos y procedimientos adecuados a seguir antes de que se proceda a una subasta de una vivienda o a un desalojo, en observancia de los derechos reconocidos en el Pacto.

Tras estudiar el caso, el Comité ha concluido que España violó el artículo 11.1, leído conjuntamente con el artículo 2.1 del Pacto, dado que el juzgado “no tomó todas las medidas razonables” para notificar adecuadamente a I.D.G. la demanda de ejecución hipotecaria presentada contra ella por la entidad acreedora.

### **La construcción crece ya a ritmos previos al boom inmobiliario**

Tras años de grúas paradas y hormigoneras vacías, la construcción vuelve a consolidarse hoy como uno de los motores de crecimiento de la economía española. La contribución de este sector al Producto Interior Bruto (PIB) alcanzó en el segundo trimestre del año incrementos desconocidos desde comienzos de siglo, con una tasa de variación del 5,8% con respecto al mismo periodo de 2014.

Ni el campo, ni la industria ni los servicios se recuperan a un ritmo tan rápido. De hecho el aumento casi duplica al 3,1% registrado por el conjunto de la economía, que ya navega a niveles de 2007.

El tirón del ladrillo responde a la reactivación tanto de la edificación en vivienda -por el aumento de la demanda- como de la obra pública, esta última impulsada de forma coyuntural en los primeros meses del año por la celebración de elecciones locales y autonómicas.

Además, la inversión de las empresas en el sector se dispara a tasas del 5,1% y el número de empleados sube un 9,2%, lo que avanza una consolidación de la tendencia en los próximos trimestres.

También resurgen con subidas de doble dígito las compraventas de viviendas, la concesión de hipotecas y la solicitud de visados para la edificación de edificios.

### **Los pisos vacíos suponen una pérdida de más de 7.000 euros anuales para el propietario**

España hay cerca de 3,5 millones<sup>1</sup> de viviendas vacías que, según el portal inmobiliario [www.pisos.com](http://www.pisos.com), tienen un elevado coste de oportunidad para todos. Sus propietarios están dejando de ingresar una media de 7.128 euros anuales y la Hacienda Pública unos 4.000 millones de euros<sup>2</sup>.

El alquiler constituye la solución más efectiva a este problema. Mediante esta fórmula, los propietarios podrían obtener unos ingresos extra cercanos al salario mínimo mensual: 594 euros de media. Esta cifra llegaría a alcanzar los 942 euros mensuales en el caso de los inmuebles situados en la Comunidad de Madrid.

Según el director general de [pisos.com](http://www.pisos.com), Miguel Ángel Alemany, “rentabilizar la inversión que supone la compra de un inmueble o ayudar al pago de la hipoteca son algunas de las principales razones para poner en alquiler un piso, pero hay más. Gastos fijos como el IBI, la comunidad o los suministros mínimos de luz y agua suponen un desembolso anual considerable para los propietarios. Además, una casa habitada se mantiene en mejores condiciones que una vacía”.

El directivo señala que “hoy en día existen numerosas herramientas que permiten alquilar con todas las garantías, proporcionando seguridad a los propietarios ante posibles impagos o destrozos en la vivienda, por lo que no tiene sentido dejar inactivo un parque de viviendas



que cuesta mantener. Es un mal negocio para todos”.

Los propietarios de viviendas vacías en Madrid (11.304 €/año), País Vasco (10.668 €/año), Baleares (8.616 €/año) y Cataluña (8.100 €/año) son los que más beneficio anual podrían sacar de sus casas vacías con esta fórmula. “Se trata de comunidades autónomas con una alta demanda, tanto residencial como vacacional”, señala el Alemany.

Atendiendo al conjunto, Andalucía es la comunidad autónoma que más deja de ingresar con estos inmuebles. Por el total de viviendas vacías la región pierde 4.098.605.472 euros brutos anuales. Le siguen la Comunidad Valenciana (3.654.389.844 €), Cataluña (3.631.683.600 €), Madrid (2.976.105.816 €) y Galicia (1.699.371.696 €). En total, se estima que en el conjunto del Estado se pierden más de 24.544 millones de euros anualmente.

### **El edificio pasivo más alto del mundo estará en Nueva York**

En la isla Roosevelt (Nueva York) se ha iniciado la

construcción del edificio pasivo más alto del mundo, cuya finalización se prevé para 2017 y sumará un total de 83 metros de altura, algo menos que el famoso Big Ben de Londres (96 metros). Un grupo de empresas, en colaboración con Cornell Tech (el campus de ciencias aplicadas de Hudson), ha desarrollado un proyecto innovador y arriesgado que supone unos 900.000 metros cuadrados de sostenibilidad distribuida en campus y apartamentos. Esta construcción albergará la estancia de más de 500 estudiantes, profesores y personal del nuevo campus y reducirá en más de un 60% el consumo de energía de un rascacielos de tamaño similar.

Pero ante esta innovación surge la pregunta de qué es un edificio pasivo. La base del concepto se asienta en la creación de edificios que generen más energía de la que consuman, consiguiendo así edificaciones más confortables, respetuosas con el medio ambiente y que redunden positivamente en la salud y el bienestar de sus ocupantes. El concepto relativamente nuevo en España pero cada vez son más las empresas involucradas en estas construcciones sostenibles, a pesar de que el término no se refiere a un estilo de construcción tecnológica sino, más bien, a las características finales y a su capacidad de minimizar la necesidad el gasto energético que conlleva la



climatización.

Desde la asociación de estrategias de Cornell Capital Tech aseguran que están muy comprometidos con proyectos que permitan un desarrollo eficiente de energía y apoyan la idea de “impulsar este tipo de construcciones por toda la ciudad de Nueva York”. Con este edificio superan todo lo construido actualmente en cuanto a torres se refiere y declaran que “es una señal clara de que en la era actual del cambio climático no es suficiente con construir simplemente más alto”.

### **Los españoles declaran este año 831 millones de patrimonio inmobiliario en el extranjero**

Los datos que maneja Hacienda apuntan a que en lo que llevamos de año los contribuyentes en nuestro país han declarado que poseen 831 millones de euros en inmuebles en el exterior, una cifra que se suma a los 10.240 millones comunicados entre 2013 y 2014.

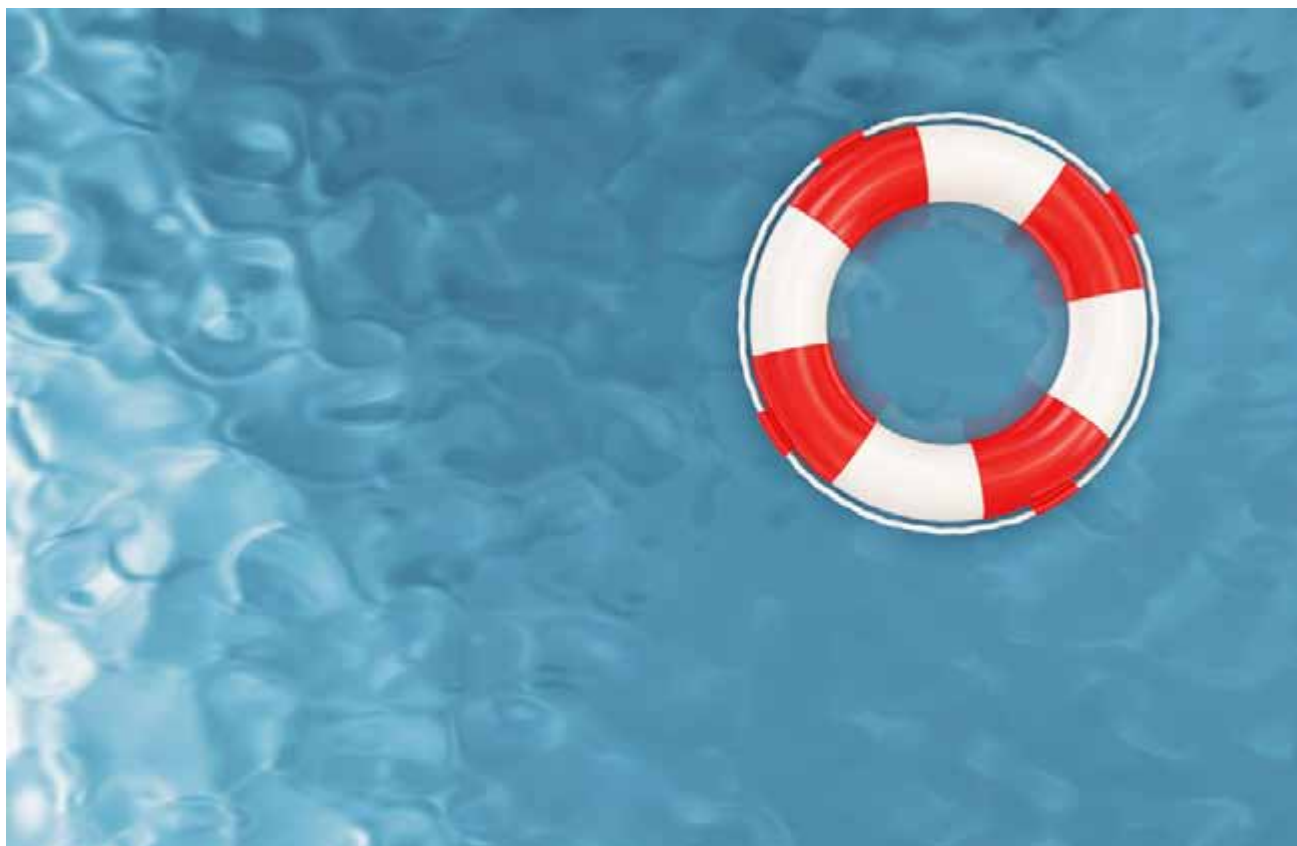
Todo este patrimonio inmobiliario ha aflorado durante los tres últimos ejercicios gracias al ‘modelo 720’, la famosa declaración de bienes y derechos en el exterior que lleva operativa desde 2013.

Un modelo que deben presentar obligatoriamente los contribuyentes que residan en España y tengan un patrimonio en el exterior valorado en más de 50.000 euros, como por ejemplo inmuebles, rentas, acciones, cuentas bancarias...

Desde que entró en vigor la obligación de declarar los bienes y derechos, casi 200.000 contribuyentes han presentado a Hacienda el citado modelo declarando conjuntamente un patrimonio que supera los 126.300 millones de euros.

De dicha cantidad, según los datos que maneja el Ministerio liderado por Cristóbal Montoro, 11.071 millones de euros están vinculados al patrimonio inmobiliario, entendiendo como tal tanto la titularidad de los inmuebles como los derechos reales (esto es, aquellos que tengan derechos de uso o disfrute, cuando se trate de una multipropiedad...).

La mayor parte se ‘destapó’ en el ejercicio 2013 (9.201 millones), mientras que en 2014 se conocieron otros 1.039 millones y durante 2015 han aflorado por primera vez 831 millones de euros en inmuebles, de los que 59 millones han sido declarados en los tres últimos meses.



## JURISPRUDENCIA

### AL DÍA CIVIL

#### **El Tribunal Supremo declara la improcedencia de la revisión de rentas sin explicación alguna razonable, basandose en la doctrina de los actos propios**

**Tribunal Supremo 15/07/2015**

Por la parte actora se formuló demanda, en la cual solicitaba que se “... dicte sentencia por la que se declare que no cabe revisión de la renta mensual que actualmente paga Don Cosme , fijando la misma en la cantidad de 1.354 € al mes y subsidiariamente y para el caso de que se estimase la revisión de la misma, se aplique el 10% de la renta revisada en este primer año (1.861 €, por el 10% son 186 €) que sumados a los 1.354 € que viene pagando haría un total revisado de 1.540 € mensuales para el primer año y que se aplicará a partir del momento en que fue hecho el requerimiento por el arrendador y que Don Cosme viene únicamente obligado al pago del consumo de agua fría y caliente del piso arrendado desde el mes de enero de 2009 en adelante, fecha en que se produjo la primera reclamación por el arrendador. Que el arrendatario viene únicamente obligado al pago del Impuesto del I.B.I. del año 2008 en adelante, momento en que fue requerido por la arrendadora.

La sentencia de 25 mayo 1993 (Rec. núm. 2117/1990 ) recuerda la reiterada doctrina de la Sala (sentencias de 9 marzo 1988 , 10 febrero y 7 diciembre 1989 y 26 febrero 1993 ) con arreglo a la cual «si la renta ha sido revisada o actualizada de mutuo acuerdo entre las partes (arrendador y arrendatario), abstracción hecha de que el arrendador hubiese o no aplicado los incrementos procedentes no obstante estar en situación contractual de hacerlo, de dicha renta convencionalmente actualizada ha de partirse para las sucesivas y futuras revisiones o actualizaciones, pues de no entenderlo así, además de contravenirse el principio de respeto a lo pactado entre las partes (la referida actualización ya hecha de mutuo acuerdo y sin reserva alguna), se crearía para el futuro una evidente situación de inseguridad jurídica que, en cuanto proscrita por el art. 9.3 de la Constitución , no puede merecer amparo judicial ....».

Se denuncia la vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre los actos propios. La sentencia de esta Sala núm. 788/2010, de 7 diciembre (Rec. 258/2007), que cita la parte recurrente en apoyo de su tesis, afirma que

«la doctrina de los actos propios tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas. Sin embargo, el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla.

Por consiguiente no actúa de buena fe quien pretende fraccionar una reclamación del modo como lo ha hecho la parte demandada, exigiendo únicamente el pago de prestaciones periódicas más actuales para posteriormente, una vez pagadas éstas, hacer una nueva reclamación respecto de las correspondientes a períodos anteriores, sin explicación alguna razonable sobre este modo de proceder.

Puede leer el texto completo de la sentencia en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) Marginal 69345962

#### **El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, cuando no altere la estructura del edificio o perjudique los derechos de otro propietario**

**Audiencia Provincial de Almería 10/03/2015**

El primer y único motivo del recurso de apelación se introduce con la siguiente fórmula: “infracción, por interpretación errónea, de los artículos 5 y 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH ) y de la doctrina jurisprudencial”. En su desarrollo, se defiende, en esencia, que los estatutos de la comunidad describen los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente como “pisos-viviendas”, de forma que interpretar que dichos elementos han de dedicarse exclusivamente a viviendas lleva consigo que se está llevando a cabo una interpretación expansiva del régimen de la propiedad horizontal, incompatible con la garantía constitucional de la propiedad; el único límite quedaría marcado por los criterios generales del art. 7 LPH . Asimismo, las obras ejecutadas están dentro del ámbito del uso dado al inmueble, por lo que la prohibición de ejecutar obras de fábrica es relativa, en tanto no altere ni modifica la estructura del inmueble.

El motivo debe ser desestimado. Según el artículo 7.1 de la Ley 49/1960, de 21 julio , por la que se regula el régimen de la Propiedad Horizontal, el propietario de



cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere, la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador. Y es que la comunidad puede adoptar la postura que el demandado califica como intransigente si el destino cambia. En consecuencia, procede la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia en los términos establecidos, con imposición de costa al recurrente (art. 398 LEC ).

Puede leer el texto completo de la sentencia en **www.ksp.es Marginal 69345350**

**El acuerdo alcanzado entre la promotora concursada y los compradores demandantes, con posterioridad a la aprobación del convenio, por el que se resolvía el contrato de compraventa, no libera a quien aseguró la devolución de las cantidades pagadas a cuenta**

**Tribunal Supremo 23/07/2015**

Los demandantes formularon una demanda contra SGRCV en la que reclamaban el pago de las cantidades que habían entregado como precio adelantado, 34.749 euros, más el interés legal del dinero capitalizado desde el día 9 de septiembre y 10 de octubre de 2005, para el principal desembolsado de 3.000 euros y 15.274 euros, respectivamente, y desde el día 11 de mayo de 2006, por el principal desembolsado de 16.474 euros. Subsidiariamente, los demandantes pedían la condena de SGRCV al pago de 18.274,50 euros, que es el importe del aval otorgado a su favor con fecha 15 de noviembre de 2005.

El juzgado de primera instancia estimó la reclamación y la sentencia dictada en primera instancia fue apelada. La Audiencia desestimó el recurso de apelación de SGRCV, al entender que la adhesión al convenio no afectó a la fianza asumida por la apelante, conforme a lo previsto en el art. 135 LC y el carácter irrenunciable de esta garantía prevista en la Ley 57/68. También niega que la resolución del contrato de compraventa conllevara la renuncia al aval otorgado por SGRCV. La Audiencia estimó, sin embargo, la impugnación de los demandantes y consideró que el hecho de que no se otorgará a los demandantes aval de todas las cantidades entregadas a

cuenta, no podía dejarles fuera de la citada garantía.

La garantía otorgada por SGRPV cubría la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta por los demandantes compradores (34.749 euros), pues en este sentido se pronunció la sentencia de apelación, y este extremo no ha sido cuestionado por el recurso de casación.

De acuerdo con la normativa que rige la asunción de la obligación de garantía de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, al amparo del art. 1 de la Ley 57/1968 , la adhesión de los compradores beneficiarios de esta garantía al convenio del concurso de acreedores de la promotora no altera el derecho de dichos compradores a dirigirse contra la aseguradora para la restitución garantizada en caso de incumplimiento de la obligación de la promotora.

El acuerdo alcanzado entre la promotora concursada y los dos compradores demandantes, con posterioridad a la aprobación del convenio, por el que se resolvía el contrato de compraventa, no libera a quien aseguró la devolución de las cantidades pagadas a cuenta, sino que constituye el cumplimiento del presupuesto legal para que los compradores puedan ejercitar la acción contra la aseguradora en reclamación de dichas cantidades, pues la resolución convenida es posterior a que se hubiera cumplido el plazo de entrega de la vivienda y ante la imposibilidad de cumplimiento.

Puede leer el texto completo de la sentencia en **www.ksp.es Marginal 69345897**

**La obligación de la aseguradora de la construcción subsiste tras la terminación de la obra y la obtención de licencia de ocupación**

**Audiencia Provincial de Almería – 19/05/2015**

Se desestima el recurso de apelación deducido contra Sentencia estimatoria dictada por la Ilma. Magistrada. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº Siete de Almería, sobre reclamación de cantidad.

La Sala declara que no habiéndose entregado la vivienda por parte del promotor a la compradora, la obligación de la aseguradora - apelante - subsiste, a pesar de que la obra esté terminada y se haya obtenido la licencia de primera ocupación.

Por tanto, y al no haberse hecho efectiva la entrega, habiendo instado la actora la resolución del contrato en

virtud de burofax remitido a la promotora en tal sentido el 6 de mayo de 2010, sin que por la misma por los motivos expuestos anteriormente se hubiera requerido eficazmente a la compradora para el otorgamiento de la escritura pública, por no estar la vivienda en disposición de ser entregada, en función de la garantía contraída, la aseguradora viene obligada a responder, tal y como acertadamente recoge la juzgadora a quo en la Sentencia impugnada, lo que determina la confirmación de la misma y la desestimación del recurso interpuesto.

Puede leer el texto completo de la sentencia en **www.ksp.es Marginal 69345322**

#### **AL DÍA ADMINISTRATIVO**

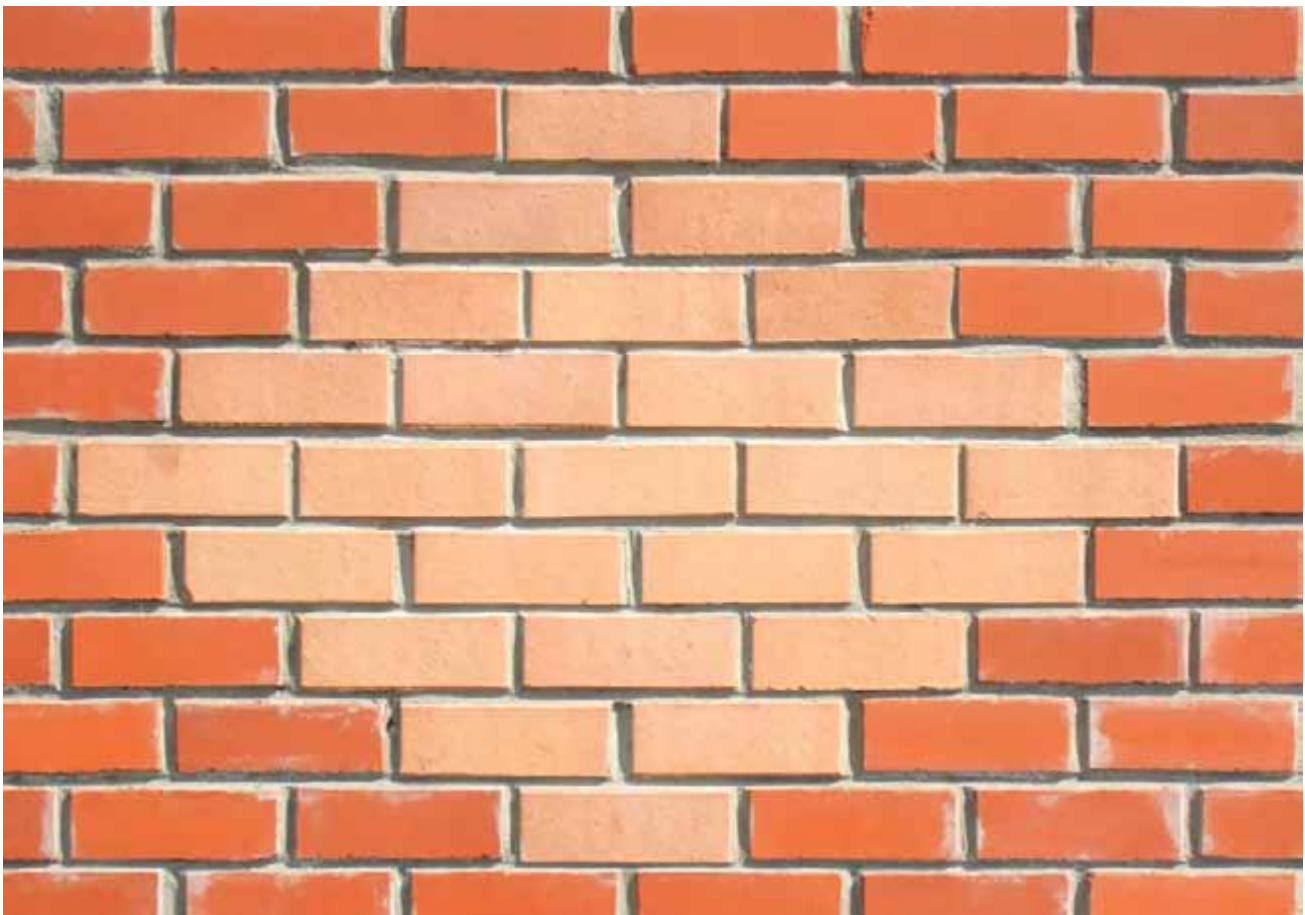
**Ningún ayuntamiento, con la finalidad de implantar un sistema hotelero en el municipio para fomentar y apoyar el turismo en la localidad, puede ordenar una revisión que comporte un cambio sustancial en la ordenación, ya que no entra dentro de sus competencias**

#### **Tribunal Supremo 23/07/2015**

Se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra sentencia estimatoria de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, sobre impugnación del acuerdo indicado.

La Sala de instancia estimó el recurso y declaró la nulidad de pleno derecho del acuerdo municipal impugnado al considerar que la modificación del Plan General de Ordenación urbana objeto de impugnación comporta, en realidad, una revisión del mismo, para lo que el Ayuntamiento carece de competencia.

Contra esa sentencia ha interpuesto la representación del Ayuntamiento de Almuñécar recurso de casación, en el cual esgrime dos motivos de impugnación, formulados al amparo del apartado d) del artículo 88.1 de la Ley de ésta Jurisdicción , y en el que se denuncia, en el primero, infracción de los artículos 128.2 y 126.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 , así como del artículo 154 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio , al considerar la Sala que el cambio de uso residencial a hotelero implica sin más la necesidad de dotación de mayores



espacios libres por presumirse que existe un aumento de la densidad poblacional, y que por ende estamos ante una revisión encubierta del PGOU para lo que no resulta competente el Pleno municipal. En el segundo motivo de casación se denuncia infracción de los artículos 1.1 , 2.1 y 10.3 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y sentencia del T.C de 2 de febrero de 1998 y 17 de abril de 2000 , por entender que lo efectuado por la Sala de instancia supone una agresión al principio de autonomía local, en cuanto anula las competencias delegadas del Ayuntamiento de Almuñécar.

De ésta cuestión nos hemos ocupado ya, entre otras, en nuestras sentencias de 12 de mayo de 2011 - recurso de casación 2672/2007- de 12 de julio de 2011 - recurso de casación 3946/2007 - y 30 de noviembre de 2011 - recurso de casación 6391/2008 - a las que expresamente nos remitimos, dado que en todas ellas han intervenido las mismas Administraciones que en el presente recurso de casación, y lo han hecho, además, en idéntica posición procesal, por lo que resulta suficiente con referirnos a lo dicho en las dos últimas sentencias citadas, en las que se alegaron los dos mismos motivos de casación que en el actual recurso. Pues bien, en dichas sentencias se concluye que “ Ambos motivos no pueden prosperar por las razones expresadas por el Tribunal a quo en el penúltimo párrafo del fundamento jurídico segundo de su sentencia, transcrito en el antecedente segundo de esta nuestra, en el que, del examen del ordenamiento urbanístico propio de la Comunidad Autónoma (Decreto 77/1994, de 5 de abril), llega a la conclusión de que la competencia para aprobar modificaciones como la impugnada, que implica una modificación sustancial y encubierta del Plan General constitutiva de una auténtica Revisión del mismo, no es delegable en el Ayuntamiento ni le había sido delegada, lo que, por otra parte, en nada afecta a la autonomía municipal que el Ayuntamiento sólo ostenta dentro de la legalidad.

Puede leer el texto completo de la sentencia en **www.ksp.es Marginal 69346047**

## LEYES Y REGLAMENTOS

### LEGISLACIÓN ESTADO

**Se establece la relación de municipios a los que se aplicarán los coeficientes de actualización de valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2016**

### **Orden HAP/1952/2015, de 24 de septiembre. (BOE núm. 232, de 28 de septiembre de 2015)**

El apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone que las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

Para atender la solicitud de los Ayuntamientos para la aplicación de dichos coeficientes para el año 2016 es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Es decir, la aplicación de coeficientes de actualización para el año 2016 requiere que el año de entrada en vigor de la ponencia de valores de carácter general sea anterior a 2011.

b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo, plazo que para el año 2015 ha sido prorrogado hasta el 31 de julio en virtud de la Disposición transitoria cuarta de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015.

Hasta dicha fecha los Ayuntamientos han podido comunicar a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación de tales coeficientes o el desistimiento de la solicitud que hubiesen formulado.

Dentro del mencionado plazo se han recibido por la Dirección General del Catastro las solicitudes de aplicación de coeficientes realizadas por los Ayuntamientos. Se ha comprobado la concurrencia de los requisitos exigidos por la Ley en los municipios que han solicitado la aplicación de coeficientes: solicitud en plazo, antigüedad de la ponencia y, en especial, la existencia de diferencias sustanciales entre los valores actuales de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes en cada municipio. Por ello, en estos



casos resulta oportuna la aplicación de los coeficientes de actualización que se determinen por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2016.

Por último, hay que tener en cuenta que se deben aplicar de oficio los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a los municipios que resulten beneficiarios de las medidas relativas a sus deudas con acreedores públicos previstas en el artículo 23 del Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros, por así disponer su artículo 30.1.d).

Igualmente, el artículo 45.3.c) del Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico, prevé que se les apliquen los mismos coeficientes de actualización de valores catastrales a los municipios que se acojan al Fondo de Ordenación.

En ambos casos debe de tratarse de municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para los bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2003. Dado que en dichos municipios, deben aplicarse los coeficientes de actualización de valores catastrales aunque no lo hubiesen solicitado expresamente los Ayuntamientos, es necesario incluirlos en la citada relación.

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

#### **Resolución de 1 de septiembre de 2015, del Banco de España. (BOE núm. 210, de 2 de septiembre de 2015)**

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

Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años es de 0,579

Referencia interbancaria a un año (Euríbor) es de 0,161

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al pla-

zo de cinco años es de 0,395

Tipo interbancario a un año (Míbor) es de 0,161

### **Se publica el Convenio entre el Catastro y el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida**

#### **Resolución de 1 de septiembre de 2015, de la Dirección General del Catastro. (BOE de 15 de septiembre de 2015)**

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su artículo 4 que la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario y la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado y que dichas funciones se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes administraciones, entidades y corporaciones públicas.

Por su parte, el Real Decreto 256/2012, de 27 de enero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, establece que la Dirección General del Catastro ejercerá las funciones relativas a la formación, mantenimiento, valoración y demás actuaciones inherentes al Catastro Inmobiliario.

El Real Decreto 417/2006, de 7 de abril (BOE del 24 abril), por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su Título III incluye las previsiones normativas necesarias para fijar el marco al que deben someterse los convenios que, sobre la colaboración en materia de gestión catastral, se suscriban así como el régimen jurídico específico de los mismos.

El artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, relativo al principio de colaboración social en la gestión de tributos, establece que ésta podrá instrumentarse a través de acuerdos entre la Administración Tributaria y las entidades interesadas.

El convenio de colaboración suscrito el pasado 18 de marzo de 2015 por la Dirección General del Catastro y el Consejo General de los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas prevé en su cláusula quinta que los Colegios de Administradores de Fincas interesados podrán suscribir un Convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro con sujeción a las cláusulas que,

como anexo, se acompañan al convenio suscrito con el Consejo General.

Al amparo de aquella previsión, el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida ha solicitado la suscripción de este convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro, que ha sido informado favorablemente por la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

### **Se publica el Convenio entre el Catastro y el Colegio de Administradores de Fincas de Girona**

**Resolución de 1 de septiembre de 2015, de la Dirección General del Catastro. (BOE de 15 de septiembre de 2015)**

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Girona ha solicitado la suscripción de este convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro, que ha sido informado favorablemente por la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Son funciones profesionales de los administradores de fincas colegiados todas aquellas conducentes al gobierno y conservación de los bienes encomendados y a la obtención del rendimiento adecuado en el desarrollo de estas funciones. Se encuentran entre sus actuaciones más destacadas las tendentes al arrendamiento de las fincas y su formalización contractual. El Administrador de fincas está facultado para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios, con observancia de las normas legales aplicables, la costumbre y la prudencia, sin otras limitaciones que, además de las legales, las expresamente recibidas del titular de los bienes.

### **Se publica el Convenio entre el Catastro y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón**

**Resolución de 1 de septiembre de 2015, de la Dirección General del Catastro. (BOE de 15 de septiembre de 2015)**

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón ha solicitado la suscripción de este convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro, que ha sido informado favorablemente por la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda

del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

De indudable utilidad para el desarrollo de la actividad profesional de los Administradores de fincas es la suscripción del presente Convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro, que facilitará la obtención electrónica de los datos catastrales precisos para la conclusión de las transacciones inmobiliarias y el desarrollo de su actividad, lo que propiciará la mejora de las prestaciones a los ciudadanos, agilizando las transacciones inmobiliarias y confiriéndoles un mayor grado de fiabilidad, transparencia y seguridad jurídica.

Por otra parte, esta fórmula de colaboración permite facilitar al ciudadano el cumplimiento de sus obligaciones tributarias ante el Catastro y acceder electrónicamente a la información catastral a través del Punto de Información Catastral, cuya gestión asumirá el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, con sujeción a las cláusulas del presente Convenio.

Además, la colaboración del colectivo profesional que constituyen los administradores de fincas colegiados se incardina en el conjunto de medidas que persiguen mejorar el tratamiento y respuesta al fraude tributario, pues se refiere el Convenio a actuaciones que, sin duda, tienen incidencia en el cumplimiento de obligaciones tributarias o en su comprobación, así como en la mejora de la calidad de la información de que debe disponer la Administración tributaria sobre el sector inmobiliario, en el que se impone un especial seguimiento sobre las transmisiones y arrendamientos de que es objeto.

### **La tarifa plana para autónomos será una cantidad fija y estable, no un porcentaje**

**Ley 31/2015, de 9 de septiembre, por la que se modifica y actualiza la normativa en materia de autoempleo y se adoptan medidas de fomento y promoción del trabajo autónomo y de la Economía Social. (BOE núm. 217, de 10 de septiembre de 2015)**

En el ámbito específico del trabajo autónomo, se introducen nuevos incentivos y bonificaciones en la cotización al Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos y se mejoran algunos de los ya existentes, al tiempo que se unifica en un único texto los incentivos al autoempleo para dotar de transparencia y mayor seguridad jurídica al marco regulatorio vigente.

Asimismo, en el campo de los trabajadores autónomos económicamente dependientes, se establece la posibilidad de que, ante determinadas circunstancias que afectan a su actividad profesional y que, en ocasiones, les impide desarrollarla plenamente, puedan contratar un trabajador por cuenta ajena en las situaciones tasadas en la presente norma.

También se incorporan nuevas actuaciones como la creación de un nuevo incentivo para facilitar el tránsito de los trabajadores desde el empleo protegido a la empresa ordinaria así como otras medidas destinadas a fomentar el impulso y mantenimiento del autoempleo en su vertiente colectiva, como la ampliación de las posibilidades de capitalización de la prestación por desempleo para la participación en sociedades cooperativas o las ayudas a la contratación para la sustitución de socios de dicho tipo de sociedades.

Es destacable la mayor claridad respecto a la cuota a ingresar por el trabajador autónomo en aquellos supuestos en los que durante el inicio de su actividad, se acoja a la denominada «Tarifa Plana para autónomos», al fijar-

se no como un porcentaje, sino como una cantidad fija y estable, que permita al profesional conocer en todo momento, y con seguridad y certeza, la cuantía a satisfacer, sin hacerla depender de las posibles modificaciones en las bases y los tipos de cotización durante el disfrute de esta medida. Además, se prevé la posibilidad de actualización de esta cifra a través de las sucesivas leyes de Presupuestos Generales del Estado, con el objeto de poder adecuarla a las circunstancias de cada momento.

### **Los autónomos tendrán hasta el 30 de septiembre de 2015 para optar por la cobertura de protección por cese de actividad**

**Resolución de 15 de septiembre de 2015, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se establece un plazo de opción por la cobertura de la protección por cese de actividad, para los trabajadores por cuenta propia o autónomos, durante el año 2015. (BOE núm. 225, de 19 de septiembre de 2015)**





La presente resolución resultará de aplicación a los trabajadores por cuenta propia o autónomos en situación de alta que ya se encontraran en alta en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de Trabajadores del Mar el 31 de diciembre de 2014 y tuvieran concertada en esa fecha la cobertura por cese de actividad de forma obligatoria.

Quienes se encuentren comprendidos dentro del campo de aplicación de la presente resolución, siempre y cuando no hayan ejercido ya el derecho de opción durante el año 2015, podrán optar por renunciar a la cobertura por cese de actividad hasta el 30 de septiembre de 2015, fijándose como fecha de efectos el día primero del mes siguiente a la fecha de la solicitud.

Las solicitudes presentadas a partir del 1 de octubre de ese mismo año tendrán como fecha de efectos del cambio de cobertura el 1 de enero de 2016. Para aquellos trabajadores por cuenta propia o autónomos que hayan solicitado la renuncia en momento anterior a esta resolución, y así conste fehacientemente, la fecha de efectos será la del día primero del mes siguiente a la fecha de la solicitud.

### Se aprueba el modelo de escritura pública con campos codificados para la constitución de las sociedades de responsabilidad limitada

**Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, por la que se aprueba el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de las sociedades de responsabilidad limitada, así como la relación de actividades que pueden formar parte del objeto social. (BOE núm. 219, de 12 de septiembre de 2015)**

Constituye el objeto de esta Orden la aprobación del modelo de escritura pública en formato estandarizado y con campos codificados previstos en los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Al efecto, y siguiendo el modelo que para los estatutos-tipo ha establecido el Real Decreto, se ha optado por un modelo de gran sencillez sin perjuicio de la aprobación futura de otro u otros modelos que incorporen mayor complejidad.

Asimismo, es también objeto de esta Orden la aprobación de la relación de actividades que pueden integrarse en el objeto social de los estatutos, de conformidad con la previsión del apartado segundo de la disposición final décima de la misma ley.

## LEGISLACIÓN CCAA

### CATALUÑA

### Se añaden dos capítulos sobre la propiedad temporal y la compartida al libro quinto sobre los derechos reales del Código Civil de Cataluña

**Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 4 de agosto de 2015)**

La presente ley delimita el estatuto jurídico propio de dos formas de propiedad, la propiedad temporal y la propiedad compartida, y las dota de un contenido mínimo y, a la vez, específico que permite diferenciarlas claramente de los derechos reales sobre cosa ajena y de los derechos de carácter personal, con el objetivo tanto de facilitar el acceso a la propiedad como de conferir la máxima estabilidad a la situación jurídica real del adquirente.

La propiedad temporal otorga a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, a cuyo vencimiento el dominio deviene del titular sucesivo. Por otra parte, la propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, que recibe el nombre de propietario material, una cuota inicial del dominio, y la posesión, el uso y disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, que recibe el nombre de propietario formal. Esta situación jurídica supone, en cualquier caso, la exclusión de la acción de división.

El presente texto legal se incorpora al Código Civil mediante la introducción de un capítulo, el VII («Propiedad temporal»), al título IV («Del derecho de propiedad») del libro quinto del Código Civil, aprobado por la Ley 5/2006, y de otro capítulo, el VI («Propiedad compartida»), al título V («De las situaciones de comunidad») del mismo libro quinto. Esta ordenación sistemática la determina la naturaleza de las instituciones mencionadas, ya que la primera es una modalidad de propiedad a plazo y la otra implica una concurrencia de titularidades. A excepción de lo que hace referencia a los elementos de tipificación de las instituciones, las normas que se introducen son de carácter dispositivo, de modo que se da un amplio margen a la autonomía privada, conforme al tradicional principio de libertad civil (artículo 111-6 del Código Civil).

La introducción de estas modalidades de dominio obedece, principalmente, al propósito de aportar soluciones al problema del acceso a la propiedad de la vivienda, flexibilizando las vías de adquisición, ofreciendo fórmulas que permitan abaratar o minorar los costes económicos y respetando la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de conformidad con la tradición jurídica propia. Esta finalidad hace que sean los bienes inmuebles su objeto principal, lo que no implica que no se extienda también a determinados bienes muebles, en concreto a los que sean duraderos y no fungibles y puedan registrarse, o sea que sean identificables.

#### CASTILLA-LA MANCHA

### Se declara nula la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto de la vivienda protegida de Castilla-La Mancha

**Resolución de 26/08/2015, de la Secretaría General, por la que se acuerda publicar el fallo de la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (Sección Primera) de 18/05/2015, por la que se declara nula la disposición transitoria cuarta del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 2 de septiembre de 2015)**

La Sentencia nº 292 de 18 de mayo de 2015, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 1ª) del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dictada en el Procedimiento Ordinario nº 177/2013, acuerda declarar la nulidad de la disposición transitoria cuarta del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, cuyo texto era el siguiente:

“Disposición transitoria cuarta. Viviendas a las que es de aplicación el sistema de adjudicación previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. A las viviendas pendientes de adjudicación que, a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren construidas, aunque las mismas se hallen o hayan sido objeto de un procedimiento de adjudicación, les será de aplicación el sistema de cesión previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, que también se hará extensivo a los supuestos de segundas y posteriores transmisiones de dichas viviendas.”.

## SUBVENCIONES

### ESTATALES

### Se modifican las bases de las ayudas para actuaciones de eficiencia energética en pymes y grandes empresas industriales

**Resolución de 8 de septiembre de 2015, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se corrigen errores en la de 28 de abril de 2015, 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. 227, de 22 de septiembre de 2015)**

### 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 Ener-**



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

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

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

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

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

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

Resolución de 7 de noviembre de 2014, de la Entidad Pública Empresarial Red.es, por la que se convoca la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones





afectadas por la liberación del dividendo digital. (BOE núm. 273, de 11 de noviembre de 2014)

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

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

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

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

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

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

### **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 convocan subvenciones para la promoción de cooperativas en 2015**

ORDEN EMO/291/2015, de 16 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento y la promoción de cooperativas, y se hace pública la convocatoria para el año 2015. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 22 de septiembre de 2015)

### **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 edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. (Boletín Oficial de La Rioja de 28 de julio de 2014)

## **EXTREMADURA**

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

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

## **VALENCIA**

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

ORDEN 24/2014, de 21 de octubre, de la 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 amplía el plazo del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible**

Resolución de 16 de septiembre de 2015, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza de la Energía de 16 de septiembre de 2015, por la que se amplía el plazo máximo previsto en el artículo 5.3 del Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015, respecto a las actuaciones de importe igual o superior a 18.000 euros (IVA excluido). (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 22 de septiembre de 2015)

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

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

## FERIAS

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

Del 5 al 7 de octubre de 2015

Munich, Alemania

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

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

**SIMA OTOÑO 2015: Salón Inmobiliario Internacional de Madrid. SIMA OTOÑO está muy orientada al producto residencial localizado en la Comunidad de Madrid, en sus provincias limítrofes y en costa.**

Del 23 al 25 de octubre de 2015

Madrid, España

[www.simaexpo.com](http://www.simaexpo.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](http://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.





# La interpretación de las cláusulas estatutarias relativas a las actividades permitidas o prohibidas en las Comunidades de Propietarios

Resulta evidente que las comunidades de propietarios deben regirse por unas normas que garanticen la organización, convivencia y cuotas de participación de los vecinos, en aras al correcto desarrollo de la comunidad. La primera cuestión a resolver es determinar cuáles son las normas que rigen las comunidades de propietarios, y que prelación tienen unas sobre otras.



**Ignasi Vives**

Abogado especialista en arrendamientos y propiedad horizontal en Sanahuja Miranda Abogados

1. Normas que rigen en las comunidades de propietarios
2. Actividades prohibidas y permitidas en la comunidad de propietarios
3. Conflictos interpretativos entre normas
4. Conclusiones

## Normas que rigen en las comunidades de propietarios

### a) Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal

En primer lugar debemos hacer mención al Art. 396 del Código Civil y a la Ley de Propiedad Horizontal, que desarrolla y regula los principios básicos que contiene el citado artículo de Código Civil. La regulación contenida en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal podríamos decir que tiene carácter imperativo y obligan a todos los propietarios.

Tanto el Código Civil como la Ley de Propiedad Horizontal dejan ciertos aspectos a la voluntad de la comunidad de propietarios, como la aprobación de los estatutos, el

reparto de gastos o la exoneración de determinados gastos. Ahora bien, hay ciertos aspectos que sí que son de carácter imperativo y que sin lugar a dudas prevalecen sobre la voluntad de los copropietarios, como por ejemplo es imprescindible la existencia de Título Constitutivo, es obligatorio contribuir a los gastos comunes o bien que es necesario la unanimidad para alterar elementos comunes.

Por todo ello, debemos concluir que la legislación actual, regula ciertos aspectos básicos para el buen funcionamiento de la Comunidad de propietarios, y otorga un gran margen discrecional a la comunidad para que a través del propio título constitutivo, de los Estatutos o de las normas de régimen interno, regula el ejercicio de los derechos y obligaciones de todos de los propietarios.



### **b) Título Constitutivo de la Comunidad de Propietarios**

En segundo lugar, debemos tener en cuenta el Título Constitutivo de la comunidad de propietarios. Habitualmente, cuando el promotor de una obra finaliza la edificación, acude al Notario y otorga la escritura de Obra Nueva y división horizontal. Técnicamente, el Título constitutivo de la Propiedad Horizontal es el documento notarial que delimita el contenido jurídico de la comunidad. Es decir, contiene la descripción del edificio, la descripción de las distintas viviendas y locales, los servicios e instalaciones comunes, y las cuotas de participación. Asimismo, el título también podrá contener reglas de constitución y ejercicio del derechos sobre el uso y destino del edificio, y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, de sus pisos y locales, de las instalaciones y servicios o de administración y gobierno.

Para que el título constitutivo alcance eficacia frente a terceros, es imprescindible que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

### **c) Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios**

En tercer lugar debemos tener en cuenta los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

La creación de los Estatutos es una facultad del promotor o de la propia comunidad de propietarios. A pesar de que no es obligatorio que la comunidad tenga unos estatutos con qué regirse, siempre es muy aconsejable elaborarlas para el buen gobierno y organización de la comunidad. Los Estatutos se pueden añadir al propio título constitutivo de la comunidad o se pueden elaborar después, y también procede su inscripción en el registro de la propiedad. Una vez inscritos en el Registro, obligan a todos los propietarios presentes y futuros de la comunidad.

La función básica de los estatutos es regular el ejercicio de los derechos y obligaciones de todos los comuneros. En relación al contenido de los estatutos, pueden establecer la distribución de los gastos comunes y su posible exención, pueden atribuir el uso

*“Hay ciertos aspectos que prevalecen sobre la voluntad de los copropietarios, como es la existencia de Título Constitutivo, la contribución a los gastos comunes o la necesaria unanimidad para la alteración de elementos comunes”*

*“Los Estatutos bajo ningún supuesto pueden limitar el derecho a la propiedad privada que tiene cada propietario sobre su inmueble, o prohibir arrendar el bien, o regular la forma de celebración de las juntas de propietarios de modo distinto al que contempla”*

exclusivo de determinados bienes comunes (Terrazas, patios, etc), pueden establecer actividades prohibidas para el propietario de un determinado inmueble, o bien pueden regular el uso de determinados elementos o instalaciones comunitarias (piscinas, jardines, etc..).

Sin embargo, en ningún caso, la regulación contenida en los estatutos puede contravenir lo establecido en el Art. 396 del Código Civil, en la Ley de Propiedad Horizontal o en el propio Título Constitutivo. A modo de ejemplo, los Estatutos bajo ningún supuesto pueden limitar el derecho a la propiedad privada que tiene cada propietario sobre su inmueble, o prohibir arrendar el bien, o regular la forma de celebración de las juntas de propietarios de modo distinto al que contempla y regular de forma clara la Ley de Propiedad Horizontal.

Para el supuesto de que algún comunero considere que alguna cláusula contenida en el Estatuto de la Comunidad es contraria a la Ley o al Título Constitutivo, únicamente podrá impugnar la citada cláusula ante el Juez, y en su caso, el Juzgado deberá decidir si la citada cláusula es nula o no de pleno derecho.

En relación a la aprobación o modificación de los Estatutos, es importante destacar que únicamente se puede hacer mediante el acuerdo unánime de todos los propietarios.

#### **d) Reglamento o normas de Régimen Interior de la Comunidad**

En cuarto lugar, y por último, es posible que la comunidad de propietarios también tenga un Reglamento o normas de Régimen Interior. A grandes rasgos podríamos decir que las normas de régimen interior ocupan el último nivel de jerarquía en materia normativa de la comunidad. El Artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el conjunto de propietarios podrán fijar normas para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y de las cosas comunes, siempre que las citadas normas no infrinjan ni lo establecido por la Ley, el título constitutivo, y los estatutos.

Las citadas normas se pueden aprobar y modificar por mayoría simple en la Junta de Propietarios, y deben quedar recogidas en el libro de actas de la comunidad.

A modo de ejemplo, las normas del régimen interior de la comunidad normalmente regulan el horario de la piscina, normas de uso para el ascensor, la prohibición de hacer ruido a partir de una determinada hora o de jugar a pelota, etc. Es decir, regulan cuestiones menores pero no menos importantes para la correcta convivencia de toda la comunidad.

#### **Actividades prohibidas y permitidas en la comunidad propietarios**

Tal y como hemos indicado anteriormente, la Ley de Propiedad Horizontal (Art. 7) regula de forma general las actividades permitidas y prohibidas en la comunidad de propietarios.

En este sentido, el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios siempre que no menoscabe la seguridad del edificio, su estructura o estado exterior, o bien no perjudique los derechos de otro propietario, siempre que comunique previamente el inicio de las obras al presidente de la comunidad de propietarios.

En relación a las actividades prohibidas, debemos indicar que el propietario del piso no le está permitido desarrollar actividades en el inmueble que estén prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

#### **Conflictos interpretativos en relación a las normas: título constitutivo, Estatutos y normas de régimen interior**

De conformidad con lo relatado anteriormente, las principales normas de funcionamiento y organización de la comunidad quedan recogidas en el título constitutivo y en los Estatutos. Por ello, la comunidad



tiene la facultad para fijar en el título constitutivo y en los estatutos las actividades permitidas o prohibidas en la comunidad. Uno de los principales problemas que surge en las comunidades, es cómo se interpretan las cláusulas contenidas en los Estatutos.

Existe reiterada Jurisprudencia que indica que las prohibiciones estatutarias deben interpretarse restrictivamente. Es decir, si los estatutos dicen que los inmuebles serán destinados a vivienda, no se puede interpretar que no se puede instalar una oficina para una actividad profesional. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2007 indica que *las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo*. Ahora bien, si el título constitutivo prohíbe expresamente arrendar la vivienda para montar un negocio, los comuneros deberán estar al contenido de la citada cláusula, ya que teóricamente no es contraria a Ley y la citada prohibición está regulada por vía estatutaria.

Sin embargo, es muy frecuente en la comunidad de propietarios que los Estatutos o las normas de régimen interior contengan prohibiciones desproporcionadas, que pueden constituir un claro abuso de derecho. Un ejemplo sería que la comunidad acordara por unanimidad que ningún comunero pudiera tener animales de compañía en su vivienda. Claro está que en ese momento todos podrían estar de acuerdo y lo recogerían los estatutos. Ahora bien, posteriormente un comunero vende el inmueble y el nuevo propietario desconoce la citada prohibición y tiene un perro. Es evidente que nos encontramos ante cláusula abusiva y desproporcionada ya que la comunidad no podría pedir al actual propietario que se desprendiera del perro.

Otro supuesto muy cotidiano en las comunidades de propietarios es la realización de actividades molestas por parte de algún

comunero. Es evidente que deberá ser la comunidad la que tenga la carga de la prueba, y pueda acreditar en su caso en la vía judicial que el copropietario está realizando una actividad que entorpece el normal funcionamiento de la comunidad. Un claro ejemplo es el del vecino que tiene la costumbre de escuchar música a un volumen muy alto hasta altas horas de la madrugada.

En relación a las actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, deberemos acudir a la regulación que establezcan las comunidades autónomas o los propios municipios. Por ejemplo, la normativa de un determinado municipio debe regular el máximo de decibelios que puede emitir un local destinado a restaurante. Para el supuesto que este límite se infrinja, el local podría ser clausurado. Ahora bien, si no se infringe, nada podría hacer la comunidad respecto a las posibles molestias.

## Conclusiones

A grandes rasgos, la casuística en la interpretación de las normas de la comunidad es múltiple y variada, por lo que deberemos estar al caso concreto para poder determinar si la cláusula es ajustada o no a derecho. En todo caso debemos tener siempre en cuenta que las cláusulas estatutarias nunca podrán ser contrarias a la Ley, ni al título constitutivo. Si fuera así deberían ser declaradas nulas de pleno derecho.

Por último, el principal problema que tienen las comunidades de propietarios es cómo actuar ante el incumplimiento de alguno de los comuneros. Antes de acudir a la vía del auxilio judicial, el presidente de la comunidad debe requerir al comunero para que cese en su actividad. Si el requerimiento fehaciente no tuviera un resultado satisfactorio, se deberá acordar en junta de propietarios el inicio de la vía judicial contra el comunero. Por ello, únicamente la instancia judicial tiene la facultad de ordenar el cese de las actividades prohibidas, para el caso que quedara debidamente acreditado. ●

*“Existen prohibiciones desproporcionadas como, por ejemplo, la prohibición de tener animales de compañía, las cuales no obligan a un futuro comprador o arrendatario del inmueble”*

# La información que debemos facilitar para vender y alquilar más

La compra o alquiler de cualquier tipo de bien inmueble, supone o puede suponer, una de las inversiones más importantes de nuestra vida tanto a nivel personal, caso de vivienda habitual, como profesional. Con independencia del tipo de bien inmueble que queramos adquirir o arrendar, pueden establecerse una serie de parámetros generales acerca de la información a estudiar y a suministrar.



**Javier Cortés Santidrián**  
Abogado Departamento  
Inmobiliario Dutilh  
Abogados

1. Introducción
2. Situación registral
3. Situación urbanística
4. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
5. Propiedad horizontal
6. Certificado de eficiencia energética
7. Compra de inmuebles arrendados
8. Información del inmueble que se quiere arrendar

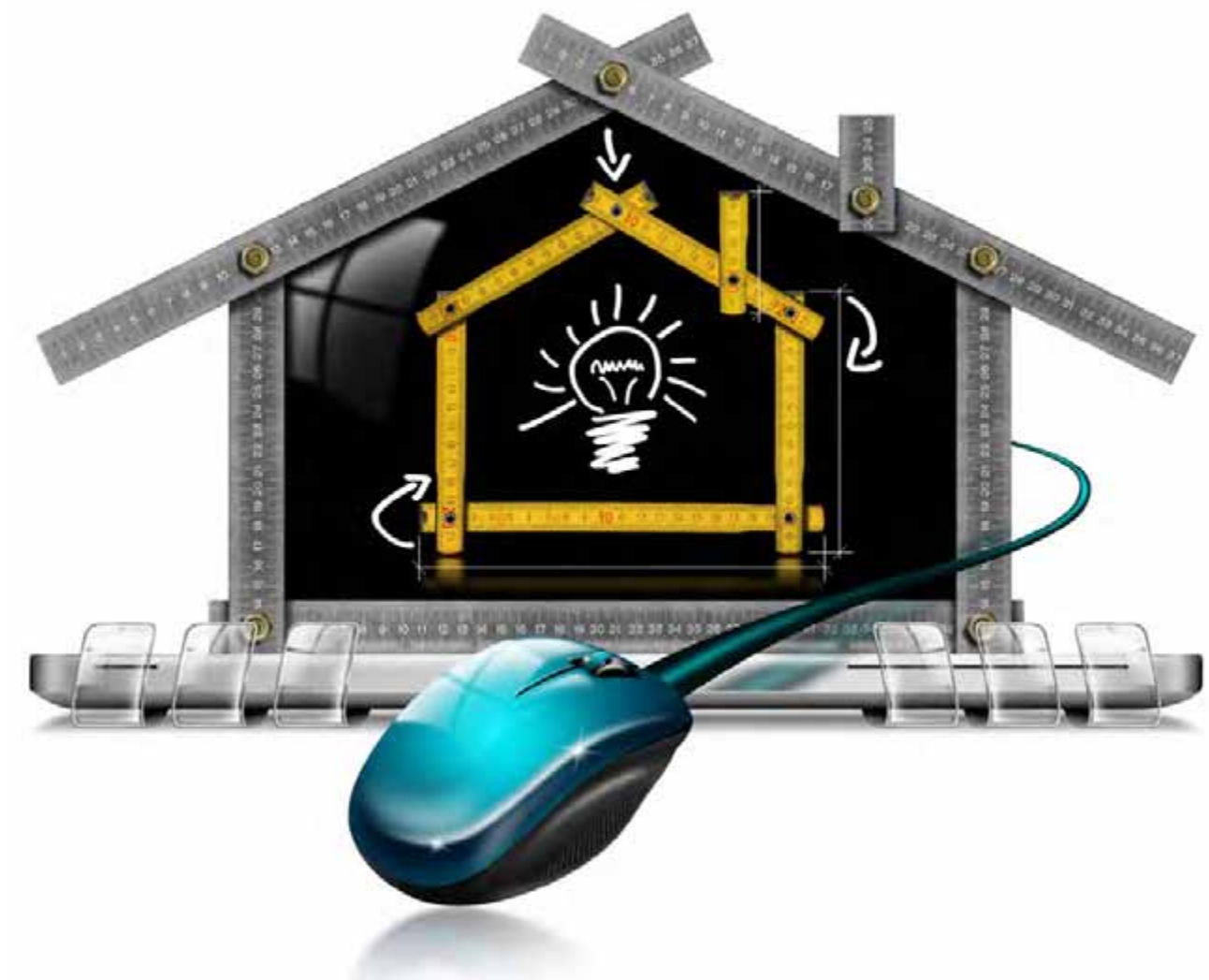
## Introducción

Generalmente, cuando se encarga a un despacho de abogados el estudio de un determinado bien inmueble para su compra o arriendo, hablamos de la realización de una *due diligence* o auditoría legal inmobiliaria, que no es otra cosa que la verificación de la totalidad de información documentada y suministrada por el vendedor acerca de un determinado inmueble, con el objetivo final de analizar y valorar los riesgos así como todas aquellas circunstancias que puedan tener influencia en el proceso de la toma de una decisión final.

Pues bien, lo cierto es que a pesar del

escaso conocimiento acerca de esta figura y de las reticencias existentes por parte de la mayoría de los adquirentes a invertir en este tipo de auditorías, lo cierto es, que sin lugar a dudas, será el medio que garantizará la seguridad de la inversión y evitará posteriores lamentos como consecuencia de la falta de un debido asesoramiento jurídico previo.

Una vez dicho esto y, convencidos de los resultados beneficiosos que su puesta en práctica podría ofrecernos, a continuación destacamos los aspectos fundamentales que lo conforman:



### Situación registral

El Registro de la Propiedad es aquella Institución pública que sirve como instrumento para tener conocimiento de todos aquellos actos e inscripciones que afecten a la propiedad o a derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, razón por la cual será de vital importancia verificar que en relación con el inmueble en cuestión, no existe circunstancia alguna que venga a limitar o a condicionar de ningún modo el futuro disfrute del bien. Dicha comprobación, podrá ser realizada de varias maneras y en función del grado de exhaustividad que busquemos podremos emplear unos u otros, siendo el más habitual, la nota simple informativa.

A través de la nota simple tendremos

conocimiento de todas aquellas inscripciones efectuadas con respecto a un bien inscrito, tales como (i) la identidad del titular registral, (ii) la descripción del bien inmueble y (iii) las posibles cargas inscritas etc. Los datos recogidos en la nota simple siempre tendrán valor estrictamente informativo, al no dar fe del contenido de los asientos. La otra alternativa a solicitar en el Registro de la Propiedad es la Certificación registral, que a diferencia de la nota simple informativa si dará fe del contenido de los asientos, al incorporar la firma del Registrador de la Propiedad correspondiente.

Una vez solicitada nota simple/certificación registral, se deberá comprobar tanto la identidad del titular como la

*“Una auditoría legal inmobiliaria será el medio que garantizará la seguridad de la inversión y evitará posteriores lamentos como consecuencia de la falta de un debido asesoramiento jurídico previo”*

*“Se debe prestar especial atención a la existencia de “cargas y gravámenes”, ya que serán éstas las que detallarán la existencia de derechos limitativos del dominio del bien inmueble”*

existencia o no de cargas que pesen sobre el bien inmueble, así como que su descripción concuerde con la realidad. No obstante y con independencia de la realización de las comprobaciones referidas en el presente punto, es preciso resaltar que el artículo 175 del Reglamento Notarial fija como obligación del Notario, la comprobación previa al otorgamiento de la escritura, de la identidad del titular y el estado de cargas.

Según lo dispuesto en párrafos anteriores, se deberá prestar especial atención a la existencia de “cargas y gravámenes”, ya que serán éstas las que detallarán la existencia de derechos limitativos del dominio del bien inmueble, al ir inexorablemente unidas al mismo. Existe una gran variedad de cargas y no todas suponen limitaciones gravosas al dominio, motivo por el cual se ha de estudiar su contenido. Como consecuencia de las limitaciones que estas puedan suponer, es medida más que aconsejable la obtención y exhaustivo estudio de la información registral con anterioridad a la realización de cualquier operación inmobiliaria y es que la consecuencia de adquirir un bien inmueble gravado, supondrá su adquisición con dicha carga.

### Situación urbanística

Con carácter general, la transmisión de fincas no altera la situación del titular con respecto a los derechos y deberes urbanísticos, es decir, se produce una subrogación en la posición del anterior propietario. Por este motivo, es de vital importancia, y sobre todo, cuando lo que se pretende es la adquisición de un suelo sin carácter finalista, realizar el correspondiente análisis urbanístico, a efectos de comprobar que actuaciones podrán desarrollarse sobre el mismo. A estos efectos y como consecuencia del carácter público del Urbanismo, las administraciones locales ponen a nuestra disposición la posibilidad de solicitar Cédula Urbanística, documento que nos permita conocer con exactitud el régimen jurídico al que estará adscrita nuestra finca, par-

cela o solar.

Por ello, a continuación se diferencian dos supuestos radicalmente distintos entre sí, consecuencia del tipo de suelo sobre el que se asientan:

1. Para el supuesto en que tratemos de adquirir un suelo finalista (solar) o ya construido, la atención se deberá centrar fundamentalmente sobre aspectos relacionados con la ejecución del planeamiento, tales como aquellos usos permitidos, ordenanzas de edificación etc. Asimismo, y para el caso en que se cuente con Licencia de Primera Ocupación ya concedida, dicho análisis será más limitado si cabe, centrándonos en aspectos estrictamente finalistas tales como licencias, condiciones de edificación, etc.

2. Para aquellos casos en que se trate de adquirir suelos cuya gestión no esté finalizada, el espectro de la investigación será más amplio y se centrará fundamentalmente en el planeamiento vigente aplicable al caso concreto y el grado de gestión del terreno, atendiendo a la posible existencia de entidades urbanísticas de colaboración: Juntas de Compensación etc.

Para el caso de inmuebles ya edificados resulta aconsejable obtener la cédula urbanística e informarse en el Ayuntamiento de las posibles contingencias urbanísticas o expedientes abiertos relacionados con el inmueble, con el objeto de tener conocimiento de ellos. A modo de ejemplo, si lo que se pretende es arrendar o adquirir un local comercial para el desarrollo de una determinada actividad, debemos conocer a priori si dicha actividad está permitida por la normativa urbanística aplicable.

### Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Según el artículo 1 de la Ley del Catastro inmobiliario, éste se trata de un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y



de características especiales. Su finalidad es principalmente de naturaleza tributaria, pues sirve de base para la recaudación de diversos tributos de naturaleza local y cuya cuota tributaria variará en función del valor catastral determinado para cada inmueble.

Como consecuencia de la finalidad tributaria del catastro y sobre todo a efectos de IBI, nace la necesidad, a la hora de adquirir/alquilar un bien inmueble, de comprobar si efectivamente el mismo se encuentra al corriente de pagos o por el contrario, existen adeudos en este sentido y es que según el artículo 64 del Real Decreto 2/2004 de 5 de marzo por

el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), para cualquier supuesto de cambio de titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos, quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria (en adelante, LGT). Lo cual quiere decir, en otras palabras, que la administración se convierte en acreedor privilegiado de dicho crédito como consecuencia de la generación de una hipoteca legal tácita, en cuya ejecución tendrá preferencia

*“Cuando se adquiere un inmueble integrado en el seno de una comunidad de propietarios se debe tener muy en cuenta la posible existencia de deudas con la misma”*



frente a cualquier otro acreedor, incluidos los hipotecarios (Art. 78 LGT).

Una vez dicho lo anterior, conviene destacar que según lo determinado por el artículo 66 de la LGT, por el cual se establece el plazo de prescripción para ejercitar la reclamación de deuda tributaria existente, la administración no podrá reclamar recibos anteriores a los cuatro últimos ejercicios, motivo por el cual únicamente tendremos que centrarnos en su comprobación. Por ello, se deberá comprobar el abono de los 4 últimos recibos del IBI con carácter previo a la adquisición de un cualquier bien inmueble.

Del mismo modo, conviene señalar que de acuerdo con el ya referido artículo 64 del TRLRHL, éste impone la obligación al Notario de comprobar y advertir la no existencia de deuda alguna en concepto de IBI.

### Propiedad Horizontal

A la hora de adquirir un inmueble integrado en el seno de una Comunidad de Propietarios, se debe tener muy en cuenta la posible existencia de deudas con la misma, y es que según determina el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el adquirente de la vivienda o local objeto de compraventa responderá con el propio bien inmueble adquirido, sobre la existencia de deudas derivadas de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales que correspondan al año en curso y a los tres años anteriores.

En relación a lo anterior, existe otro aspecto de interés a resaltar. Se trata de la obligación introducida por la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, por la cual se impuso como condición indispensable para el otorgamiento de la transmisión, salvo exoneración, la aportación por parte del transmitente de Certificado acreditativo de la no existencia de deudas con la Comunidad de Propietarios.

Asimismo y en relación al ámbito de

las Comunidades de Propietarios resulta medida aconsejable conocer y verificar el contenido de los estatutos de comunidad y reglamento de régimen interior, en caso de su existencia, todo ello con objeto de conocer las normas que regulan la comunidad y que podrán limitar las actividades permitidas, etc.

### Certificado de eficiencia energética

Desde el 1 de junio de 2013, es exigible la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del Certificado de Eficiencia Energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda (RD 235/2013 de 5 de Abril), en el momento de la celebración del contrato. Por dicho motivo el comprador se debe asegurar la presentación del certificado y comprobar la calificación obtenida así como su registro correspondiente.

No obstante lo anterior, su obtención no será obligatoria en determinados supuestos y es que el artículo 2.2 del RD 235/2013 de 5 de Abril, establece una serie de casos en los que la obligatoriedad de su obtención estará dispensada. Con carácter meramente enunciativo y sin afán de profundizar, los casos a nuestro juicio más relevantes, serán: (i) Edificios y monumentos protegidos, (ii) Edificios o partes de ellos destinados como lugares de culto, (iii) Construcciones provisionales y (iv) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

### Compra de inmueble arrendado

Existen otras modalidades de compra de bienes inmuebles, por ejemplo en inversión, que requieren el estudio de documentación adicional relacionada con el inmueble, en esta modalidad, y sin ánimo de ser exhaustivos, es aconsejable el estudio del contrato de arrendamiento para conocer las condiciones del contrato así como los derechos del arrendatario en relación a la venta.

## Información del inmueble que se quiere arrendar

Desde el punto de vista del futuro arrendatario, los aspectos a verificar más relevantes estarán relacionados con:

(I) La esfera registral, siendo los más importantes la comprobación de la identidad del arrendador y la no existencia de cargas que puedan menoscabar el uso y disfrute del bien inmueble.

(II) El campo de la propiedad horizontal con el estudio de Estatutos y/o Normas de régimen interior en caso de existir.

(III) El plano urbanístico con el análisis de aquellas actividades permitidas por la ordenanza particular.

(IV) Y el Certificado de eficiencia energética.

Para concluir en todo proceso de adquisición o arrendamiento de un bien inmueble se debe obtener el debido asesoramiento por un experto en la materia que verifique la información y documentación necesaria a fin de realizar una operación lo más segura posible. ●

# SUSCRÍBASE

## Economist & Jurist

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



### BOLETÍN ANUAL DE SUSCRIPCIÓN

Economist & Jurist <TODO EN UNO>, que incluye

- ■ ■ revista mensual en papel + formato digital
- ■ ■ base de datos + 8.000 casos prácticos reales extraídos de despachos
- ■ ■ Por tan sólo 399 €/año + IVA en tres plazos (gastos de distribución incluidos)

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

Teléfono: 914 261 784  
Fax: 915 784 570  
Via email: [cartera@difusionjuridica.es](mailto:cartera@difusionjuridica.es)

Razón Social _____		NIF _____	
Apellidos _____		Nombre _____	
Nombre y Apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist _____			
Calle / Plaza _____		Número _____	C.P. _____ Población _____
Provincia _____		Teléfono _____	Móvil _____
e-mail _____		Fax _____	
Nº de cuenta	Entidad	Oficina	Control
			nº de cuenta
			Firma

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, le informamos de que los datos facilitados formarán parte de los ficheros titularidad de Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A., inscritos en el registro General de Protección de Datos, cuyos fines son la gestión de nuestra relación comercial y administrativa, así como el envío, a través de cualquier medio, de información acerca de los productos de la compañía que creamos puedan ser de su interés. Así mismo, y para el exclusivo cumplimiento de las mismas finalidades, informamos que con los datos facilitados, nos presta su autorización para su comunicación a la empresa del mismo grupo conocida como Instituto Superior de Derecho y Economía. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto a sus datos personales dirigiendo una comunicación por escrito a Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. C/ Recoletos 8, 28015 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: [datos@difusionjuridica.es](mailto:datos@difusionjuridica.es).

\* I.V.A. no incluido.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

# Operaciones inmobiliarias entre particulares o empresas en el plano internacional

En un contexto social que tiende cada vez más hacia la globalización como es el actual, las operaciones inmobiliarias que involucran a particulares o empresas que radican en distintos países o cuentan con diferentes nacionalidades cada vez son más frecuentes. No obstante, aún existen dudas acerca de los conflictos que puedan surgir en torno a los inmuebles. Resolvemos estas dudas, con especial atención a la normativa aplicable y competencia judicial.



**Martín Jesús Urrea Salazar**

Profesor de Derecho internacional privado  
Universidad Rey Juan Carlos

1. Introducción
2. Diversidad normativa
3. Competencia y conflictos internacionales
4. Normativa aplicable

## Introducción

Es tradicional en todos los sistemas de Derecho internacional privado, la existencia de un tratamiento diferenciado para las situaciones privadas internacionales que involucran a un bien inmueble. Y si partimos de la inexistencia de un cuerpo de derecho material uniforme, y al menos en nuestro ordenamiento, de lo que la doctrina denomina normas materiales especiales, la cuestión se desplaza a dos sectores tradicionales de esta disciplina.

En efecto, se trata de la competencia judicial internacional y del sector del derecho aplicable. Partimos de una relación jurídica que implica a un bien inmueble, por ejemplo una compraventa, y en la que una de las partes (por ejemplo el comprador) es nacional de un

Estando distinto del de localización de dicho bien. La nacionalidad del comprador convierte esa compraventa en una “situación privada internacional” y los problemas de ella derivados han de tener en cuenta esa cualificación.

Sin duda que la solución más óptima sería la existencia de normas materiales que regulasen esa relación “diferenciada”. Y que dichas normas se aplicasen en los Estados de situación del bien inmueble y de nacionalidad de las partes en el contrato. Esto sería así, si la regulación material formase parte de un convenio internacional en vigor en todos los Estados implicados en dicha relación o se hubiera incorporado en la normativa de origen comunitario (derecho institucional). Sin embargo, la realidad no es esa en la actualidad.





### Diversidad normativa

El derecho material uniforme apenas alcanza a determinados sectores (por ejemplo compraventa internacional de mercaderías) y en el ámbito de la Unión Europea, al menos en derecho privado y señaladamente en materia contractual, se ha optado por reglamentar las normas de derecho internacional privado. Es decir, la opción del legislador comunitario se ha decantado por la solución menos “agresiva” para las peculiaridades e idiosincrasia de los derechos internos de los Estados.

El derecho institucional de la Unión Europea en materia contractual se ha concretado en la reglamentación de la competencia judicial internacional que aparece regulada en el Reglamento

1215/2012 conocido como Bruselas I bis, y en la determinación del derecho aplicable al contrato en virtud del Reglamento 593/2008 conocido como Roma I.

Así las cosas y en la compraventa anterior, si el bien inmueble está en España y el vendedor español quiere plantear una acción judicial en España, habrá de plantearse en primer lugar si los órganos judiciales españoles son internacionalmente competentes, y de serlo, que derecho aplicarán a la solución del litigio.

Ambos reglamentos, contienen reglas especiales para los bienes inmuebles. Y estas reglas priman el sistema judicial y el ordenamiento jurídico del lugar de situación del bien. La razón radica en la especial vinculación de estos con el ordenamiento jurídico del Estado donde

*“La solución más óptima sería la existencia de normas materiales que regulasen esa relación “diferenciada”. Y que dichas normas se aplicasen en los Estados de situación del bien inmueble y de nacionalidad de las partes en el contrato”*

*“En arrendamientos celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde esté domiciliado el demandado”*

radican, en la previsibilidad de su aplicación por el juez que conozca del fondo del asunto, en la previsible ejecución de la futura sentencia en ese país.

### **Competencia y conflictos internacionales**

En cuanto a la competencia judicial internacional, el Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (Bruselas I bis) prevé un foro de competencia exclusiva (art. 24.1) en el caso de los litigios sobre derechos reales y arrendamientos de bienes inmuebles. Y en cuya virtud serán exclusivamente competentes los tribunales del Estado donde se encuentra el inmueble. Se trata de una atribución de competencia exclusiva, única e inderogable a los

tribunales de dicho Estado. La razón como afirma la doctrina de Derecho internacional privado radica en el interés público o general del Estado del lugar de situación del inmueble en atención a la especial proximidad del litigio.

El art.24.1 in fine prevé como excepción y para los arrendamientos de temporada un foro exclusivo concurrente al disponer lo siguiente:

“No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde esté domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario sea una persona física y que propietario y arrendatario estén domiciliados en el mismo Estado miembro”.





En estos casos y cuando concurren las circunstancias, serán exclusivamente competentes los tribunales del Estado de situación del bien inmueble o los del domicilio del demandado.

Y en el sistema de competencia judicial internacional diseñado por el Reglamento, no cabe sumisión expresa de las partes a otros tribunales en el caso de competencias exclusivas. Es decir, la voluntad de las partes no deroga los foros previstos en el art. 24 de la norma institucional. Igualmente esta norma deja “fuera de juego” el precepto del art. 22.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (sistema autónomo de DIPr.) que atribuye competencia exclusiva en la materia a los juzgados y tribunales españoles.

### Normativa aplicable

Una vez resuelta la competencia judicial internacional, queda por resolver la cuestión del derecho estatal que el órgano judicial competente aplicará a la solución del litigio. Y aunque el principio de proximidad, la previsibilidad de las soluciones y futuras cuestiones de ejecución aconsejarán en la mayoría de los casos la aplicación del derecho del Estado donde radica el inmueble, las partes gozan de la libertad de optar por la aplicación de otro sistema jurídico.

El Reglamento 593/2008 de 17 de junio de 2008 (Reglamento Roma I) armoniza las reglas de conflicto que han de determinar la ley estatal aplicable a un contrato internacional. Esta norma, de aplicación en toda la Unión Europea (salvo Dinamarca donde se aplica el Convenio de Roma de 1980) tiene carácter universal y por ende resulta aplicable aunque la ley designada por sus normas de conflicto no sea la de un Estado miembro (art. 2). Podemos entonces afirmar que ha “reemplazado” al art. 10.5 de nuestro código civil en su respectivo ámbito de aplicación.

Pues bien, la norma comunitaria prevé en su art. 4.1 c) y d) que a falta de

elección del derecho por las partes (regla de base del art.3) “el contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario o el arrendamiento de un bien inmueble se regirá por la ley del país donde esté sito el bien inmueble”. Se consagra así la regla *lex rei sitae*, salvo en el caso previsto en la letra d), es decir cuando el arrendamiento se realiza con fines de uso personal, para un periodo máximo de 6 meses consecutivos, las partes tengan su residencia habitual en un mismo país y el arrendatario sea una persona física. En estos supuestos y en defecto de elección, se regirá por la ley del país donde el propietario tenga su residencia habitual. Es decir, en los arrendamientos de temporada y en consonancia con lo previsto en el Reglamento Bruselas I bis.

Por ejemplo, el arrendamiento de un apartamento en la costa de Alicante por dos meses realizado por dos personas físicas residentes en Francia y salvo pacto en contrario, se regirá por la ley francesa.●

*“Aunque el principio de proximidad, la previsibilidad de las soluciones y futuras cuestiones de ejecución aconsejarán en la mayoría de los casos la aplicación del derecho del Estado donde radica el inmueble, las partes gozan de la libertad de optar por la aplicación de otro sistema jurídico”*



# La forma de vestir del vendedor clave en el éxito de una venta: ¿Cómo puede influir en el número de ventas que celebre?

Si la persona que atiende a un potencial cliente viste de forma correcta, aun involuntariamente, éste presume que esa corrección es un reflejo de la calidad de la propia inmobiliaria a la que representa. El cliente piensa que si la empresa tiene medios para vestir bien a sus empleados, seguro que también los tendrá para analizar el mercado y localizar los mejores inmuebles. La forma de vestir es, según los expertos, mayoritariamente asumida por los consumidores en general como un reflejo de la organización de cara al exterior.



Redacción Revista  
Inmueble

1. Introducción
2. Imagen de empresa
3. ¿Qué vestimenta es la más adecuada?
4. Vestuario masculino
5. Vestuario femenino
6. ¿Debe presentarse igual un profesional de una agencia de un barrio residencial que de un barrio humilde? ¿Uno de una ciudad del norte que una del sur?
7. ¿Cómo nos debemos presentar ante nuestros clientes para vender más?

## Introducción

En el momento que cenamos en un restaurante por primera vez, recibimos en el momento de entrar, una serie de mensajes que nos informan sobre el tipo de establecimiento en el que vamos a cenar y en consecuencia, sobre el nivel del servicio que recibiremos.

Una serie de elementos a tener en cuenta como la decoración, el rótulo exterior, los olores, los ruidos, o la disposición de las mesas. Pero uno de ellos sobresale respecto de todos. La forma de vestir de las personas que nos atienden. Tanto de la persona que nos recibe como de las que nos van a servir en las próximas horas.

En función de si esta persona lleva pajarita o no, o si usa uniforme o viste de cualquier forma, recibimos un primer mensaje que nos advierte sobre lo que nos puede ofrecer aquel establecimiento, y es más, sobre el precio que vamos a pagar por el servicio.

Trasladando, con sus salvedades, este ejemplo a la agencia inmobiliaria, si la persona que nos atiende viste de forma correcta, aun involuntariamente, estamos presumiendo que esa corrección es un reflejo de la calidad de la propia inmobiliaria a la que representa. Es decir, estamos presumiendo que esa inmobiliaria tiene una buena organización, que si alcanza a cuidar la imagen





de sus empleados, suponemos que aun trabajará mejor su actividad principal, como es ofrece buenos productos inmobiliarios.

Si tenemos medios para vestir bien a nuestros empleados, seguro que también lo tendrán para analizar el mercado y localizar los mejores inmuebles.

Esta última apreciación, aunque no tiene por qué ser cierta, es, según los expertos, mayoritariamente asumida por los consumidores en general, esto es, por nuestros potenciales clientes.

### Imagen de empresa

Los vendedores representan a sus organizaciones ante el mundo externo. Por consiguiente, con frecuencia, las actitudes hacia una compañía y sus productos se basan en las impresiones que dejan los vendedores.

Para tratar de un modo eficiente y eficaz al público, es importante que el vendedor sepa lo que se espera de él. Prácticamente todos los clientes se forman un juicio del producto ante todo por su apariencia. Se den cuenta de ello o no. También juzgan al producto por la apariencia del vendedor. Si el vendedor está vestido pobremente, sucio o con mal gusto, el cliente lo encontrará ofensivo,

*“La primera impresión que el cliente recibe de un vendedor, proviene de su traje, de la manera en que anda arreglado y de su actitud”*

*“Los vendedores que se presentan de la mejor manera posible son los que venden mejor sus productos”*

La primera impresión que el cliente recibe de un vendedor, proviene de su traje, de la manera en que anda arreglado y de su actitud. Los vendedores de prestigio procuran presentarse de modo que su forma de vestir no distraiga la presentación de su producto. Se ha dicho que si un cliente, después haber estado hablando de la venta con el agente o vendedor, no logra recordar con qué vestía éste, sin duda vestía del modo más apropiado. El vendedor que se arregla con buen gusto, al encontrarse frente a su cliente, no tiene por qué preocuparse de si anda vestido correctamente. Por esta razón estará capacitado para emplear todas sus energías y poderes de concentración en su presentación de la venta y olvidarse de sí mismo y de su aspecto.

Los vendedores que se presentan de la mejor manera posible, por lo general son los que venden mejor sus productos. Si se presentan pobremente vestidos, desairados, sucios y de aspecto desagradable, automáticamente crean un obstáculo para lograr efectividad en el trato con sus clientes.

### ¿Qué vestimenta es la más adecuada?

Hemos aceptado que la forma de presentarnos al cliente, de vestir de los profesionales que trabajan en la intermediación inmobiliaria puede influir en el nivel de operaciones realizadas y, por ello le debemos dedicar un tiempo.

Primero debemos decidir cómo nos interesa presentarnos ante nuestros clientes para fomentar nuestra actividad profesional. Para tomar esta decisión es importante analizar el tipo de la clientela que constituye nuestro mercado natural.

Quien opere con inmuebles industriales tiene un tipo de clientela diferente de quien opera con viviendas y éstos de quienes se dedican a la segunda residencia.

Es más, aun dedicándose a la misma actividad, según la zona donde esté ubicada nuestra agencia, el público varía.

### Vestuario masculino

SI	NO
Camisa blanca o azul claro	Camisetas con publicidad de productos o lugares
Corbata discreta	Pantalones vaqueros
Americana azul marino	Pins o insignias, excepto la de la propia
	Inmobiliaria
Pantalón clásico de color oscuro	Calzado deportivo
Calcetín oscuro	Camisas de colores oscuros
Zapatos de piel o similar	Aguja en la corbata

### Vestuario femenino

SI	NO
Traje de chaqueta (ya sea falda o pantalón)	Pendientes grandes
Zapato cómodo, pero de línea clásica	Pantalones vaqueros
Bisutería clásica y discreta	Calzado deportivo o zapatos de suela gruesa o plataforma
Maquillaje natural	Uñas pintadas en colores estridentes
Bolsos de piel o similar	Bolsos de lona o similares

**¿Debe presentarse igual un profesional de una agencia de un barrio residencial que de un barrio humilde? ¿Uno de una ciudad del norte que una del sur?**

La respuesta en la mayoría de los casos es no.

Si la mayoría del producto que vendemos es de precio medio-bajo, no es conveniente que nos presentemos ataviados con prendas de precio excesivamente alto, pues ello puede provocar que el potencial cliente presuma que nuestros honorarios serán igualmente elevados.

Además, en ocasiones, si existe una gran diferencia en el nivel de presencia entre vendedor y comprador se crea una atmósfera poco propensa para que el cliente se sienta cómodo para decidir y sincerarse con el vendedor.

(Debemos recordar la sensación que se tiene cuando se asiste a una fiesta o reunión en la que todo el mundo va con corbata y nosotros asistimos de sport; o acudimos a una fiesta de disfraces y nosotros somos los únicos que llevamos vestimenta normal) Como hemos dicho, un exceso de cuidado en la forma de vestir puede hacer presumir al cliente que cobramos demasiados honorarios por nuestro servicio.

En el otro lado de la balanza, no podemos pretender irradiar confianza a un cliente que viste exquisitamente, si nosotros le atendemos en mangas de camisa. En la mayoría de los casos ese cliente establecerá un paralelismo entre el nivel de nuestra apariencia y el de la calidad del servicio que le podemos prestar.

Una excepción a lo expuesto lo constituye en cierta forma el uniforme. Decimos en

*“La filosofía del uniforme descansa principalmente en potenciar la imagen de nuestra agencia por encima de la personalidad de nuestros empleados”*



*“Aun dedicándose a la misma actividad, según la zona donde esté ubicada nuestra agencia, el público varía”*

cierta forma puesto que los uniformes pueden ser muy lujosos y formales y también todo lo contrario.

La filosofía del uniforme descansa principalmente en potenciar la imagen de nuestra agencia por encima de la personalidad de nuestros empleados. Si la imagen de nuestra agencia es buena y fuerte, el uniforme es una decisión acertada. Pero aún en el supuesto de que optemos por el uniforme no debemos olvidar adecuar éste al nivel de nuestra clientela.

### **¿Cómo nos debemos presentar ante nuestros clientes para vender más?**

Para responder adecuadamente a esta pregunta debemos tener en cuenta dos aspectos:

a) El precio medio de las operaciones

realizadas por la empresa en el último año;

b) Analizar las características mayoritarias en nuestros clientes durante el últimamente teniendo en cuenta si se tratan de personas físicas o jurídicas (empresas) y su actividad profesional.

El resultado de este proceso nos proporcionará el perfil tipo de nuestro cliente mayoritario.

En función de sus características deberemos decidir la forma más adecuada de configurar nuestra imagen corporativa, y con ella nuestra forma de vestir para obtener los mayores y mejores resultados posibles.

Ejemplos prácticos:





Si nuestra inmobiliaria se dedica a la venta de oficinas, naves y locales comerciales. El vendedor, si es hombre, deberá llevar camisa blanca o azul claro, corbata discreta, americana azul marino, pantalón clásico de color oscuro, calcetín oscuro y zapatos de piel o similar.

Mientras que si el vendedor es una mujer, si vestimenta óptima estará formada por traje chaqueta (ya sea falda o pantalón), zapato cómodo pero de línea clásica y perlas como pendientes.

Mientras que un vendedor nunca debe llevar: si es caballero, camisetas con publicidad de productos o lugares. Pantalones vaqueros, no debe llevar pins o insignias excepto la propia de la inmobiliaria. Calzado deportivo, camisas de colores oscuros o aguja en la corbata.

Por su parte, las señoras deben desterrar de su vestuario los pendientes grandes, tejanos, calzado deportivo, uñas pintadas con colores estridentes, zapatos de suela gruesa o plataforma, bolsos de lona o similares, ni camisetas o pins.

Si la inmobiliaria se dedica principalmente a la compraventa de viviendas residenciales, ya sea de obra nueva o segunda residencia, de nivel medio y alto, les aplicaremos los mismos criterios analizados.

Si la inmobiliaria se dedica a la compra venta de viviendas residenciales de nivel medio bajo, los vendedores caballeros pueden llevar polo o camisa con o sin corbata. Cazadora o americana, pantalón de cualquier clase, esos sí, evitando colores estridentes.

Las señoras pueden utilizar, además de los anterior, combinados de falda o pantalón con blusa, polo o similar.

No pueden utilizar, tanto caballeros como señoras, bisutería o joyas de gran tamaño, pelo engominado o tatuajes. ●

EL BUEN VENDEDOR DEBE
Ser cordial
Aprender y usar el nombre del cliente
Prestar atención cuando el cliente habla
Evitar toda discusión
Estudiar el punto de vista del cliente
Expresarse en términos ventajosos para el cliente
Sentir simpatía hacia el cliente



# Hipotecas engañosas: conseguir la nulidad es más complicado si el cliente tiene cultura

El Supremo considera que si hay omisión en el cumplimiento de los deberes de información pero por la prueba se declara que el cliente tiene los conocimientos para entender la naturaleza del producto contratado y sus riesgos, ya no existe asimetría informativa relevante que justifique la obligación de información. En esta sentencia, la Sala aclara que la infracción de estos deberes de información no conlleva por sí sola la nulidad de pleno derecho del contrato.



**Jesús Miguel Fernández Duque**  
Abogado

1. Introducción
2. Los hechos
3. Sentencia en Primera Instancia
4. Sentencia de la Audiencia Provincial
5. Sentencia del Tribunal Supremo
6. El deber de información

## Introducción

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo dictó sentencia el pasado 30 de junio (Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. 30 de junio de 2015, núm. 323/2015) en la cual establecía que el incumplimiento de informar al cliente de los posibles riesgos del producto no determina la nulidad del contrato. Así mismo, la Sala decide no aplicar la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que los contratantes no ostentaron tal condición jurídica, pues no actuaban en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

El Supremo se basa en que en los recursos formulados en la segunda instancia no se identifican adecuadamente cuáles son

las infracciones legales sustantivas que se denuncian. A parte de eso, se realiza una argumentación imprecisa en la que se acumulan argumentos de tipo jurídico y fáctico, con cuestiones muy dispares. Tampoco se especifican los preceptos legales concretos infringidos ni se desarrolla adecuadamente cómo se produce la infracción de las normas.

La sentencia trata sobre una hipoteca multidivisa, 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 a elección del prestatario. En este caso los riesgos de dicho instrumento financiero exceden a los propios de los



préstamos hipotecarios a interés variable. Con el riesgo añadido de la fluctuación de la moneda, que modo que este riesgo supone un recalcu constante del capital prestado. Lo que determina que pese a haber ido abonando las cuotas de amortización periódica, comprensivas de amortización del capital prestado y de pago de los intereses deven-gados desde la anterior amortización, puede ocurrir que pasados varios años, si la divisa se ha apreciado frente al euro, el prestata-rio no solo tenga que pagar cuotas de mayor importe en euros sino que además adeude al prestamista un capital en euros mayor que el que le fue entregado al concertar el préstamo.

La Sala sostiene que la entidad financiera incumplió las obligaciones que le son im-puestas por el art. 79.bis de la Ley del Mer-cado de Valores, en concreto las relativas a informar a los clientes, de manera com-prensible, sobre la naturaleza y riesgos del instrumento financiero derivado y complejo que estaban contratando.

En cuanto al error vicio la Sala declara que el incumplimiento por sí mismo no con-

lleva la apreciación de error vicio, pero no cabe duda de que la previsión legal de estos deberes, que se apoya en la asimetría infor-mativa que suele darse en la contratación de estos productos financieros con clientes minoristas, puede incidir en la apreciación del error.

### Los hechos

Los hechos comienzan cuando los de-mandantes, siendo pareja en el momento de la adquisición del producto financiero inter-ponen demanda contra la entidad bancaria ejercitando la nulidad de clausulado multi-divisas y subsidiariamente de anulación del clausulado multdivisas por considerar abu-sivas ciertas cláusulas. Con la consiguiente restitución de las cantidades cobradas inde-bidamente, cantidad resultante de restar el capital pagado y la comisión de cambio.

Por su parte, la entidad bancaria de-mandada se allanó parcialmente aceptando la pretensión de declarar abusivas ciertas cláusulas, y se opuso a la demanda, pues consideró que los demandantes tenían un perfil experto, al ser la esposa una ejecutiva

*“La Sala sostiene que la entidad financiera incumplió las obligaciones que le son impuestas por el art. 79.bis de la Ley del Mercado de Valores, en concreto las relativas a informar a los clientes”*

*“Dado el perfil de los demandantes -ejecutiva y abogado- el Tribunal no considera que se incurriera en un error excusable que viciara el consentimiento”*

y el marido, que era quien había contratado por sí y en representación de su esposa, administrador de varias sociedades y abogado experto en Derecho bancario y en concreto, en hipotecas multidivisa, conocedor de su funcionamiento hasta el punto de que había solicitado dos cambios de divisa en los primeros meses de vigencia del contrato, por lo que no había existido error alguno que viciara el consentimiento contractual.

### **Sentencia en primera instancia**

Por el Juzgado de Primera Instancia se estimó procedente acumular los autos seguidos en otro Juzgado continuando la tramitación correspondiente. Así el Juzgado dictó sentencia fallando que estima en parte las demandas acumuladas interpuestas por los demandantes y acuerda la nulidad relativa por error como vicio de consentimiento con relación a las escrituras de préstamo con hipoteca y de novación modificativa de préstamo hipotecario, con la consiguiente restitución recíproca entre las partes de las prestaciones que hubiesen sido objeto de los mismos.

El Juez consideró que la defectuosa información facilitada por la entidad bancaria llevaba a que debiera apreciarse el error en el consentimiento que viciaba el contrato, es por eso que estima en parte la demanda y acuerda la nulidad por error vicio y la restitución, con sus intereses legales.

La entidad bancaria apeló la sentencia.

### **Sentencia de la Audiencia Provincial**

La entidad apeló y la Audiencia Provincial estimó el recurso, revocó la sentencia apelada y desestimó la demanda.

La Audiencia consideró que el incumplimiento de la normativa administrativa relativa al deber de información no puede producir por sí mismo la nulidad del contrato, aunque tiene trascendencia para determinar si el cliente, en función de su preparación financiera, nivel de formación y experiencia, era plenamente consciente de las obligaciones y riesgos que asumía y, en

definitiva, si pudo incurrir en un error grave y esencial sobre lo que contrataba y sobre sus condiciones. Pero, dado el perfil de los demandantes (ejecutiva y abogado especialista en Derecho bancario e hipotecas multidivisa, administrador de varias sociedades, y que solicitó en varias ocasiones el cambio de divisas en el préstamo), no consideró que hubiera concurrido un error excusable que viciara el consentimiento. Por ello revocó la sentencia y desestimó la demanda, excepto en el extremo a que se refería el allanamiento parcial de la entidad bancaria.

Los demandantes interponen contra esta sentencia recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

### **Sentencia del Tribunal Supremo**

En cuanto a los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal la Sala los desestima completamente, ya que la revisión que se pretende por parte de los demandados de la valoración de las declaraciones de los testigos y del informe del perito no tiene cabida en dicho recurso. Tanto más cuando las mismas se refieren en su mayor parte a valoraciones de naturaleza jurídica más que fáctica.

Afirma también que la trascendencia que la Audiencia Provincial ha dado al perfil profesional de los demandantes y a su comportamiento en los primeros momentos de la vida del préstamo, y la trascendencia que haya debido darse a su calificación como clientes minoristas, no son cuestiones atinentes a la valoración de la prueba, sino a valoraciones jurídicas de los hechos probados que constituyen la esencia misma de la cuestión sustantiva controvertida, cuya impugnación queda fuera del cauce del art. 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto al recurso de casación, los demandantes vincularon la solicitud del préstamo hipotecario multidivisa a las actividades de promoción inmobiliaria en las que involucraron, por lo tanto el Alto Tribunal considera que no ostentaron la condición jurídica de consumidores, tal y como pretenden con este recurso que les sea de apli-



cación la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, pues no actuaban en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Tampoco, como es exigencia de dicho recurso, indican con claridad ni precisión la norma que consideran infringida.

Así los motivos del recurso están formulados con serios defectos de técnica casacional. No se identifica adecuadamente cuáles son las infracciones legales sustantivas que se denuncian. Se realiza una argumentación imprecisa en la que se acumulan argumentos de tipo jurídico y fáctico, abarcando cuestiones muy dispares, y sin respetar las exigencias de precisión e identificación de concretas infracciones legales propias del recurso de casación.

Respecto al ámbito jurídico de aplicación de dicho instrumento financiero la Sala lo incluye en la Ley del Mercado de Valores, en virtud del art. 79.bis. Este deber de información, se encuentra regulado en la Directiva europea MiFID (Markets in Financial Instruments Directive) que modificó la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, cuyo desarrollo lo encontramos en el Real Decreto 217/2008 de 15 de febrero. Y la entidad financiera incumplió la obligación de informar a los clientes de manera comprensible, ésta sostiene a lo largo del litigio que no estaba obligada a facilitar dicha información, algo que la Sala no acepta.

En cuanto al error vicio del incumplimiento del deber de información no considera que conlleve necesariamente por sí sola la nulidad de pleno derecho del contrato.

En lo referido al perfil experto de los demandantes sostiene el Supremo que conocían las características y los riesgos del producto, siendo así que en los primeros meses solicitaron en dos ocasiones el cambio de divisa y se prueba en un correo electrónico mediante el lenguaje que tenía un perfil conocedor del sector. Lo que le lleva a concluir que no existió error que viciara el consentimiento y permitiera la anulación del contrato, pues, de haber existido una

representación errónea por parte del contratante, lo que es más que improbable a la vista de su cualificación profesional y de las comunicaciones escritas que mantuvo con la entidad financiera demandada, tal error no sería excusable en atención a esa cualificación profesional.

En resumen desestiman el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

### El deber de información

El deber de información, se encuentra regulado en la Directiva europea MiFID (Markets in Financial Instruments Directive) que modificó la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, cuyo desarrollo lo encontramos en el Real Decreto 217/2008 de 15 de febrero.

En el caso de la contratación de estos productos financieros o de inversión, la entidad bancaria conforme al artículo 78 bis de la Ley del Mercado de Valores debe establecer cuando un cliente tiene la consideración de inversor profesional o cuando se trata de un cliente minorista. Tal distinción sirve para conocer en la medida que son exigibles los deberes de información previstos en el artículo siguiente del mismo texto legal, y en concreto para asegurar un estándar mínimo de información a favor del cliente minorista.

En definitiva se trata de emitir un juicio de idoneidad, la entidad debe realizar al cliente un “test de conveniencia”, establecido por el artículo 79 bis 7. Dicho test valora los conocimientos, estudios y profesión, así como la experiencia financiera del cliente. Así la entidad puede hacerse una idea de sus competencias. Con esta evaluación se puede determinar si un cliente es capaz de comprender los riesgos que implica un producto o servicio de inversión.

Puede leer el texto completo de la sentencia en **[www.ksp.es](http://www.ksp.es)** Marginal: **69345410** ●

*“Sostiene el Supremo que conocían las características y los riesgos del producto, siendo así que en los primeros meses solicitaron en dos ocasiones el cambio de divisa”*

# Contrato de permuta entre propietarios de una finca y empresa constructora

## La solución a tu caso

www.ksp.es  
info@ksolucion.es

1. El Caso
  - 1.1. Supuesto de hecho
  - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
  - 1.3. La estrategia del abogado
2. El Procedimiento Judicial
  - 2.1. Partes
  - 2.2. Peticiones realizadas
  - 2.3. Argumentos
  - 2.4. Normativa relacionada
  - 2.5. Documentos aportados
  - 2.6. Prueba propuesta
  - 2.7. Resolución judicial
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos Jurídicos
  - 4.1. Documentos jurídicos de este caso
  - 4.2. Formularios jurídicos relacionados
5. Biblioteca
  - 5.1. Libros
  - 5.2. Artículos jurídicos

### El caso

#### Supuesto de hecho

Sanxenxo (Pontevedra), 26-06-2009

El supuesto de hecho se inicia el 26 de junio de 2009, fecha en la que se constata una efectiva paralización de las obras que la empresa “x” estaba realizando en el solar que Don Juan, Doña María, Don Pedro y Doña Luisa, le había transmitido por medio de va-

rios contratos de permuta a cambio de construcción futura.

Por virtud de los indicados contratos y como contraprestación a la transmisión del solar, la empresa había asumido la obligación de entregar a Don Juan, Doña María, Don Pedro y a Doña Luisa en un plazo determinado dos construcciones destinadas a chalet.

Restando apenas tres meses para el vencimiento del plazo fijado en los contratos para la entrega de las construcciones en qué consistía la contraprestación a la permuta, y a pesar de la prórroga que previamente se había concedido, la empresa abandonó por completo las obras, lo que se constató mediante acta notarial de presencia de fecha 26 de junio de 2009 que incluía reportaje gráfico del estado de las obras.

A partir de este momento, Don Juan, Doña María, Don Pedro y Doña Luisa, remitieron sendos requerimientos notariales a la empresa para exigirle el cumplimiento de las obligaciones asumidas en los contratos, requerimientos que no fueron atendidos. También comprobaron cómo la empresa atravesaba por una delicada situación económica teniendo distintos acreedores por sumas económicas elevadas, así como anotaciones preventivas de embargo sobre la finca transmitida.

Finalmente, y ante la situación que se planteaba de evidente incumplimiento, Don Juan, Doña María, Don Pedro y Doña Luisa, decidieron presentar sin más dilación, solicitud de medidas cautelares previas a la demanda sin audiencia de la empresa para el embargo preventivo de la finca transmitida ante una previsible situación de insolvencia/concurso de la empresa.

### **Objetivo. Cuestión planteada.**

Los clientes son los cedentes del solar cuya propiedad transmitieron en permuta a la empresa “x”, es decir, don Juan, doña María, don Pedro y doña Luisa y su objetivo principal es obtener el embargo preventivo de la finca transmitida para evitar que otros acreedores de la empresa demandada tengan preferencia a la hora de ejecutar sus créditos, así como lograr una situación preferente para el caso de concurso de la empresa.

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

La estrategia del abogado se basa en demostrar que los clientes cumplieron escrupulosamente con todas las obligaciones asumidas en los contratos de permuta, mientras

que la empresa, además de incumplir con su obligación principal de entregar en el plazo acordado las construcciones objeto de contraprestación, se encuentra en una situación económica especialmente delicada y rebelde, con muchas deudas y pérdidas, que hace imprescindible la adopción inmediata de medidas cautelares ante una situación más que probable de insolvencia. El abogado también debe demostrar que se dan todos los requisitos para la adopción de las medidas cautelares inaudita parte, a saber: *el fummus boni iuris, y el periculum in mora*.

## **El procedimiento judicial**

### **Partes**

#### **– Parte demandante:**

Don Juan, doña María, don Pedro y doña Luisa (cedentes del solar transmitido en permuta).

#### **– Parte demandada:**

La empresa “x” (adquirente de la propiedad del solar transmitido en permuta).

### **Peticiones realizadas**

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

- La adopción de la medida cautelar inaudita parte consistente en el embargo preventivo de los bienes de la empresa “x” en cantidad suficiente para cubrir el importe de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 euros), cuantía a que ascendía la valoración de las dos construcciones que constituían la contraprestación de la permuta. Señalándose como bien preferente respecto del cual se solicita el inmediato embargo preventivo, la finca objeto de permuta.

- La condena en costas a la parte demandada.

#### **– La parte demandada, en su contestación a la demanda solicita:**

- No contesta, la medida se adopta sin au-

diencia y no se formula oposición.

### Argumentos

#### – La parte actora, en su demanda, fundamenta sus peticiones en los siguientes argumentos:

- Se dan todos los requisitos exigidos tanto legal como jurisprudencialmente para la adopción de la medida cautelar inaudita parte.

- La demandada tiene paralizadas las obras objeto de permuta desde el mes de diciembre de 2008, resultando ya de imposible cumplimiento la entrega de las construcciones objeto de la contraprestación de la permuta en el plazo acordado.

- La demandada, adeuda a la constructora “y”, (entidad a quien se contrató la ejecución de las obras en el solar transmitido en permuta), facturas por el importe de 180.000 euros por el trabajo realizado en las obras objeto de permuta.

- Según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad, la finca permutada por los demandantes además de encontrarse gravada con una hipoteca a favor de la entidad bancaria “x” por el importe de un millón quinientos treinta mil euros, ya tiene una anotación de embargo a favor de la Caixa d’Estalvis y Pensions de Barcelona para responder de ochenta mil novecientos setenta euros con noventa y seis céntimos de euro de principal y veinticuatro mil doscientos noventa y un euros estimados para intereses, costas y gastos según autos seguidos con el nº 205/2009 en el Juzgado de Primera Instancia nº 10. A tal efecto se aporta Nota Simple del Registro de la Propiedad.

- Según el sitio web e-informa.com, la demandada ha tenido un resultado negativo en las cuentas del pasado ejercicio. A efectos probatorios se aporta Informe extraído del sitio web e-informa.com.

- A pesar del requerimiento notarial y las múltiples llamadas e intentos de comunicación, la demandada responde con evasivas.

Se aporta requerimiento Notarial dirigido a la demandada.

- Hay pruebas e indicios fundados que apuntan a que la empresa “x” se encuentra en una delicada situación económica que la puede incluso llevar a declararse en situación de insolvencia, y de ahí el evidente riesgo potencial que asume Don Juan, Doña María, Don Pedro y Doña Luisa, de no adoptarse la medida cautelar solicitada, ya que del procedimiento judicial principal que se inicie, podría resultar una Sentencia estimatoria cuya efectividad sería de imposible cumplimiento ante la falta de bienes propiedad de la empresa demandada respecto de los cuales se pueda trabar embargo en caso de que ésta fuere condenada y no atendiere al pago de la suma objeto de condena, de ahí la urgencia de la medida solicitada por el peligro inminente de una insolvencia de la empresa demandada a lo que se une el hecho de que en cualquier momento puede declararse en situación concursal o deshacerse de sus activos, además de que ya figuran en el Registro de la Propiedad anotaciones de embargo sobre la finca transmitida por Don Juan, Doña María, Don Pedro y Doña Luisa a la empresa “x”.

#### – La parte demandada, en su contestación, fundamenta sus peticiones en los siguientes argumentos:

- No contesta, la medida se adopta sin audiencia y no se formula oposición.

### Normativa

#### – Parte demandante

#### • Procedimiento:

Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero). LEC (art. 730 y siguientes, art. 733.2)

#### • Fondo:

Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero). LEC (art. 726, art. 727 y art. 728).



– **Parte demandada**

No invoca normativa alguna ya que la medida se adopta sin audiencia y no se formula oposición.

**Normas y artículos relacionados**

- Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero) (Art. 730, Art. 733.2, Art. 726, Art. 727, Art. 728)

**Documentos**

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

- Copia simple de las escrituras de permuta.
- Documentos privados por virtud de los cuales se concedía a la empresa “x” una prórroga del plazo para la finalización y entrega de la contraprestación de la permuta.
- Copia simple del acta notarial donde se da fe de que las obras en la finca objeto de permuta se encuentran paralizadas así como que las fotografías que se adjuntan al acta notarial se corresponden con el actual estado de las obras
- Copia simple del requerimiento notarial remitido a la empresa “x” instándole para que cumpliera con sus obligaciones.
- Nota Simple del Registro de la propiedad donde constan las cargas que pesan sobre la finca transmitida en permuta (hipoteca a favor de entidad bancaria y embargo preventivo).
- Copia del Informe técnico extraído del sitio web, e-informa.com, donde consta la delicada situación económica de la empresa “x”.

– **La parte demandada en su contestación aportó:**

- No aportó ninguna prueba ya que la medida se adopta sin audiencia y no se formula

oposición.

**Prueba**

No se celebró Audiencia Previa, se admitió la prueba aportada con la demanda y se acordó la medida sin más trámite.

**Resolución Judicial**

**Fecha de la resolución judicial:** 09-10-2009

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:**

El Juzgado de primera instancia nº 7 de Vigo dictó Auto, por el que, accedió a la adopción de la medida cautelar consistente en el embargo preventivo de los bienes de la mercantil Preinnovación Galicia S.L. previa prestación de caución en cualquiera de las formas admitidas por la LEC en el plazo de 5 días en la cantidad de 12.000 euros, librándose oficio al Registro Mercantil de Cambados para la anotación preventiva de embargo respecto de la finca transmitida en permuta. No se imponen las costas a la demandada al adoptarse sin su audiencia y no haber formulado oposición.

**Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

En primer lugar, el Auto fundamenta su fallo en el hecho de que entiende que se ha acreditado la existencia de apariencia de buen derecho documentada en los contratos que contienen el compromiso asumido por las partes litigantes así como a través de los requerimientos notariales donde se insta a la Promotora a cumplir con las obligaciones contraídas. También entiende el Auto debidamente demostrado el estado en que se encuentran a día de hoy las obras, sin finalizar y en situación de abandono.

En segundo lugar, el juzgador considera evidente y real, el riesgo que amenaza la efectividad de la Sentencia que pudiera recaer en el procedimiento que se inicie en el futuro, así como la ejecución de una eventual condena dineraria, riesgo que considera acentuado

teniendo en cuenta la situación de la empresa “x” debidamente documentada, así como el propio estado de la finca objeto de permuta que ya cuenta con anotaciones de embargo e hipotecas.

Finalmente el Juzgador considera acreditada la situación de dificultad que atraviesa la empresa, haciendo una referencia especial a la actual crisis generalizada en el sector de la construcción y promoción. Concluye el Juzgador “a quo” que la no adopción de la medida podría comprometer el buen fin de ésta.

### Jurisprudencia

#### Jurisprudencia relacionada con este caso

##### – Sentencias con fundamentos jurídicos similar a la resolución del caso:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, (sala civil, sección 6ª) núm. 108/2009, de 22 de mayo. **BDI Economist & Jurist. Civil y Mercantil. Marginal 330338.**

##### – Sentencias con fundamentos jurídicos contrarios a la resolución del caso:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, (sala civil, sección 1ª) núm. 149/2009, de 23 de septiembre. **BDI Economist & Jurist. Civil y Mercantil. Marginal 336476.**

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, (sala civil) núm. 160/2009, de 30 de septiembre. **BDI Economist & Jurist. Civil y Mercantil. Marginal 394934.**

#### Jurisprudencia (Enlaces)

- Audiencia Provincial de Pontevedra, núm. 108/2009, de 22-05-2009. KsolucionPremium.Jurisprudencia. Marginal: 330338

- Audiencia Provincial de Cáceres, núm.

149/2009, de 23-09-2009. KsolucionPremium.Jurisprudencia. Marginal: 336476

### Documentos jurídicos

#### Documentos jurídicos de este caso

##### – Descripción:

1. Demanda de solicitud de medida cautelar para el embargo preventivo inaudita parte.

2. Auto del Juzgado de Primera Instancia de Vigo que accede a la medida cautelar solicitada inaudita parte.

3. Formulario: Escrito del ejecutante solicitando que se libre mandamiento para anotación preventiva de embargo.

#### Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Escrito del ejecutante solicitando que se libre mandamiento para anotación preventiva de embargo.

Documentos disponibles en **www.ksp.es** N° de Caso: **2359** **info@ksolucion.es**

### Biblioteca

#### Libros

- Sabelotodo Contratación Civil y Mercantil

- Sabelotodo Derecho Civil

#### Artículos jurídicos

- Contratos de permuta financiera o swap (diciembre-enero 2015)

- ¿Qué se debe tener en cuenta a la hora de realizar un contrato de permuta (abril 2009)

- Aspectos fiscales de la permuta inmobiliaria: Tributación directa (febrero 2006)

**Disponible en [www.ksp.es](http://www.ksp.es) N° de Caso: 2359**

**ESCRITO DEL EJECUTANTE SOLICITANDO SE LIBRE MANDAMIENTO PARA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL EMBARGO (ART. 629)**

**Juzgado de 1ª Instancia núm. ....**

**Ejecución dineraria núm. ....**

**A.A./N.N.**

**AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº .....**

DON ....., Procurador de los Tribunales y de A.A., según tengo acreditado en el procedimiento de ejecución dineraria del margen, seguido ante ese Juzgado contra N.N., como mejor en Derecho proceda, **DIGO:**

Que habiendo resultado embargado en la presente ejecución diferentes bienes inmuebles propiedad del ejecutado, interesa a los fines de dar efectividad a los referidos embargos, se libre y remita el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad de ..... a los fines de proceder a la anotación preventiva del embargo, remitiéndolo por fax al Registro de la Propiedad, el mismo día en que se expida, a los fines de que se extienda el correspondiente asiento, todo ello sin perjuicio de entregar el mandamiento original al suscrito causídico para su debido diligenciamiento, y

**AL JUZGADO SUPlico**, que teniendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones que en él se contienen, acuerde de conformidad con lo solicitado.

En ....., a.....

# Mercado, estadísticas y financiación: visiones distintas de una misma realidad

Habitualmente tenemos la oportunidad de disponer para el análisis de la evolución del sector inmobiliario, de un número significativo de información que nos facilitan los diferentes agentes que intervienen en cualquiera de las fases del proceso de compra de una vivienda que se traduce generalmente en datos estadísticos.



**Joan Bermúdez i Prieto**

Abogado y licenciado  
en Ciencias Políticas.  
Bermúdez Consulting &  
Management

1. Introducción
2. Comparativa de índices
3. ¿Recuperación real o ficticia?
4. Conclusiones

## Introducción

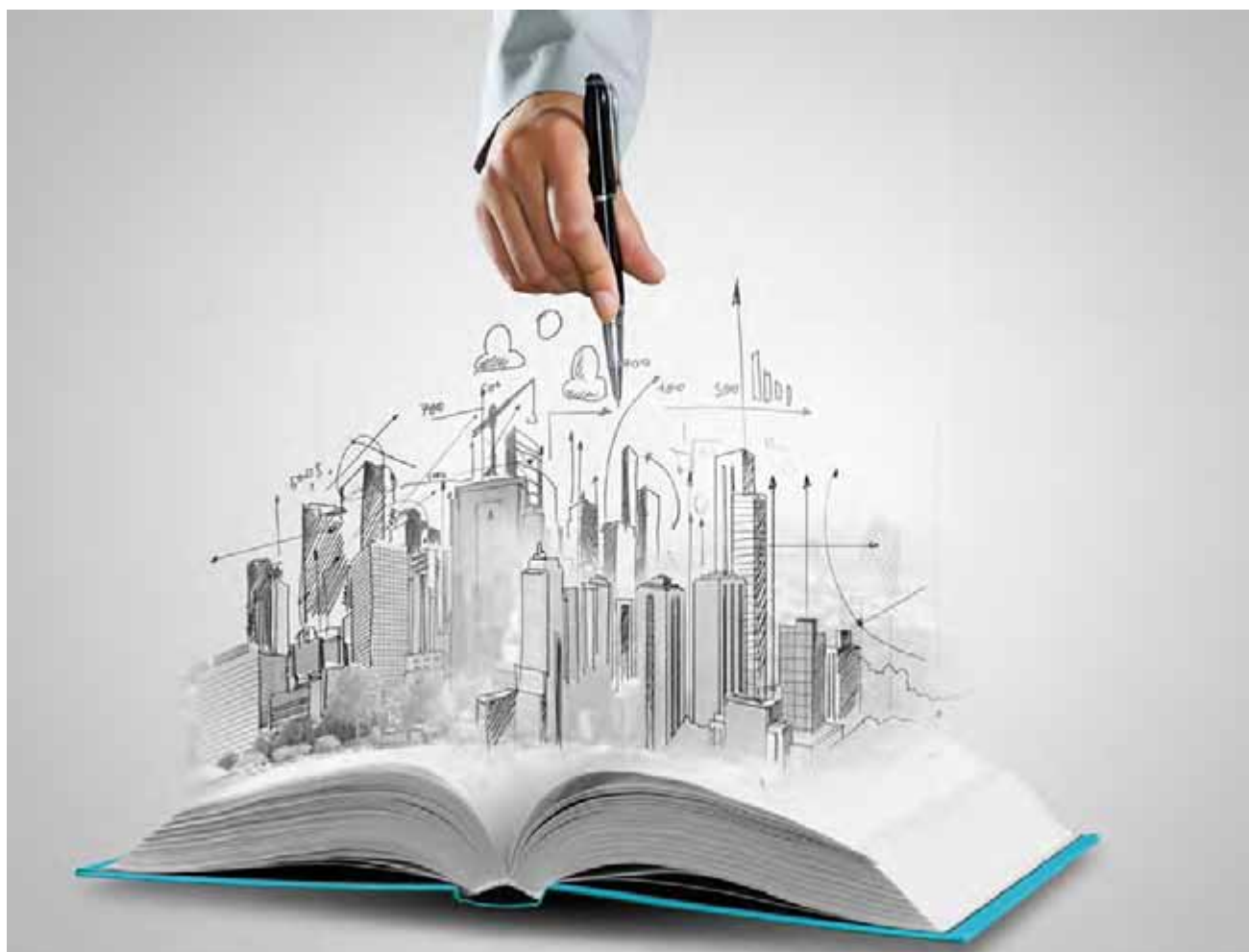
Ya sea el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E) el Consejo General del Notariado (C.G.N.), El Colegio de Registradores (C.R.) o cualquier otro organismo que disponga de datos relativos a este mercado. La confección de estadísticas, parece haberse convertido en un objetivo, en lugar de una posible herramienta para su uso en la toma de decisiones, convirtiéndose en aseveraciones en sí mismas de la evolución del mercado, olvidando que su objetivo inicial es permitir a los profesionales través del uso de la información acceder a la interpretación de los datos y tomar sus propias decisiones.

El exceso de información, como decía Umberto Eco, es mala, ya que tiende a generar desinformación y esto es en cier-

ta forma lo que le sucede al mercado que parece ir a vaivenes de datos, en ocasiones contradictorios y en otras ocasiones poco explicados. Si nos atenemos a los datos facilitados por el I.N.E., al finalizar el segundo trimestre (junio), los precios de las viviendas se habían incrementado en un 4% anual. En ese momento recordaremos que surgieron voces que indicaban que podríamos estar en un nuevo proceso de recalentamiento del mercado inmobiliario, anunciado nuevos peligros para la economía, porque la vivienda recuperaba valor en el mercado.

Analizando los datos del Consejo General del Notariado (C.G.N.) a Julio la evolución porcentual del precio de la vivienda se ha visto reducido según sus datos en un 2,70%, lo cual ha comportado nuevos-





mensajes que nos indicaba que el precio de la vivienda sigue bajando, que aún no ha tocado fondo, que todavía existe un exceso de oferta, que tal vez hay que esperar a la compra. La distancia en el tiempo de ambos datos y los mensajes/conclusiones extraídos de ellos es de tan solo un mes, sin embargo las recomendaciones que se publican ejercen el efecto péndulo (ayer el mercado se recalentaba, hoy está en caída), lo que dificulta una recuperación real del sector. No por que pueda crear confusión entre los profesionales (que también y es inevitable), pero es más esta confusión se está generando en el mercado, con el lógico desconcierto de los receptores de la misma.

### Comparativa de índices

Si establecemos esta misma comparación de datos entre ambas fuentes (que son una base excelente para tomar decisiones) en relación a las ventas, estas se situaron en Julio 39.105 viviendas, con un incremento del 10,70% según datos del C.G.N., mientras que el I.N.E., (datos provisionales) las sitúa en 32.714 con un incremento del 10,50%. Podríamos seguir incorporando fuentes que nos facilitan datos y con toda seguridad que el abanico de opciones se iría ampliado y posiblemente generando cierta confusión y tal vez incluso desconfianza a los datos.

*“Si nos atenemos a los datos facilitados por el I.N.E., al finalizar el segundo trimestre, los precios de las viviendas se habían incrementado en un 4% anual”*

*“La realidad es que se han vendido 8,9 viviendas por cada 10.000 habitantes”*

Pero los datos no son en sí mismo erróneos, no podemos culpar al mensajero si no somos capaces de extraer la información que aportan los mismos. Estas evoluciones porcentuales que aparecen, cuando nos encontramos en mercados tan pequeños como es actualmente el mercado de la vivienda, surgen y en ocasiones con cifras de dos dígitos como ahora, lo puede resultar llamativo, sin tener en cuenta que cuando se centra el análisis en los números, en las cifras concretas, podemos observar que se trata de variaciones numéricamente pequeñas (en ambos casos el incremento es del orden de las 3.000 viviendas). Se han vendido 8,9 viviendas por cada 10.000 habitantes.

Al margen de las diferencias que establece el C.G.N. y el I.N.E., que son atribuibles

a los momentos en los que se incorporan las transacciones a los efectos estadísticos en cada una de las instituciones, debemos enfatizar que estos datos se obtienen a través de un proceso lineal. Cuando se indica que los precios se han incrementado o se han reducido, realmente es una afirmación que carece de base suficiente. La media se establece por el total de ventas y los metros cuadrados de cada vivienda por el precio final, de esta forma se obtiene un valor comparativo, como si estuviéramos en un mercado uniforme y por lo tanto la media aritmética fuera un dato comparable.

La variación de los precios, que se están produciendo en cada una de las transacciones que llegan a buen fin, es una constante en el mercado. Si en un periodo concreto las viviendas que se han vendido



corresponden a un segmento de mercado de gama alta (permítanme el símil con el mundo del automóvil), la media del precio de las ventas se incrementará. Si en otro periodo las transacciones realizadas se corresponden a viviendas de entorno económicamente menos favorecidos, el precio medio bajará. Con ello no podemos afirmar que el mercado sube o baja los precios ya que son productos diferentes de entornos y valores diferentes. Tan solo una tendencia continua a lo largo de cierto periodo de tiempo podría definirnos si realmente la variación de precios es cierta.

### ¿Recuperación real o ficticia?

Al mismo tiempo y mientras el mercado inmobiliario se debate en una larga agonía, los organismos económicos y algunos gobiernos miembros de la U.E., argumentan si se ha de establecer restricciones en la concesión de préstamos para la compra de una vivienda. Presentan propuestas de no financiar mas allá de un porcentaje del valor, de no financiar con cuotas mensuales que superen ciertos límites en relación a los ingresos, entre otras propuestas. Una vez más seguimos tomando como válidos los datos generales sin ni tan solo preocuparse de analizar el porqué de la situación que sufrió y arrastra el mercado inmobiliario.

Una vez más se observan los datos estadísticos y de ellos se extrae que el sector financiero lo ha pasado mal, que ha tenido problemas y dificultades de liquidez debido a que los clientes no fueron capaces de poder hacer frente a los compromisos asumidos cuando formalizaron la compra de la vivienda.

Tal vez, con el respeto que me merecen quienes tienen la potestad de proponer estas medidas y de quienes la tienen de aplicarlas, se sigue utilizando la “anécdota” para resolver la situación. En primer lugar, en casi todos los países, al menos en nuestro mercado desde hace muchos años existen unas normas para poder conceder hipotecas a los solicitantes de compra de vivienda, que limitan el volumen máximo

de financiación, la cuota de deberán pagar en función de sus ingresos e incluso (aunque esto era tan solo una recomendación) el nivel máximo de recursos destinados por los bancos para financiar mediante hipotecas.

### Conclusiones

Al observar por los resúmenes estadísticos que son los clientes de los bancos quienes han dejado de pagar la hipoteca, la conclusión ha sido que estos son los responsables de la situación. Si los precios de las viviendas ahora que están en proceso de ejecución han visto reducidos sus precios, lo ha sido porque los mismos se habían “hinchado” con relación a sus valores reales. Una vez más el análisis viene a través del titular. Las medidas han existido (siempre mejorables, por supuesto), pero antes que apuntar a nuevas condiciones para la obtención de una hipoteca, tal vez deberían analizar por qué se han incumplido las normas actuales.

Varios han sido los factores. Desde el punto de vista del riesgo, claramente los responsables son los analistas del sector bancario, ya que autorizaron la concesión de créditos, que no se correspondían con los parámetros ya establecidos, así como sus dirigentes de entidades financieras por permitir el alto volumen de préstamos otorgados que ponían en riesgo su propia supervivencia (como se ha demostrado). También en aquellos momentos se actuó en base a los resúmenes de los datos estadísticos. Todo se vendía, luego todo era factible de financiarse. No se atendió al detalle de los datos estadísticos que indicaban que las familias asumían unos niveles de crédito superior a sus posibilidades, considerando como ingreso estables y recurrentes los obtenidos por incrementos de horas, dobles jornadas etc.

Los precios, también los datos indicaban que estaban en una espiral que comportaba crecimiento de dos dígitos en tan solo un trimestre. Una vez más se fue al análisis final, si lo compradores los adquiría, era porque el mercado lo permitía. ●

*“En casi todos los países, desde hace muchos años, existen unas normas para poder conceder hipotecas a los solicitantes de compra de vivienda, que limitan el volumen máximo de financiación”*

# Hogares más baratos, pequeños y con menos servicios. Principales cambios en la demanda de vivienda con la crisis

Todo parece indicar que estamos saliendo de esta crisis a un ritmo moderado. La demanda de vivienda se está animando gracias a las mejores condiciones laborales y de financiación, pero ¿ha cambiado la crisis el tipo de vivienda que demandan los clientes?



**Chus de Miguel**

Directora comercial de Casaktua

1. Introducción
2. Dónde vivimos y dónde viviremos
3. ¿Compra o alquiler?
4. Presupuestos ajustados
5. Tiempo de búsqueda: dos años y medio como máximo
6. El precio: lo primero que se mira
7. ¿Qué buscan los españoles en una vivienda?
8. ¿Y las segundas residencias?

## Introducción

Con la crisis económica ha habido un antes y un después a la hora de adquirir o alquilar una vivienda. Un abrumador 94% de los españoles está de acuerdo con esta afirmación y más de la mitad cree que desde 2008 ha cambiado mucho el tipo de inmueble que se demanda.

El 80% de los compradores afirma que buscan casas más económicas; más de la mitad, inmuebles más pequeños; el 41%, que prescinde de servicios comunitarios (piscina, zonas de recreo, jardines, etc.) y casi 3 de cada 10, que se opta por zonas peores.

El 6% restante sostiene que la crisis no ha modificado el tipo de casa que buscamos, uno de cada dos cree que antes de cambiar de idea los futuros compradores o arrendatarios esperan hasta que los precios se ajustan a lo que pueden pagar.

## Dónde vivimos y dónde viviremos

Siete de cada diez españoles viven en un piso, la residencia más habitual en nuestro país. Le siguen, a bastante distancia, el dúplex o chalet adosado (12,5%), los chalets independientes (10%) y los apartamentos de un dormitorio (5%).

Estos porcentajes varían en función de





la edad, el tipo de familia o el lugar de residencia. Los pisos son los favoritos de los jóvenes, las parejas sin hijos, los urbanitas y los que viven de alquiler, mientras que el uso de casas adosadas o independientes se multiplica por dos entre las familias con más de 5 miembros y los que viven en municipios de menos de 20.000 habitantes.

El piso sigue siendo el rey, también para aquellos que pretenden mudarse próximamente. Aunque se observa un descenso en su demanda, pues el 47% afirma estar buscando piso. En cambio, los apartamentos han visto triplicar su atractivo, pasando del 5% actual al 18%. Porcentaje que sube en el caso de los solteros y los que viven con amigos o compañeros, así como entre las personas que residen en localidades de en-

tre 200.000 y 1 millón de habitantes.

### **¿Compra o alquiler?**

En la actualidad, el 77% de los encuestados vive en una casa en propiedad y el 23% restante, en régimen de alquiler. Desde que comenzó la crisis, el porcentaje de gente que optó por alquilar antes que comprar ha pasado de ser un 6,4% a un 40%.

4 de cada 10, en su mayoría menores de 50 años, están pensando en mudarse a una nueva vivienda a corto o medio plazo (28% en propiedad y un 14% en alquiler). La compra sigue siendo la opción mayoritaria entre las familias, las parejas sin hijos y los *singles*. Sólo las familias monoparentales prefieren alquilar antes que comprar.

*“El 42% de los encuestados está pensando en mudarse a corto o medio plazo. La compra es la opción mayoritaria para las familias con hijos, las parejas y los singles”*

*“En el alquiler, el 60% no se quiere gastar más de 400 euros. A la hora de adquirir una vivienda, un 28% sólo está dispuesto a pagar entre 50.000 y 100.000€ y otro 26%, entre 100.000 y 150.000€”*

De ese 14% que busca una nueva vivienda en régimen de alquiler, muy pocos lo hacen por convicción: 7 de cada 10 afirman decantarse por el alquiler porque no les queda más remedio, alegando en su mayoría motivos económicos.

Las razones por las que un 58% de los encuestados no está buscando una nueva vivienda son diferentes: de ellos, casi 8 de cada 10 afirman tener bien cubiertas sus necesidades habitacionales pero existe un 20% que está descontento con su casa. Los motivos para no cambiarse pasan por la inestabilidad laboral (46%, porcentaje que sube hasta el 56% en el caso de los menores de 34 años), no poder pagar la casa que necesita (29%) o que la venta de su actual vivienda no salda la hipoteca pendiente de pago (24%).

### Presupuestos ajustados

En el caso del alquiler, el 60% de los españoles cuenta con un presupuesto inferior a los 400 euros. Sólo un 2,6% destinaría más de 1.000 euros a este concepto, mientras que aquellos que no pueden gastar más de 150 euros mensuales suponen casi el doble (4,4%).

Por su parte, de los que optan por la compra, un 28% sólo está dispuesto a pagar entre 50.000 y 100.000 euros (el tramo de precio más frecuente) y otro 26% entre 100.000 y 150.000. Menos del 5% del total puede superar los 300.000 euros, mientras que en el lado contrario, casi el 7% tiene como límite los 50.000 euros.

Más de la mitad de los encuestados acudiría a entidades financieras para encontrar su futura vivienda, cifra que sube hasta el 75% en el caso de los que esperan aumentar la familia, bien con hijos o bien acogiendo a personas mayores. Los principales motivos para hacerlo: la buena oferta de viviendas y las facilidades de financiación que ofrecen. A nivel regional, Galicia (66%), Aragón (63%), Comunidad Valenciana y Canarias (ambas con un 61%) son las más predispuestas a acudir a estas entidades.

### Tiempo de búsqueda: dos años y medio como máximo

Tres de cada cuatro compradores llevan buscando una nueva casa, como máximo, dos años y medio. El 40% de los que quieren cambiar su residencia habitual ha empezado este 2015, el 24% comenzó a hacerlo el año pasado y un 11% en 2013. Aunque en menor porcentaje, destaca que un 8% lleve intentado encontrar una vivienda a su gusto desde antes de la eclosión de la crisis y que un 5% lo haga desde los dos primeros años de la misma (2008-2009).

### El precio: lo primero que se mira

El precio es lo primero que se mira a la hora de comprar una casa en nuestro país. Quizá por ello, también es el principal obstáculo al que se enfrentan los españoles.

Con la crisis, los que afirman que les cuesta encontrar un inmueble que puedan pagar han pasado de representar el 34% en 2008 al 41% en la actualidad. Le siguen, con un 31%, el sobre coste que supone hacer frente a los impuestos y gastos derivados de la adquisición, como la notaría, y la incertidumbre sobre la evolución de los precios, que ha visto duplicar su importancia desde el inicio de la crisis hasta afectar al 30% de los españoles. El acceso a la financiación (22%) y la falta de un asesoramiento especializado durante el proceso de compra (21%), son otras barreras importantes.

A pesar de la gran oferta existente y la variedad de portales inmobiliarios, tanto de entidades financieras como independientes, todavía un 7,5% afirma que el principal obstáculo a la hora de comprar una vivienda es no saber dónde buscar, porcentaje que baja a medida que lo hace la edad de los encuestados.

Las principales barreras son las siguientes:

- No encuentro una casa que pueda pagar (41%)

*“Aunque el piso es el tipo de vivienda más demandado, pierde terreno frente al apartamento de un dormitorio, que ha visto triplicar su atractivo desde el comienzo de la crisis”*

- Sobre coste de los impuestos y otros gastos (31%)
- Creo que los precios seguirán bajando (30%)
- No sé si voy a encontrar financiación (22%)
- Falta de asesoría adecuada en la compra (21%)
- No sé dónde buscar (7%)

Además de nuevas barreras a la compra, la crisis también ha supuesto un retraso evidente en la edad de emancipación. La inestabilidad laboral y la bajada del poder adquisitivo de los españoles han hecho que el 72% viera con buenos ojos dejar las grandes ciudades para apostar por el ámbito rural, o que casi 8 de cada 10 afirmen conocer a alguien que ha tenido que abandonar su vivienda para regresar a casa de sus padres.

### ¿Qué buscan los españoles en una vivienda?

El ranking de los atributos que más tienen en cuenta los españoles a la hora de mudarse está formado por:

Posición	Escala de 1 a 20	Atributos de la vivienda
1	8,5	Precio
2	7,8	Luminosidad
3	7,8	Zona segura
4	7,5	Zona tranquila
5	7,4	Bien comunicada por medios de transporte
6	7,3	Con garaje o que se aparque bien
7	7,3	Tamaño adecuado

8	7	Preparada para entrar a vivir
9	6,9	Con sistemas de calefacción
10	6,9	Zona de servicios (ocio, tiendas, etc.)

¿Y cuáles son los factores que menos pesan a la hora de tomar la decisión? Según los encuestados, que la vivienda tenga portero físico o el hecho de que esté cerca de una zona de ocio nocturno.

En la composición del perfil de la vivienda más demandada no sólo cuentan los aspectos más positivos, a veces también hay barreras que son insalvables para los futuros inquilinos. Así, el 18% de la población nunca viviría en una casa en mal estado, el 12% no lo haría en una vivienda interior con poca luz natural y cerca del 9% tampoco residiría en zonas ruidosas y con mucho tráfico o situadas en lugares conflictivos.

### ¿Y las segundas residencias?

El 27% afirma tener una segunda vivienda en propiedad (el 17% comprada con anterioridad a la crisis y el 10% restante adquirida entre 2008 y 2014) y otro 26% está pensando buscarla. Esto supone que cerca de la mitad ni la tiene ni se lo plantea, un porcentaje que sube hasta el 60% en el caso de los singles y las familias compuestas por padres cuyos hijos ya se han emancipado.

Casi 6 de cada 10 residencias vacacionales se hallan -y también se buscan- en el interior, tal vez por el efecto de las casas familiares que tradicionalmente se mantienen en las poblaciones de origen, mientras que el resto se encuentra en la costa. Por comunidades autónomas, los habitantes de Castilla-La Mancha son los que más cuentan con una vivienda secundaria, seguidos de los murcianos, los valencianos y los castellano-leoneses. Por su parte extremeños, madrileños y canarios son los que en mayor porcentaje están considerando adquirir una segunda residencia. ●

*“Desde que comenzó la crisis, el porcentaje de gente que opta por alquilar antes que comprar ha pasado de ser un 6,4% a un 40%”*

# ¿En qué casos se debe tributar en la venta de un inmueble por IVA y en cuáles por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales?

El primer elemento que es necesario tener en cuenta para determinar cuando en la transmisión de un inmueble hay que tributar por IVA o por ITP es la figura del transmitente. En una primera aproximación diremos que la operación estará sujeta a IVA cuando sea realizada por un empresario o profesional que actúa en el ámbito de su actividad o con bienes que pertenecen a su patrimonio empresarial. En el resto de casos estaremos bajo la órbita del ITP. No obstante, se trata de un tema que merece un análisis especialmente cuidadoso.



**Germán Montero Fabra**

Departamento  
Inmobiliario de Dutilh

1. Introducción
2. Compraventa de terrenos
3. Primera transmisión de edificaciones
4. Segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones
5. Conclusiones

## Introducción

El presente artículo tiene como objeto analizar los aspectos básicos de la tributación en la compraventa de inmuebles, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para lo cual analizaremos desde un punto de vista práctico cuales son los impuestos que pueden gravar la compraventa de inmuebles, atendiendo tanto a su tipología (Suelo, vivienda, locales u oficinas), como a si se trata de una primera transmisión de edificaciones o de una segunda o ulteriores transmisiones de edificaciones.

Toda compraventa de inmuebles estará sujeta a alguno de los siguientes impuestos:

1. Impuestos sobre el Valor Añadido (en adelante IVA), a estos efectos, el artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante LIVA), establece que estarán sujetas al IVA las entregas de bienes en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional.

2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en sus distintas modalidades (en adelante ITP y AJD):

a. Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), de acuerdo con el artículo 7 de la Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmi-





siones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante LITP y AJD),

b. Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuota fija y variable, de acuerdo con los artículos 28 y 31 de la LITP y AJD.

El principio general es que IVA y TPO son incompatibles, por lo que si la operación tributa en IVA, no tributará en TPO y viceversa, por otro lado si será compatible el IVA con el AJD en su cuota fija y variable, y TPO con el AJD en su cuota fija.

A continuación se acompaña un cuadro aclaratorio con las incompatibilidades entre ambos impuestos:

Compatibilidades entre IVA e ITP y AJD en la compraventa de inmuebles				
	IVA	TPO	AJD cuota variable	AJD cuota fija
IVA	-	No	Si	Si
TPO	No	-	No	Si

Como hemos mencionado anteriormente, el sistema de compatibilidades entre ambos impuestos, tiene como uno de sus objetivos que la compraventa de inmuebles siempre quede sujeta a tributación, ya sea por uno u otro impuesto.

La principal diferencia entre el IVA y el ITP y AJD para el empresario o profesional, radica en que las cuotas soportadas de IVA en la compraventa de inmuebles serán deducibles para estos, en función del porcentaje de prorrata que les sea aplicable, mientras que la cuota soportada en el su-

*“El principio general es que IVA y TPO son incompatibles, por lo que si la operación tributa en IVA, no tributará en TPO y viceversa, por otro lado si será compatible el IVA con el AJD en su cuota fija y variable, y TPO con el AJD en su cuota fija”*

puesto en que la compraventa quede sujeta al ITP y AJD, no será deducible.

A continuación vamos exponer cual es la fiscalidad (IVA - ITP y AJD) aplicable a diferentes supuestos de compraventa de inmuebles:

### Compraventa de terrenos

En cuanto a la fiscalidad aplicable (IVA - ITP y AJD) a la compraventa de terrenos, la misma vendrá condicionada por el tipo de terreno o suelo que se vaya a adquirir.

A continuación se acompaña un cuadro resumen con la fiscalidad aplicable a la compraventa de terrenos.

Transmisión de Terrenos (artículo 20.Uno 20º de la LIVA)	IVA	TPO	AJD	Renuncia a la Exención IVA	Tipo de Gravamen
Solar y suelo edificable, así como terrenos urbanizados y en curso de urbanización.	Si	No	AJD cuota variable y cuota fija	No aplica	21%
Terrenos no edificables, rústicos, incluidas construcciones agrarias	Exento	Si	AJD cuota fija	Si aplica	TPO; según la Comunidad Autónoma IVA; 21%

Para poder conocer el tipo de terreno que va a ser objeto de compraventa, y por lo tanto la tributación aplicable a la citada operación, será necesario acudir a la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre ubicado el terreno objeto de la transmisión.

### Primera transmisión de edificaciones

En relación con la primera transmisión de edificaciones, es relevante mencionar que este tipo de entregas siempre estarán sujetas a IVA, ya nos encontremos ante viviendas, locales u oficinas, por tener el promotor o constructor del inmueble la consideración de empresario o profesional

a efectos del impuesto, de acuerdo con el artículo 5.Uno d) de la LIVA.

No obstante lo anterior, es necesario tener en cuenta que no tendrán la consideración de primera entrega de edificaciones, y por lo tanto pasarán a considerarse segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones aquellas entregas de edificaciones realizadas por el promotor, cuando hayan sido utilizadas por éste o por titulares de derechos reales de goce o disfrute, o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, durante un plazo superior a 2 años, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante dicho periodo. En este supuesto serán aplicables las reglas de la segunda o ulterior transmisión de edificaciones, que mencionaremos en el apartado 3º del presente artículo.

En cuanto al tipo de gravamen aplicable a la primera entrega, éste vendrá determinado por el tipo de inmueble:

- Vivienda, incluidos hasta un máximo de 2 plazas de garaje y los anexos en ella situados que se transmitan conjuntamente; 10 %, de acuerdo con lo dispuesto artículo 91.Uno 7º de la LIVA.

- Vivienda de Protección Oficial; 4 %, de acuerdo con el artículo 91. Dos 6ª de la LIVA.

- Edificaciones con destino distinto del de vivienda (incluidas las plazas de garaje y trasteros no referidos en el punto primero anterior); 21 %, de acuerdo con el artículo 90. Uno de la LIVA.

### Segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones

En relación con las segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones, el artículo 20.Uno.22º de la LIVA establece como regla general, que las mismas, siempre que tengan lugar después de terminada la edificación, se encontrarán exentas de IVA, lo que supondrá su tributación por ITP y AJD, en su modalidad TPO.

No obstante lo anterior, la normativa aplicable permite que la operación pueda llegar a tributar por IVA, si se aplica la **renuncia a la exención de IVA** contenida en el artículo 20. Dos de la LIVA y en el artículo 8 del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos:

- Que el Adquirente y el Transmitedente sean sujetos pasivos del IVA.

- Que el Adquirente tenga derecho a la deducción total o parcial de las cuotas soportadas de IVA.

- Cuando el destino del bien inmueble sea afectarlo a una actividad que otorgue el derecho a deducir las cuotas soportadas de IVA, es decir para renunciar a la exención es necesario que el adquirente tenga derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado por la adquisición, en función del destino previsible de los inmuebles adquiridos (TEAC del 23 de junio de 2009).

La renuncia a la exención determinará que el adquirente pueda deducirse las cuotas de IVA soportadas en la adquisición del bien inmueble.

En relación con lo anterior, especial consideración debe darse a la adquisición de una vivienda por un empresario o profesional, cuando su destino no vaya a ser afectarla a su actividad, pues en dicho caso se estaría actuando como particular y no como profesional en el ejercicio de una actividad.

Los efectos de la renuncia a la exención de IVA, entre otros, serán los siguientes:

- Inversión del Sujeto Pasivo; De acuerdo con el artículo 84.Uno. 2º e) de la LIVA, en el supuesto en que se produzca la renuncia a la exención de IVA, se producirá la inversión del sujeto pasivo, por lo que será el adquirente, en vez del transmitente, el obligado a ingresar en la Hacienda Pública el correspondiente IVA repercutido por la

operación. Asimismo, el artículo 6 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, establece que en estos supuestos, se deberá hacer mención expresa en la factura a la “inversión del sujeto pasivo”.

- Incremento del Tipo del AJD cuota variable; En los supuestos en que se produce la renuncia a la exención de IVA en las operaciones inmobiliarias, gran parte de las Comunidades Autónomas han optado por incrementar el tipo de gravamen correspondiente al AJD cuota variable.

Asimismo, cuando en la segunda o ulterior entrega de edificaciones no se pueda renunciar a la exención o bien la operación sea realizada por un particular, la compraventa siempre quedará sujeta a ITP y AJD en su modalidad TPO, por lo que habrá que tener en cuenta el tipo de gravamen que fije en cada momento la Comunidad Autónoma donde radique el inmueble.

A continuación se acompaña un cuadro resumen sobre la fiscalidad de las segundas o posteriores transmisiones de edificaciones.

*“Especial consideración debe darse a la adquisición de una vivienda por un empresario o profesional, cuando su destino no vaya a ser afectarla a su actividad, pues en dicho caso se estaría actuando como particular y no como profesional”*

Segunda o Ulteriores Transmisiones							
Vendedor	Comprador	Tipo de Inmueble	IVA	TPO	AJD	Renuncia a la Exención	Tipo de Gravamen
Particular	Particular o empresario o profesional	Vivienda o distinto de vivienda	No	Si	AJD cuota fija	No cabe	Según Comunidad Autónoma
Empresario o Profesional	Particular	Vivienda o distinto de vivienda	Exento	Si	AJD cuota fija	No cabe	Según Comunidad Autónoma
Empresario o Profesional	Empresario o Profesional	Vivienda	Exento	Si	AJD cuota fija	Si se renuncia a la exención, se tributará por IVA y AJD cuota fija y variable	TPO y AJD cuota variable; según Comunidad Autónoma / IVA; 10%
Empresario o Profesional	Empresario o Profesional	Distinto de vivienda	Exento	Si	AJD cuota fija	Si se renuncia a la exención, se tributará por IVA y AJD cuota fija y variable	TPO y AJD cuota variable; según Comunidad Autónoma / IVA; 21%

*“Para poder conocer el tipo de terreno que va a ser objeto de compraventa, y por lo tanto la tributación aplicable a la citada operación, será necesario acudir a la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre ubicado el terreno objeto de la transmisión”*

### Conclusiones

En resumen, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- En las compraventas de suelo, tengan o no la condición de solar, la sujeción a IVA o a TPO vendrá determinada tanto por el tipo de terreno, como por la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma aplicable.

- Las primeras transmisiones de edificaciones siempre tributarán por IVA, salvo que la edificación haya sido utilizada durante un plazo superior a dos años.

- Las segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones como regla general estarán exentas de IVA tributándose por TPO, salvo que el adquirente tenga derecho a renunciar a la exención de IVA.

No obstante las cuestiones mencionadas anteriormente, en el caso se vaya a llevar a cabo la compraventa de un inmueble, recomendamos que se acuda a un asesor fiscal experto en la materia, para que realice un estudio de la fiscalidad aplicable. ●





Acceda de una forma ágil y sencilla



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

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



# ¿Cuál es el coste de construcción de viviendas en régimen de propiedad horizontal?

A pesar de que en los últimos años ha aumentado el volumen de edificación de viviendas unifamiliares respecto a las últimas décadas, los inmuebles en régimen de propiedad horizontal siguen predominando en grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, o en las ciudades dormitorio que las rodean. Ahora que la recuperación del sector se presenta como una realidad inminente, analizamos el coste de construcción de este tipo de inmuebles.



**Redacción Revista  
Inmueble**

1. Marketing orientado al producto vs marketing orientado al cliente
2. Casa de renta de lujo (alto standing)
3. Casa de renta de lujo
4. Casa de renta normal entre medianeras

## Marketing orientado al producto vs marketing orientado al cliente

La mayoría de expertos apuntan a que una de las diferencias entre la situación que vivimos durante el boom inmobiliario y la que nos presenta la emergente recuperación del sector radica en el tipo de inmuebles que protagonizan la misma. Es decir, antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, nos encontrábamos ante un sector *producto-céntrico*, en el que el constructor era quien decidía qué tipo de vivienda construía, según sus propios intereses, y el comprador no podía sino elegir entre la oferta existente. En este momento, los papeles se han invertido. Ahora es el

cliente quien demanda un tipo de vivienda concreto, que se ajuste a sus necesidades y se amolde a las diferentes situaciones que a lo largo de la vida útil del inmueble puedan surgir. Así, podemos encontrarnos indistintamente ante compradores que demandan viviendas de 40m<sup>2</sup> con una renta normal o ante otros que demanden casas de alto standing de una superficie mayor. Por ello, es importante conocer el coste del m<sup>2</sup> de cada uno de los diferentes tipos de viviendas. En esta ocasión, nos centramos en viviendas en régimen de propiedad horizontal de alto standing, de lujo y de renta normal entre medianeras.



### Casa de renta de lujo (alto standing)

Valor en € por m2 edificado sobre rasante, incluido el 20% b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	7,32
Cimentación	18,18
Estructura	179,39
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,60
Albañilería gruesa	191,15

Albañilería azoteas e impermeabilización	86,37
Albañilería acabados de fachada	128,34
Albañilería solados	128,34
Albañilería acabados interiores	204,31
Albañilería ayudas a industriales	106,45
Albañilería ayudas a industriales	71,65

Yesería y cielorrasos	63,79
Cerrajería	43,41
Carpintería exterior	93,22
Carpintería interior	113,34
Persianas	29,62
Fontanería	78,37
Renovación aire	22,23
Energía solar (Agua caliente sanitaria)	44,93
Material sanitario y grifería	51,12
Electricidad	91,34
Aire acondicionado (Frío+Calor)	102,84
Calefacción	49,75
Instalaciones especiales	46,23
Fumistería y muebles de cocina	83,14
Ascensores	18,34
Vidriería	26,31
Pintura y estuco	64,12
<b>Total</b>	<b>2.053,89</b>
Seguridad y salud, 2%	41,08
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5%	195,12

<b>Total €/m²</b>	<b>2.290,06</b>
-------------------	-----------------

### Descripción

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación

**Cimentación:** Hormigón armado

**Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular. Luces de 7.00x7.00 m aprox.

**Saneamiento:** red separativa hasta el sifón general. Incluye protección acústica

**Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento término-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdado fachada de 4x25x50cm.

**Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea transitable con acabados de 1ª calidad

**Albañilería acabados de fachada:** Fachada ventilada

**Albañilería solados:** Mármol de importación y tarima de roble lama ancha (24 cm. Y 150 cm. De longitud), en servicios; gres porcelánico de gran formato

**Albañilería acabados interiores:** aplacado de mármol o gres porcelánico de gran formato en todos los servicios

**Albañilería ayudas a industriales:** las necesarias

**Yesería y cielorrasos:** paredes y techos maestreados

**Cerrajería:** combinada acero inoxidable y madera

**Carpintería exterior:** aluminio lacado color con rotura de puente térmico



**Carpintería interior:** en madera noble barnizada o lacada al horno, incluye armarios empotrados

**Persianas:** aluminio con motor

**Fontanería:** red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 300 litros, e instalación de gas en tubo de hierro. Con recirculación de agua caliente sanitaria

**Renovación aire:** según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. Incorporado al sistema de clima

**Energía solar:** agua caliente sanitaria producida por placas solares

**Material sanitario y grifería:** nacional de calidad o importación. Válvulas termostáticas y empotradas

**Electricidad:** grado de electrificación elevada (12 circuitos). Mecanismos gama alta

**Aire acondicionado:** sistema invertir con recuperador de calor. Instalación oculta con rejillas de aluminio lacado

**Calefacción:** suelo radiante con tubo de polipropileno

**Instalaciones especiales:** videoportero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. Domótica

**Fumistería y muebles de cocina:** placa cocción de inducción, horno y microondas eléctrico, campana extractora decorativa, frigorífico y lavavajillas paneles y 15 ml de muebles de cocina acabados lacados o postformados todo de alta gama

**Ascensores:** practicable con puertas correderas de chapa de acero inoxidable y motor incorporado en hueco. De alta velocidad

**Vidriera:** vidrio 3+3+12+5+5 de baja emisividad con gas de aislamiento acústico

**Pintura:** al plástico (dos manos) en paredes y techos. Estuco veneciano en algunas paredes decorativas.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35% y el 45% del valor construido sobre rasante.

### Casa de renta de lujo

Valor en € por m2 edificado sobre rasante, incluido el 20% b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	6,51
Cimentación	13,23
Estructura	169,22
Saneamiento (horizontal y vertical)	33,83
Albañilería gruesa	182,37
Albañilería azoteas e impermeabilización	37,82
Albañilería acabados de fachada	53,93
Albañilería solados	167,13
Albañilería acabados interiores	60,84
Albañilería ayudas a industriales	58,83
Yesería y cielorrasos	63,79
Cerrajería	36,16

Carpintería exterior	68,51
Carpintería interior	81,05
Persianas	20,20
Fontanería	63,91
Renovación aire	15,11
Energía solar (Agua caliente sanitaria)	44,93
Material sanitario y grifería	39,67
Electricidad	82,72
Aire acondicionado (Frío+Calor)	89,28
Calefacción	49,87
Instalaciones especiales	20,93
Fumistería y muebles de cocina	49,84
Ascensores	11,04
Vidriería	12,25
Pintura y estuco	45,12
<b>Total</b>	<b>1.578,09</b>
Seguridad y salud, 2%	31,56
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5%	149,92
<b>Total €/m²</b>	<b>1.759,57</b>

### Descripción

**Movimiento de tierras:** la necesaria para cimentación

**Cimentación:** hormigón armado

**Estructura:** pilares de hormigón y forjado reticular

**Saneamiento:** red separativa hasta el sifón general

**Albañilería gruesa:** fábrica de ladrillo de 15cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento término-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm

**Albañilería azoteas e impermeabilización:** azotea transitable

**Albañilería acabados de fachada:** ladrillo manual visto

**Albañilería solados:** parquet flotante de roble lama ancha (16cm y 2 cm de longitud) en servicios; gres monococción pulido, piezas de 03x50cm

**Albañilería acabados interiores:** plaqueta de mármol en baño principal y cerámica en el resto

**Albañilería ayudas a industriales:** las necesarias

**Yesería y cielorrasos:** paredes y techos maestreados

**Cerrajería:** combinada hierro, madera y aluminio

**Carpintería exterior:** aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina

**Carpintería interior:** en madera noble barnizada incluye armarios empotrados

**Persianas:** aluminio con motor

**Fontanería:** red de agua fría y ca-

liente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 150 litros, e instalación de gas en tubo de hierro

**Renovación aire:** según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3

**Energía solar:** agua caliente sanitaria producida por placas solares

**Material sanitario y grifería:** nacional de calidad o importación

**Electricidad:** grado de electrificación elevada (12 circuitos)

**Aire acondicionado:** sistema invertir con recuperador de calor

**Calefacción:** suelo radiante con tubo de polipropileno

**Instalaciones especiales:** video-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones

**Fumistería y muebles de cocina:** placa de cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5ml de muebles de cocina acabados en melanina

**Ascensores:** practicable con puertas correderas de chapa de acero inoxidable y motor incorporado en hueco

**Vidriera:** vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1

**Pintura:** al plástico (dos manos) en pared y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35% y el 45% del valor construido sobre rasante.

Casa de renta normal entre medianeras

Valor en € por m2 edificado sobre rasante, incluido el 20% b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	5,71
Cimentación	10,62
Estructura	144,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	29,60
Albañilería gruesa	180,23
Albañilería azoteas e impermeabilización	28,06
Albañilería acabados de fachada	32,03
Albañilería solados	72,73
Albañilería acabados interiores	44,63
Albañilería ayudas a industriales	31,77
Yesería y cielorrasos	48,52
Cerrajería	29,03
Carpintería exterior	44,50
Carpintería interior	47,34
Persianas	5,77
Fontanería	38,05
Renovación aire	12,13
Energía solar (Agua caliente sanitaria)	42,52

Material sanitario y grifería	28,12
Electricidad	58,15
Calefacción	47,50
Instalaciones especiales	16,61
Fumistería y muebles de cocina	49,73
Ascensores	10,17
Vidriería	10,75
Pintura y estuco	41,80
<b>Total</b>	<b>1.110,78</b>
Seguridad y salud, 2%	22,22
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5%	105,52
<b>Total €/m²</b>	<b>1.238,52</b>

### Descripción

**Movimiento de tierras:** la necesaria para cimentación

**Cimentación:** zapatas y riostras de hormigón armado

**Estructura:** pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6m)

**Saneamiento:** red separativa hasta el sifón general

**Albañilería gruesa:** fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdado fachada de 4x25x50cm.

**Albañilería azoteas e impermeabilización:** cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente

Albañilería acabados de fachada: **revo-co y estucado** combinado con piedra artificial y obra vista de gero

**Albañilería solado:** recrecido previo con mortero de 4 cm de espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto

**Albañilería acabados interiores:** piezas serigrafiadas color de 30x40 cm, incluso cenefa

**Albañilería ayudas a industriales:** las necesarias

**Yesería y cielorrasos:** paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, asea y pasillo

**Cerrajería:** barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados

**Carpintería exterior:** de aluminio lacado en blanco+

**Carpintería interior:** marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas

**Persianas:** de aluminio con cinta en todas las aberturas

**Fontanería:** red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido.

**Renovación de aire:** según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.



**Energía solar:** agua caliente sanitaria producida por placas solares

**Material sanitario y grifería:** nacional calidad normal

**Electricidad:** grado de electrificación básica (5 circuitos)

**Calefacción:** monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas

**Instalaciones especiales:** portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones

**Fumistería y muebles de cocina:** placa cocción de 3 fuegos, horno, campana

extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina

**Ascensores:** practicable con puertas correderas de chapa de acero inoxidable y motor incorporado en hueco.

**Vidriera:** vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1

**Pintura:** al plástico (dos manos) en paredes y techos

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y el 50% del valor construido sobre rasante. ●



# Magazine de INMUEBLE

Actualidad sobre los protagonistas del sector inmobiliario.

## CONCESIÓN

### INBISA obtiene la Licencia Comercial para 'EVOLUCIÓN Parque Comercial' en Burgos

El pasado 28 de agosto, la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta Castilla y León concedió a Asua Grupo Inmobiliario, sociedad integrada en INBISA, la Licencia Comercial para la apertura de 'EVOLUCIÓN Parque Comercial', una apuesta de inversión "estratégica y prioritaria" de la compañía en Burgos.

"Tras la aprobación en julio del Plan Espacial por parte del Ayuntamiento de Burgos y la obtención ahora de la Licencia Comercial, hemos conseguido la autorización de todas las Administraciones Públicas para la puesta en marcha de

este nuevo parque comercial de medianas, quedando a expensas únicamente de la Licencia de Obras y Actividad para el inicio del proyecto", aseguran desde INBISA.

Con respecto a los futuros inquilinos del parque, "la concesión de la Licencia -añaden- ha supuesto la intensificación de las negociaciones con operadores de distintos sectores de actividad, tales como bricolaje, electrónica, deportes o alimentación". Junto a distintas zonas comerciales y de ocio, el centro comercial dispondrá de una amplia dotación de



plazas de aparcamiento y podrá dotarse de gasolinera y zona de restauración, conformando de este modo un conjunto comercial con gran atractivo.

## EXPANSIÓN

### La multinacional Crystal Lagoons desembarca en Europa con sus nuevas oficinas en España

La multinacional Crystal Lagoons ha desarrollado una tecnología y concepto patentado en 160 países, que permite la construcción y mantenimiento de lagunas cristalinas de tamaño ilimitado a bajo coste, aplicando una tecnología sostenible con el medio ambiente, aptas para el baño y la realización de deportes náuticos (como la natación, el kayaking, el paddle-boarding y la navegación), y que representa un amenity imprescindible para proyectos inmobiliarios, tanto de carácter residencial como hotelero y turístico, de todo el mundo.

Con esta tecnología, la multinacional también está revolucionando la producción de energía y agua en el mundo, a través de sus aplicaciones industriales para el enfriamiento sostenible de plantas termoeléctricas e industriales, desalinización, y purificación de agua a bajo coste. Además, las gigantescas lagunas



cristalinas sólo necesitan agua para compensar la evaporación, generando un consumo de agua de aproximadamente la mitad que un parque y hasta treinta veces menos que un campo de golf; utilizando hasta 100 veces menos químicos que los sistemas de piscinas tradicionales; y consumiendo hasta un 2% de la energía requerida por sistemas de filtración convencionales.

## ADQUISICIÓN

### VASS ocupará las antiguas oficinas de Vodafone en Alcobendas

La consultora tecnológica VASS se instalará en el inmueble propiedad de Metrovacesa situado en la Avenida de Europa, 1, en Alcobendas. El nuevo espacio corporativo se sitúa al norte de la capital, una zona que cuenta con un consolidado tejido empresarial donde se ubican otras importantes sedes como BBVA, Campofrío, Acciona o Pfizer. BNP Paribás Real State se ha encargado del asesoramiento en este nuevo arrendamiento de la propiedad.

VASS ocupará uno de los dos edificios gemelos del complejo empresarial, de casi 12.000 m<sup>2</sup> cada uno, que albergó la sede

de Vodafone. Ambos inmuebles, uno de ellos aún disponible para su arrendamiento, serán completamente remodelados en los próximos meses para ofrecer las más altas prestaciones. El proyecto de rehabilitación culminará con un espacio de diseño eficiente y moderno, que se ajustará a las necesidades de crecimiento de VASS. Su entrega está prevista para agosto de 2016, fecha en la que se trasladarán los empleados de la consultora tecnológica.

Esta área es una de las más demandadas en la actualidad, gracias a la alta calidad de los inmuebles, sus excelentes comuni-



caciones en transporte público (vía metro o autobús), su buena conexión con el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y la proximidad a uno de los núcleos de mayor población y en continuo crecimiento como es Alcobendas.

## COMPRAVENTA

### Inversiones Montepino vende a la socimi Merlin su plataforma logística “Plataforma Montepino S.I. 20”

Inversiones Montepino ha alcanzado un acuerdo de venta de su plataforma logística denominada “Montepino S.I. 20”, en el polígono Industrial de Cabanillas del Campo (Guadalajara), con la Socimi Merlin Properties, la mayor de las cotizadas en la Bolsa española. Esta plataforma cuenta con una ubicación estratégica, junto al acceso AR2 y A2, uno de los ejes de distribución de mercancías más importantes a nivel nacional.

En estos meses, tras redactar los proyectos y obtener la licencia de obras oportuna, se iniciaron los trabajos previos de acondicionamiento de los terrenos realizados por la empresa aragonesa MLN, desde pasado 10 de agosto.

Está previsto que la segunda fase de los trabajos de construcción empiecen durante el próximo mes de octubre.

La Plataforma Logística SI20 se finalizará en el segundo semestre de 2016 y se edificará sobre tres parcelas que suman 169.466,04m<sup>2</sup>.

La construcción estará compuesta por tres edificios que sumarán una superficie total construida de 103.536,95m<sup>2</sup>.

El acuerdo alcanzado, supone la compra/venta de las edificaciones, y se materializará en el momento en que se finalice la construcción de cada uno de los 3 edificios de los que consta el parque logístico.



## FUSIÓN

## Se cierra la fusión global de Cushman & Wakefield con DTZ

El nuevo Cushman & Wakefield ha anunciado hoy la finalización de la fusión global entre Cushman & Wakefield y DTZ. La firma también ha anunciado su nuevo equipo directivo para Europa, Oriente Medio y África (EMEA), y ha dado a conocer su nueva identidad visual y logotipo.

La firma fusionada, que lleva la icónica marca de Cushman & Wakefield, se convierte en una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios en el mundo. Se basa en lo mejor de las dos organizaciones existentes, con 5 mil millones de dólares en ingresos, 43.000 empleados, casi 400.000 m<sup>2</sup> bajo gestión, y 191 mil millones de dólares en volumen de

operaciones.

El negocio de EMEA será liderado por John Forrester, CEO, y Carlo Barel di Sant'Albano, Presidente.

“Hoy es un momento histórico para el sector inmobiliario global”, afirma John Forrester. “Nuestra fusión ha acelerado tremendamente nuestra meta colectiva de una mayor cobertura y servicio al cliente en todo el mundo, algo que no podríamos haber logrado solos. Este mayor alcance nos permite ofrecer una gama más amplia de soluciones inmobiliarias. Ocupamos una posición de liderazgo en las principales ciudades del mundo y podemos ofrecer servicios en

todos los mercados globales”.



## EXPANSIÓN

## Laborde Marcet inicia un proceso de expansión, tras sellar una alianza estratégica con una compañía italiana

Laborde Marcet acaba de sellar una alianza con Josas Inmobiliaria, también gestora inmobiliaria con sede en Roma y Milán, lo que representa el inicio de expansión a nivel nacional e internacional de la compañía. Con este acuerdo, Laborde Marcet –de origen catalán– pretende potenciar su negocio en ambos países y se prepara para un incremento de la demanda. Además de oficina en Barcelona, cuenta con operadores en Madrid, París y Londres.

“El objetivo de esta alianza es fortalecer y expandir nuestros servicios en Italia y España, en un momento en que el mercado inmobiliario está dando señales de recuperación”, asegura Gerard Marcet, socio fundador de Laborde Marcet.

En efecto, el sector de la intermediación inmobiliaria está registrando –según datos propios de Laborde Marcet– una “incipiente reactivación” a nivel de las operaciones que concretan los family offices, capitales privados y empresas patrimoniales.

En los últimos meses, se está entrando nuevamente –según el empresario– en una “fase de estabilización y progresiva recuperación, aunque se está detectando un auge de los precios al alza en activos comerciales de primer nivel”.

La unión de Laborde Marcet y Josas se concreta en captar marcas de lujo, moda y diseño.





## INCORPORACIÓN

# Knight Frank incorpora a Antonio Moya como director de Valoraciones

La consultora inmobiliaria Knight Frank ha incorporado a Antonio Moya como nuevo director de Valoraciones. Con este nombramiento, la consultora refuerza su área de Servicios Profesionales, líder en el sector con una trayectoria de más de 20 años.

En dependencia directa del Socio Director de Servicios Profesionales, Antonio liderará un equipo de profesionales con amplia experiencia en valoración de activos inmobiliarios. Entre sus principales retos, destaca el desarrollo de negocio a través de la captación de nuevos clientes internacionales.

Con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, Moya ha desarrollado su carrera profesional en compañías de la talla de Metrovacesa y CBRE. Antes

de incorporarse a Knight Frank y durante los últimos 3 años, Antonio Moya ha ocupado la dirección del family office SERPA, en Latinoamérica.



## PROMOCIÓN

# Rödl & Partner participa en la feria 'Expo Real' del 5 al 7 de octubre en Munich

La sucursal española de la firma internacional especializada en el asesoramiento legal, tributario y de auditoría Rödl & Partner participa un año más en la feria inmobiliaria Expo Real en el stand de Barcelona-Catalonia (Pabellón A2, Stand 331). El encuentro, uno de los más importantes del sector en Europa, se celebra en la ciudad alemana de Munich los días 5, 6 y 7 de octubre.

Ana Sacristán, directora del Departamento de Inmobiliario, y Magdalena Bertram, directora del Departamento de Banking, serán las representantes españolas de la firma legal en este encuentro que ha conseguido situarse como un referente en la cadena del negocio inmobiliario ya que agrupa diversos sectores relacionados: desde la arquitectura hasta la inversión en inmuebles pasando por el marketing, la venta y los aspectos legales que rodean esta actividad económica.



## ADQUISICIÓN

## CBRE Global Investors adquiere el centro comercial Ribera del Xúquer por 42 millones

CBRE Global Investors ha completado la adquisición a UBS del centro comercial Ribera del Xúquer en Carcaixent, Valencia, una operación que se enmarca dentro de su estrategia de invertir en este tipo de activos en toda Europa. El centro ha sido adquirido por un importe de 42 millones de euros. Han asesorado la operación las consultoras CBRE y Savills, en la parte legal Dentons y CMS Albiñana & Suárez de Lezo y en la parte técnica el estudio Olivé Sauret Arquitectura.

Según Florencio Beccar, Fund Manager de CBRE Global Investors, se trata de un centro comercial de gran calidad con una posición predominante y sólida rentabilidad.



## COTIZACIÓN

## Obsido SOCIMI comienza a cotizar en el MAB con un valor inicial de 21,39 millones de euros

La hotelera Obsido SOCIMI, del grupo de origen español y capital noruego Obsido, comienza a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), con un valor de 21,39 millones de euros, repartidos en 1.102.586 acciones con valor nominal de 5 euros y un precio inicial de 19,40 euros la acción. Se trata de la primera compañía española con participación noruega que cotiza en la bolsa española. Sus activos lo componen dos hoteles localizados en la Costa del Sol: el Hotel Marbella Inn y el apartotel Diana Park, el primero se encuentra en el centro de Marbella y el segundo en la localidad de Estepona.



## ADQUISICIÓN

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

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.

La operación combina inversión y una obra de rehabilitación integral de gran envergadura que convertirá uno de los proyectos parados más emblemáticos en uno de los mejores edificios de oficinas de clase A. En total, la inversión alcanza los 150 millones de euros.



## NOMBRAMIENTO

# Marimón Abogados nombra a Luis Antonio Sanz “Abogado Director”

Los socios del despacho Marimón Abogados han nombrado al letrado Luis Antonio Sanz, especialistas el área de Derecho Inmobiliario, “Abogado Director” de la firma. Sanz viene desarrollando su carrera desde hace más de cuatro años en la sede de Marimón Abogados en Madrid.

La condición de Abogado Director constituye una distinción y un reconocimiento a la trayectoria profesional dentro de Marimón Abogados. Sanz es Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid y Doctor en Derecho por la Universidad de Burgos. Está especializado en Derecho inmobiliario y contratación mercantil, ámbitos en los que asesora a compañías del sector de la distribución comercial y fondos de inversión.



# INTERNET INMOBILIARIO

Poder tomarse algo o comer tranquilamente en la terraza de casa aunque el tiempo no acompañe es un lujo que cada vez más compradores reclaman. Poder disfrutar de una terraza en pleno invierno es económico y fácil si contamos con sistemas de calor por infrarrojos. La radiación por infrarrojos no contiene radiación UV y es absolutamente inofensiva para la salud. Con la calefacción para terrazas por infrarrojos tendrá un calor instantáneo, sin emisiones de CO<sub>2</sub>, más eficiente y sin pérdidas de calor.



## TANSUN

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

Tansun ofrece una completa gama de calefactores de infrarrojos resistentes a la intemperie, ideales para calefacción de terrazas y zonas de fumadores en el exterior. Los equipos pueden fijarse al techo, a la pared o bajo sombrillas y toldos, permitiendo ofrecer un espacio confortable al aire libre.

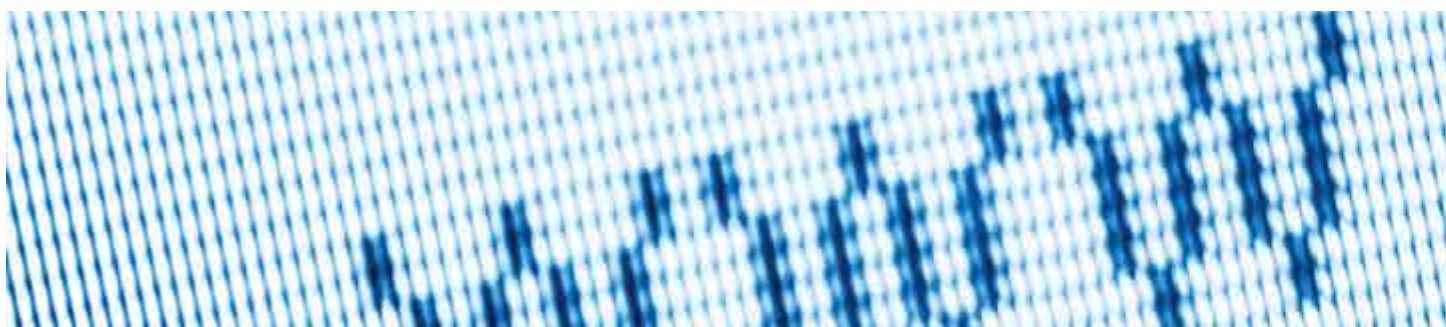


## CECATHERM

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

Cecatherm ofrece productos que permiten alcanzar la temperatura necesaria para que permanecer confortablemente en su terraza.

Se trata de sistemas de fácil y rápida instalación, totalmente invisibles con excepción del termostato de control de temperatura ambiente/suelo y programable. Son productos sin combustión, ausentes de focos de calor y sin necesidad de recargas diarias de combustibles (gas, gasóleo, etc.).





---

## TERMIGO

---

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

Término Microclima es una empresa especializada en soluciones de bioclimatización, climatización natural y calor radiante. Entre su gama de productos destacan los sistemas eléctricos de calor instantáneo por infrarrojos para uso doméstico o comercial. Además, también ofrecen un innovador sistema de confort para fumadores para terrazas en locales de hostelería.



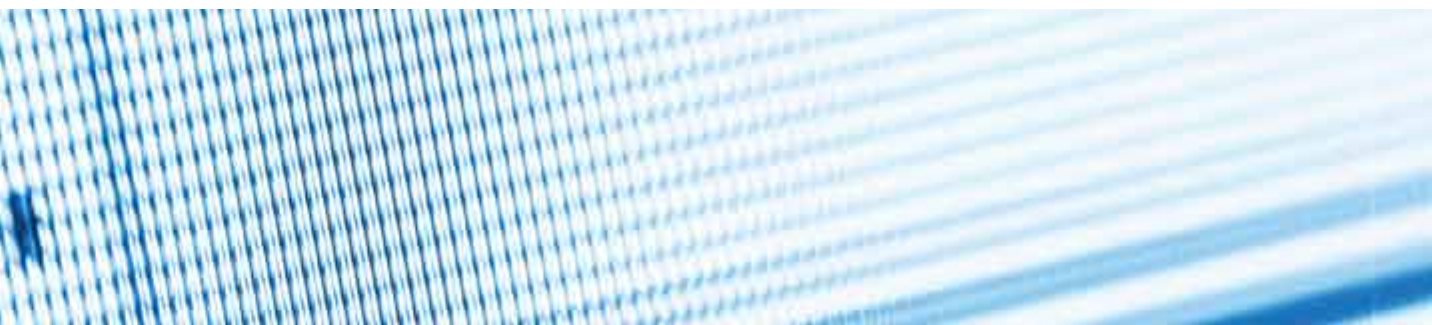
---

## GESTIGAS

---

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

Gestigas ofrece sistemas de calefacción por infrarrojos especiales para terrazas y zonas de fumadores en el exterior, totalmente resistentes a la intemperie. Cuentan con años de experiencia en instalación de sistemas de calefacción y estufas para terrazas exteriores de bares y también del hogar.



# 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 1ª LÍNEA DE PLAYA. GRANADA

Alquiler vacacional. Tres dormitorios todo exterior, con terraza, en primera línea de playa y 350 € mes más gastos.

Teléfono 958666220 – 618083368

## 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



### Inmueble. Revista del sector inmobiliario

Sección: Tribuna de operaciones del sector inmobiliario

Calle Recoletos, 6

28001 Madrid

Fax: 91 578 45 70

clientes@difusionjuridica.es

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

### ESPACIO GRATUITO RESERVADO PARA LOS SUSCRIPTORES

Este es un espacio reservado a nuestros suscriptores, y tiene como objeto la promoción del intercambio de información y de la cooperación entre los profesionales del sector inmobiliario, para la consecución de operaciones relacionadas con el sector. El receptor potencial de esta información es preferentemente el colectivo de profesionales relacionados directa o indirectamente con el sector inmobiliario (profesionales de la intermediación, administradores de fincas, gestores de patrimonio, asesores jurídicos, promotores, constructores, tasadores, arquitectos, etc.). Sólo publicaremos información de interés para profesionales.

### NORMAS DE PUBLICACIÓN

Al objeto de optimizar la eficacia de esta sección, la publicación de los comunicados están sujetos a las siguientes normas:

1. El criterio de selección tendrá en cuenta el interés de la información, la claridad y brevedad de la exposición, así como la disponibilidad de espacio.
2. La revista no actuará en ningún caso como parte intermediaria entre el emisor del comunicado y los posibles interesados. Para ello es imprescindible hacer constar los datos de contacto (dirección, tel, fax, etc.), para que se establezca una comunicación directa entre las partes interesadas.
3. La revista se reserva el derecho a resumir la información recibida en los casos en que lo considere preciso por razones de espacio.
4. No se retornará la información recibida sea o no publicada.



**Programa Full - Time**

## **Máster Internacional en Asesoría Fiscal Últimas plazas**

Aprovecha el cupo limitado de ayudas económicas disponible

**No es una moda. No es pasajero. No es coyuntural**

- ▶ El buen Asesor Fiscal siempre tendrá trabajo
- ▶ Fórmate con los mejores para ser uno de ellos, en un programa diseñado para prestar asesoría fiscal en cualquier lugar del mundo
- ▶ Gracias a la integración real de nuestros alumnos durante la segunda fase del programa, el 98% de ellos ha conseguido su definitiva incorporación al mercado laboral
- ▶ Posibilidad de cursar este programa bajo la modalidad de doble titulación junto al Máster de Acceso al Ejercicio de la Abogacía



**Abierto proceso de selección**

Tlf.: (+34) 911 265 180 · [masters@isdemasters.com](mailto:masters@isdemasters.com)

Para ampliar información o acceder al proceso de admisión visite:

[www.isdemasters.com/uno](http://www.isdemasters.com/uno)





## AHORA PREOCUPA

Noticias de especial trascendencia para el sector inmobiliario.



A pesar del incremento de la compraventa de vivienda, su precio se contrajo un 2,4% en julio.



Bancos y fondos de inversión protagonizan el nuevo ciclo inmobiliario, frente a los agentes tradicionales.



El crecimiento para el sector inmobiliario será a distintas velocidades y mayor en áreas metropolitanas.