

• revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XIX | Número 159 | Marzo 2016

www.revistainmueble.es

El funcionamiento de la nueva subasta judicial electrónica de inmuebles

Ahorro y eficiencia energética
con domótica e inmóctica

La hipoteca inversa, un
producto financiero para
aumentar el poder adquisitivo



Edita: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A.
Director: J. Pintó Sala
Director Adjunto: Jesús Miguel Fernández Duque
Consejo de Redacción: Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, Luis Figueras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández-Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose Mª Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

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

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

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

04 Las empresas de servicios energéticos: agente clave en el sector energético

08 La polémica de las viviendas de uso turístico y su dispar regulación

12 Lo que dicen los jueces: la alteración de la estética y uniformidad del conjunto de fachadas por instalación de un aire acondicionado

16 Caso Práctico

Expediente de dominio para inmatriculación de fincas

22 Financiación

La hipoteca inversa, un producto financiero para aumentar el poder adquisitivo de los mayores de 65 años y dependientes

26 Mercado

El funcionamiento de la nueva subasta judicial electrónica de inmuebles

32 Fiscal

Qué índice de referencia utilizar al formalizar una hipoteca

38 Técnica

Ahorro y eficiencia energética con domótica e inmótica

44 Ahora preocupa

Porque el ISDE es el Centro español con MÁS programas referenciados por el Financial Times



Porque tendrás un GRADO OFICIAL de la Universidad española con más Premios Nóbeles



Porque disfrutarás de PRÁCTICAS desde 1º en las firmas más IMPORTANTES

Deloitte.

Rödl & Partner

ROCA JUNYENT R&J

BROSETA

SQUIRE PATTON BOGGS

URÍA MENÉNDEZ

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

CLIFFORD CHANCE

Pérez-Llorca

EY Building a better working world

CLYDE&CO

KPMG

Osborne Clarke

Porque recibirás FORMACIÓN INTERNACIONAL en...

¿ Por qué quieres estudiar DERECHO con los N°1 ?

...New York



...London



Porque el 100% de los estudiantes del ISDE HAN APROBADO el EXAMEN para ser ABOGADO y han logrado INTEGRARSE EXITOSAMENTE en el mundo LABORAL

Subastas rentables

Históricamente las subastas no tenían muy buena fama en nuestro país. En gran medida debido a las actuaciones de los llamados subasteros. Éstos tenían un amplio conocimiento de los objetos de la subasta y de las circunstancias que los rodeaban. Este conocimiento lo adquirían gracias al tiempo dedicado a indagar todo o casi todo sobre los bienes subastados.

La consecuencia de este gran control por parte de los llamados subasteros implicaba que para el resto de los ciudadanos era casi imposible pujar en igualdad de condiciones. Ahora, con la subasta electrónica se pretende abrir vías nuevas para que todos podamos acceder a las subastas en igualdad de condiciones. Si se consigue este objetivo se abre un nuevo horizonte de oportunidades para la adquisición de inmuebles. Un nuevo horizonte que todos los profesionales del sector debemos explorar, no solo por el deber de ser curiosos para mejorar, sino que también, para mejorar la rentabilidad de nuestra actividad.

direccioncontenidos@fusionjuridica.es

Las Empresas de Servicios Energéticos: agente clave en el sector Energético

La eficiencia energética se basa en reducir el consumo de energía pero sin perder los servicios energéticos y sin que disminuya la calidad de vida, para proteger al medio ambiente. Es aplicable a todas las fuentes de energía existentes. Se trata de administrar los recursos de los que disponemos de manera eficaz.



Ignacio Ponce de León
Director de Desarrollo de
Negocio de Alisea ESCO

1. Cambiar la percepción social
2. Eficiencia energética: el sector avanza
3. Nuevos agentes, nuevas oportunidades: futuro prometedor

La eficiencia energética constituye una pieza clave para el desarrollo de la economía de cualquier país, representando un impacto mucho mayor en aquellos países con una gran dependencia energética exterior como es el caso de España. Además de los ahorros energéticos y económicos que se obtienen gracias a ella, se producen impactos socioeconómicos positivos relevantes al generarse nuevas actividades económicas. El desarrollo del mercado de productos y servicios relacionados con la eficiencia energética y el propio ahorro energético generado, se ven reflejados en un incremento del PIB y del empleo, además de aportar beneficios adicionales en materia ambiental y estratégica, al reducirse la vulnerabilidad del sistema productivo, de los servicios públicos y de los consumidores finales en la obtención y variación de los precios de los suministros energéticos.

Recordemos que la política energética española se encuentra enmarcada en el horizonte del año 2020, acorde al objetivo de

la Unión Europea, de reducción del 20% de emisiones de gases de efecto invernadero, reducción del 20% en consumo energético, e incremento del 20% del uso de energías renovables, y en cuya promoción están involucrados tanto los organismos estatales como autonómicos a través de diferentes programas y ayudas que se han puesto en marcha y que han experimentado un incremento en su aplicación en los últimos años. En este sentido, el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA), organismo dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; como responsable del desarrollo de la política energética en España, está gestionando cerca de 1.400 millones de euros en programas de ahorro y eficiencia dirigidos a todos los sectores de actividad y, recientemente, ha incrementado en 207 millones de euros las ayudas dedicadas a proyectos de eficiencia y ahorro energético en distintas líneas destinadas al alumbrado municipal, sector industrial, sector transporte, sector edificación y otros.



Cambiar la percepción social

No obstante es evidente que el impulso de las medidas económicas y normativas destinadas a la promoción y desarrollo de proyectos de eficiencia energética desde los organismos públicos, no ha surtido el efecto esperado. Tal es el caso del Real Decreto 235/2013 para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, donde establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. El objetivo no es otro que favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. En este caso, los propietarios y usuarios en general han acogido la aplicación de la legislación, “como un impuesto más”, no como un beneficio para comparar y evaluar; es decir, se percibe como un trámite administrativo con un coste adicional. Por ello, la evaluación de la eficiencia energética de un inmueble no está formando parte de la lista de parámetros prioritarios a tener en cuenta en la decisión de la idoneidad de la compra-venta o alquiler. De

hecho, después de dos años de la entrada en vigor de la nueva normativa sobre la certificación de la eficiencia energética de viviendas, el 84% de los edificios evaluados presentaba una calificación energética negativa en consumo y emisiones, lo que supone 8 de cada 10 inmuebles, tal y como se desprende de un informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

En otros sectores, la lentitud o falta de respuesta en la implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética se está debiendo a diversos factores entre los que cabe destacar los siguientes:

- **ROI bajo:** en muchos casos el cliente no percibe el retorno económico derivado de la implantación de productos y servicios energéticos, o los resultados de los estudios no parecen relevantes comparados con otros capítulos de costes dentro de las cuentas de explotación.
- **Atomización del mercado y su**

“La eficiencia energética constituye una pieza clave para el desarrollo de la economía de cualquier país”

“El Real Decreto 235/2013 establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética”

“Esta figura permite atajar las dos principales barreras psicológicas que han ralentizado la implantación de medidas de ahorro energético”

oferta: existe una excesiva dispersión de las tipologías de productos, servicios y contratos destinados al ahorro y eficiencia energéticos, no permitiendo que el mercado los perciba como soluciones consolidadas.

• **Necesidad de mayor profesionalización y experiencia:** existe una falta de formación en los profesionales del sector o de calidad en los productos y servicios, lo que propicia que en algunos casos los trabajos y resultados no tengan la calidad adecuada.

• **Hándicaps relacionados con el tamaño de las empresas:** en ocasiones la reducida dimensión de las empresas o entidades les impide optar a proyectos financierables.

• **Escaso conocimiento de las ventajas por parte de la población:** no son suficientemente conocidos por el consumidor final los beneficios medioambientales de las energías renovables y de las medidas de ahorro y eficiencia energética.

• **Retos normativos:** no existe una adecuada regulación del sector de la eficiencia energética que ofrezca garantías a los consumidores finales. El consumidor final no tiene suficiente información en torno a sus consumos y su potencial ahorro. Existe una cierta desconfianza del usuario hacia los modelos y soluciones propuestas, máxime cuando se necesitan adquirir compromisos a largo plazo. Por razones culturales o de sensibilización el consumidor no tiene interiorizado el valor del ahorro energético; o no conoce o está dispuesto a adquirir comportamientos propicios para el ahorro.

En este escenario compiten diferentes propuestas provenientes de los distintos actores involucrados, suministradores energéticos, instaladores y mantenedores, fabricantes de soluciones tecnológicas,

consultoras especializadas, empresas de servicios energéticos y otros actores que, si bien permiten la dinamización del mercado y el desarrollo de soluciones novedosas y competitivas, plantean a los consumidores finales un galimatías de opciones tecnológicas, de sistemas de gestión y control, condiciones de financiación y de compromisos contractuales que dificultan la toma de decisiones y la ejecución de los proyectos.

Eficiencia energética: el sector avanza

No obstante, nos encontramos en un proceso muy importante de madurez y de expansión del sector, a la saga de lo alcanzado en otros países más avanzados en eficiencia energética como Alemania, Francia o Reino Unido, que nos permitirá consolidar el mercado de la eficiencia energética en España, valorado, según estimaciones del Instituto de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Unión Europea, en torno a los 1.400 millones de euros. Existe un creciente interés de las empresas, entes públicos y usuarios finales en el aprovechamiento de los recursos tecnológicos y financieros (públicos y privados) disponibles para la mejora de la eficiencia energética y que ya está ofreciendo resultados importantes.

En España existen diversos e importantes proyectos de eficiencia energética, tanto en el sector público como privado, que con un funcionamiento de varios años, permiten mostrar casos de éxito reales de las tecnologías, modelos de gestión y contratación empleados.

Nuevos agentes, nuevas oportunidades: futuro prometedor

Dentro de estos modelos de gestión y explotación me gustaría destacar el papel que desempeñan las Empresas de Servicios Energéticos (ESE) como agentes clave en la dinamización y desarrollo de las actuaciones de ahorro y eficiencia energética. Los servicios energéticos permiten concebir la energía como un servicio.

Gracias a estos agentes ESE, es posible

“El 84% de los edificios evaluados presentaba una calificación energética negativa en consumo y emisiones”

externalizar las prestaciones energéticas; que van desde el suministro o gestión del suministro energético, al mantenimiento e inversión en medidas de eficiencia energética y energías renovables; de instalaciones o equipamientos. Su innovación recae en la garantía de ahorros respecto a la situación de partida, cuyo seguimiento se realizará mediante un sistema de gestión e información continuo con la empresa de servicios energéticos, que actúa como único interlocutor.

Esta figura permite atajar las dos principales barreras psicológicas que han ralentizado la implantación de medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito público como privado: por un lado, la falta de financiación, o el “no deseo” de hacer una inversión inicial en el proyecto y; por otro, la desconfianza en las medidas y procedimientos de ahorro propuestos por diferentes proveedores, puesto que se requiere un conocimiento experto e independiente. Los actuales modelos de servicios energéticos solventan estos problemas financiando los proyectos a través de los ahorros generados e integrando las soluciones tecnológicas más adecuadas.

El potencial de ahorro actual de cualquier proceso de consumo energético justifica la contratación de las ESE. En edificación es notorio el desaprovechamiento energético que se produce. El potencial de ahorro que existe en este segmento está entre el 30% y el 40%, y hasta un 80% en el caso de los sistemas de iluminación.

El potencial de crecimiento de este sector a nivel mundial es muy amplio. Desde el año 2000 hasta el tiempo presente, la actividad industrial de los servicios energéticos se ha incrementado. Por ejemplo, en EEUU este crecimiento varía entre un 22% y un 30% anual, abarcando un volumen actual de mercado de casi 7.000 millones de euros. Por su parte, en Europa comenzaron a impulsarse este tipo de mercados a partir de la década de los 90 en Alemania, y su crecimiento está muy vinculado a los organismos e instituciones públicas de la Unión Europea y de los países europeos que, concienciados

con la necesidad de la disminución del consumo energético para la reducción de los niveles de contaminación, han establecido un modelo de colaboración público-privado para potenciar su desarrollo. El mercado potencial general europeo se estima, actualmente, entre los 5.000 y 10.000 millones de euros, pudiendo alcanzar en un plazo largo de tiempo los 25.000 millones de euros.

Sin duda se abre un panorama apasionante en el sector de la eficiencia energética durante los próximos años, con un crecimiento muy importante de las oportunidades de negocio y en la innovación tecnológica de los sistemas asociados. Algunos ejemplos: la iluminación LED está previsto que alcance el 75% del mercado en 2020, frente al 6% actual; los costes de generación de energía solar se han reducido a 0,5 dólares por vatio desde los 75 dólares de hace solo unos pocos años; pero además, el desarrollo de software de medición combinado con nuevas tecnologías como los termostatos inteligentes proporcionan información instantánea sobre consumos y permiten elaborar planes ambiciosos para conseguir ahorros significativos.

Los factores clave para acelerar este desarrollo pasan por la consolidación y estandarización de los modelos de financiación y gestión ofertados, la implementación de sistemas y tecnologías de alta calidad para el ahorro energético, la credibilidad del mercado en base a experiencias de éxito contrastables, y la especialización en productos y servicios por segmentos y tecnologías específicas. Tampoco debe olvidarse el trabajo continuo que desde el ámbito público y privado debe seguir realizándose en materia de concienciación social y medioambiental.

Puesto que cada vez utilizamos más edificios y dicho uso lleva implícito un consumo energético que tiene a incrementarse, aunemos esfuerzos para lograr hacer un uso racional de la energía en pro del ahorro y la reducción de emisiones con el objetivo de que los edificios energéticamente eficientes sean una realidad que, en definitiva, nos va a beneficiar a todos. ●

La polémica de las viviendas de uso turístico y su dispar regulación

El alquiler de las denominadas “viviendas turísticas” ha proliferado desde la aparición de plataformas de economía colaborativa como Airbnb o Homeaway entre otros. Esta solución aporta una atractiva rentabilidad de entre un 5% y un 10% para los propietarios que pongan sus viviendas a disposición de los turistas.



Adrián Velasco Karst

Abogado del
departamento de Derecho
Inmobiliario y Urbanístico
de Rödl & Partner España

1. Introducción
2. Regulaciones autonómicas
3. Fiscalidad
4. Conclusión

Introducción

Por sencillo que pueda parecer, habrá que atenerse a la regulación que cada Comunidad Autónoma (en adelante CCAA) establezca, desde que en 2013 a través de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas se excluyera este tipo de alquileres de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) otorgando a las CCAA la potestad de regulación específica.

Esta obligación de regulación obedece a cierta presión del sector hotelero que ve en el alquiler de vivienda turística por parte de los propietarios particulares una competencia desleal. Este fenómeno ha tenido especial relevancia en Madrid y Barcelona en España, y en ciudades como Ámsterdam o Nueva York, donde la plataforma fue criticada duramente por la falta de identificación de los inquilinos ante las autoridades, la falta de ingresos tributarios, así como el

abuso de ciertos propietarios para enmascarar su actividad hotelera como economía colaborativa.

En España no todas las CCAA han hecho uso de esa potestad legislativa sobre el uso turístico de viviendas. Éstas fueron reguladas sobre todo y con mayor celeridad en aquellas CCAA donde el turismo supone una mayor fuente de ingresos como son, entre otras, Baleares, Catalunya, Canarias o Madrid entre otras. Para nuestro análisis hemos tenido en cuenta las regulaciones sectoriales de las CCAA de Aragón, Baleares, Canarias, Catalunya y Madrid.

Regulaciones autonómicas

Dada la pluralidad de regulaciones autonómicas, no en todas las regiones se entiende lo mismo bajo el concepto de vivienda turística. En Baleares por ejemplo, sin perjuicio de que cada consejo insular tenga



su propio reglamento, sólo pueden ser consideradas como viviendas de uso turístico las viviendas unifamiliares aisladas o unifamiliares pareadas. Por el contrario, en la CCAA de Catalunya no se hace distinción alguna y son consideradas viviendas de uso turístico *“aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad”*. Mientras que en Madrid podrán ser objeto de este uso y según la norma aplicable, pisos, apartamentos, casas amuebladas y equipadas para su uso inmediato.

De forma similar Aragón, ha adoptado un régimen parecido estableciendo expresamente la consideración como tales aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Esta CCAA, así como

las de Canarias y Madrid añaden además el requisito de que la vivienda ha de ser anunciada en *“canales de oferta”*. Aragón ha concretado lo que se entiende bajo el concepto de *“canal de oferta”* mediante un listado exhaustivo que incluye entre otros: agencias de viajes, centrales de reservas y empresas de intermediación virtuales. Cabe destacar que dicha regulación menciona específicamente, junto a los canales tradicionales, los más innovadores que incluyen la promoción a través internet.

Además, hay que añadir que la mayoría de regulaciones establece la obligatoriedad de la cesión de la vivienda completa. No hay ninguna CCAA que permita a fecha de publicación de este artículo la cesión o alquiler por habitaciones. Sin embargo, en Catalunya entre otras, se está trabajando en un proyecto para su regulación.

“La regulación obedece a cierta presión del sector hotelero que ve en el alquiler de vivienda turística por parte de los propietarios particulares una competencia desleal”

“En España no todas las CCAA han hecho uso de esa potestad legislativa sobre el uso turístico de viviendas”

“No se permite el arrendamiento de la vivienda de uso turístico en caso de que esté prohibido en los estatutos de la comunidad de vecinos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad”

Otro factor a tener en cuenta en las distintas regulaciones es la limitación temporal del uso turístico de viviendas. Mientras que Baleares no exige ningún periodo mínimo, Catalunya y Aragón sólo considerarán viviendas de uso turístico las que se alquilen por periodos menores a 31 días y al menos dos veces anualmente. Por otra parte, Madrid establece un mínimo de 5 días por cada estancia durante un periodo mínimo de tres meses continuados a lo largo del año natural.

En la mayoría de las CCAA analizadas se requiere una declaración responsable para iniciar la actividad turística ante el ayuntamiento u organismo similar creado a tal efecto. Dicha declaración contendrá los datos identificativos del titular del inmueble, así como la persona física o jurídica gestora y número de personas que pueden ocupar el inmueble. Una especial mención merece la regulación de la CCAA de Baleares, que establece un sistema de puntuación para evaluar las viviendas de uso turístico en función de las características de la misma. Si la vivienda no alcanza una puntuación mínima no podrá ser inscrita en el en el correspondiente Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

Fiscalidad

En lo que a la fiscalidad se refiere, es preciso destacar, que con carácter general los rendimientos obtenidos por el alquiler de una vivienda de uso vacacional por un periodo de tiempo inferior a tres meses, tendrán la consideración de rendimiento de capital inmobiliario, esto es, las personas físicas propietarias de un bien inmueble que lo alquilen como vivienda turística, deben tributar por el mismo en el IRPF en el concepto antes señalado.

Destacar que la tributación en concepto de rendimientos de capital inmobiliario, permite deducir de los ingresos los gastos que se produzcan durante el periodo en el que la vivienda permanece arrendada, no siendo posible la deducción de gasto alguno durante el periodo en el que el in-

mueble permanezca desocupado. Dichos gastos pueden ser los correspondientes a la financiación, reparación, conservación, suministros e impuestos entre otros. Sólo podrán darse los gastos correspondientes al periodo de tiempo en el que el inmueble ha sido arrendado o cedido y en concreto, respecto a los gastos de financiación, conservación y mejora no podrán exceder conjuntamente para cada inmueble de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. Sin embargo, tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas y por tanto deberán ser declarados como tal, cuando en el desarrollo de la actividad se cuente con un local exclusivamente destinado a gestionar el alquiler vacacional y se haya contratado laboralmente a una persona a jornada completa o bien cuando sin haber contratado a una persona a jornada completa, se presten servicios propios de la industria hotelera, como pueden ser la limpieza periódica del interior de la vivienda o el cambio de ropa de cama o toallas.

En cuanto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), la regla general es que los arrendamientos de viviendas de uso turístico se considerarán exentos del impuesto siempre y cuando el arrendador no esté obligado a prestar alguno de los servicios propios de la industria hotelera, en este último caso el arrendador está obligado a emitir factura y aplicar un IVA de un 10%. Es preciso matizar que no tendrán la consideración de actividades propias de la industria hotelera la limpieza de la vivienda y el cambio de ropa de cama y toallas que se realice al comienzo y al fin de cada periodo de arrendamiento.

Existe una tercera posibilidad, y es aquella en la que el propietario de la vivienda cede la vivienda a un tercero (empresa gestora) que se encarga de gestionar la cesión de la vivienda vacacional, en este supuesto el propietario deberá emitir factura a la empresa gestora cuyo IVA será del 21% y ésta a su vez emitirá factura al inquilino al que le aplicará un 10% del IVA.

En cuanto a la fiscalidad en la Comunidad Autónoma de Catalunya, merece una

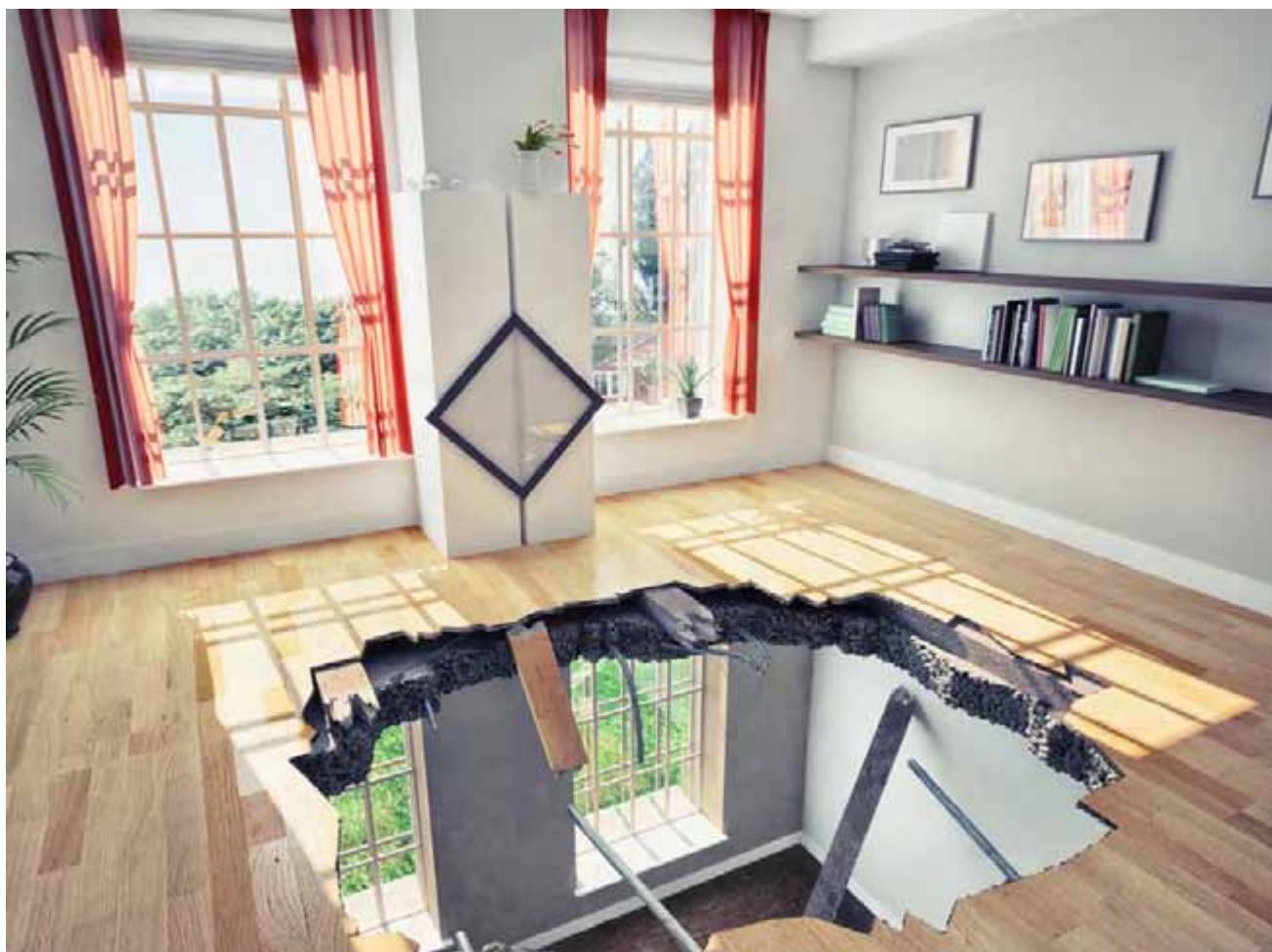
mención especial, ya que adicionalmente a lo anteriormente dicho, el titular de la vivienda turística deberá aplicar el impuesto autonómico sobre pernoctaciones que se liquidará trimestralmente.

Finalmente queremos advertir de la existencia de un obstáculo común en todas las CCAA a este uso, que es la prohibición por parte de las comunidades de vecinos. La mayoría de las legislaciones sectoriales consultadas no permiten el arrendamiento de la vivienda de uso turístico en caso de que esté prohibido en los estatutos de la comunidad de vecinos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. En este sentido las comunidades de vecinos pueden modificar sus estatutos y prohibir destinar las viviendas a uso turístico, para ello requerirán la unanimidad entre los vecinos, salvo en Catalunya que sólo es necesario cuatro quintas partes de los propietarios de una comunidad.

Conclusión

A modo de conclusión podemos afirmar que gran parte de los legisladores autonómicos han tratado de regular una realidad tal y como es el alquiler de viviendas de uso turístico que ha ido creciendo como alternativa al hospedaje tradicional gracias al auge de los nuevos canales de oferta online. A pesar de ello, la pluralidad normativa obliga a un análisis pormenorizado de cada caso en función de la región en la que se encuentre situado el inmueble, ya que existen diferencias sustanciales entre CCAA. Habrá que esperar al desarrollo de los proyectos normativos futuros en las CCAA que aún no han ejercido su potestad reguladora en este ámbito y ver cómo otras que ya cuentan con su propia regulación más restrictiva, responden a las exigencias de las autoridades supervisoras en defensa de la competencia para su flexibilización. ●

“En la mayoría de las CCAA analizadas se requiere una declaración responsable para iniciar la actividad turística ante el ayuntamiento u organismo similar creado a tal efecto”



La alteración de la estética y uniformidad del conjunto de fachadas por instalación de un aire acondicionado

En la actualidad esta clase de instalaciones son una exigencia prácticamente indiscutida en la realidad social, siendo esencial la constante evolución tecnológica y jurídica para permitir conciliar los intereses vecinales enfrentados con soluciones compatibles.



Fátima Vila
Abogada especialista en
Derecho Laboral

1. Requisitos para la instalación del aire acondicionado en las zonas comunitarias
2. Modificaciones técnicas y estéticas. Tendencias jurisprudenciales
3. Consentimiento tácito de la Comunidad
4. Los mejores sitios de la vivienda para instalar el equipo de aire acondicionado

Requisitos para la instalación del aire acondicionado en las zonas comunitarias

La instalación del aire acondicionado es algo muy frecuente en nuestra sociedad, sin embargo, cuando nuestra vivienda se encuentra en un edificio construido en régimen de propiedad horizontal es muy importante tener en cuenta los requisitos necesarios para llevar a cabo su instalación.

La Ley de Propiedad Horizontal establece en sus artículos 7 y 11 que en este tipo de viviendas, ningún propietario sin el consentimiento unánime de los vecinos puede llevar a cabo modificaciones en elementos comunes ni cambiar su configuración externa.

Por ello, dado que los aparatos de aire acondicionado normalmente se instalan en zonas comunes, como la fachada, el patio interior o la azotea, es importante señalar

si la instalación conllevará la alteración de la zona común, ya que si es así, será necesario el consentimiento unánime de la Comunidad.

En la actualidad, existen varias corrientes doctrinales respecto a los requisitos y la consideración de los aparatos de aire acondicionado. Por un lado, un sector doctrinal considera su instalación en los elementos comunes del edificio como una modificación que con arreglo al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal exigirá la autorización comunitaria para ser realizada válidamente. Sin embargo, dentro de este sector doctrinal existe una división por la discrepancia sobre si la instalación exige acuerdo mayoritario o unánime.

De manera diferente, otro sector doctrinal interpreta que debemos observar la realidad social a la hora de interpretar la norma jurídica. Ya que actualmente los



aparatos de aire acondicionado son considerados como electrodomésticos habituales y de uso frecuente en nuestra sociedad. Los requisitos que considera necesarios esta doctrina son que los aparatos no sean instalados en la fachada principal sin consentimiento de los vecinos, no sean de tamaño exagerado y no generen molestias a los vecinos.

También es importante señalar, que cabe la posibilidad de realizar acuerdos vecinales que establezcan la regulación de equipos de aire acondicionado y, en el caso de querer instalarlos, deben ser cumplidos (ST 16-1-2008, ST 17-11-2005).

Modificaciones técnicas y modificaciones estéticas. Tendencias jurisprudenciales

En la actualidad, aunque exista una di-

visión jurisprudencial, la mayoría de las resoluciones más recientes tienden a adecuar su postura a las circunstancias existentes de cada caso.

Un ejemplo de ello, es la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1^a de 22 octubre 2008, en la que se dice que la colocación de los equipos de aire acondicionado en los que no haya necesidad perforar en su instalación, no será considerada como alteración de los elementos comunes de la vivienda. La sentencia basa su argumentación en la necesidad del uso de los adelantos técnicos y acude a su uso habitual en la vida diaria, en relación con el artículo 3.1 del Código Civil.

La interpretación conforme a la realidad social nos permitiría entender que sólo bastaría el acuerdo mayoritario de la Junta Vecinal, no siendo necesaria la una-

“Ningún propietario sin el consentimiento unánime de los vecinos puede llevar a cabo modificaciones en elementos comunes”

“Cabe la posibilidad de realizar acuerdos vecinales que establezcan la regulación de equipos de aire acondicionado”

nimidad de los propietarios. Sin embargo, la interpretación de la realidad social debe ajustarse siempre a no instalar los equipos en las zonas comunes del inmueble o realizar actos que perjudiquen a otros propietarios (SSTS de 26 de noviembre de 1990 y 24 de febrero de 1996).

En el caso contrario, cuando para la instalación de los equipos de aire acondicionado haya sido necesario el realizar huecos en elementos comunes como la fachada o la perforación de la azotea, será necesario el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios. Ello es, porque estaríamos ante una modificación estructural de la vivienda y no frente a una modificación estética.

Sin embargo, la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 12 de junio de 2014 (SAP 234/2014) matiza que aunque para la instalación de los equipos no haya hecho falta realizar agujeros en la fachada, si se da una “alteración y modificación de elementos comunes”, ya que la alteración no es estructural sino estética e incluida en el régimen de acuerdos unánimes, no por mayoría.

En este sentido, la sentencia destaca el carácter “perdurante” de la alteración al interpretar el art. 12 LPH . Lo que ocurre es que precisamente la instalación de estos aparatos sí es permanente, independientemente de la facilidad para desmontarlos puesto que no se trata de un útil pasajero que se desmonte o se instale cada vez que se use.

A lo anterior, cabe destacar otras consideraciones de la situación de los equipos de aire acondicionado recogidas en otras tantas sentencias también de la Audiencia Provincial de Madrid. En la reciente de 22 de Mayo de 2014 se recordaba la colocación de estos aparatos aún sin previa autorización siempre que, “no afecten a la fachada principal del inmueble”. También en la sentencia de 26 de Marzo de 2010 se manifestaba a favor porque no suponía alteración de un patio interior. E igual criterio seguía la sentencia de 12 de Julio de 2012, refiriéndose a un patio interior estricto.

Por otro lado, también cabe la posibilidad de instalar aparatos de aire acondicionado en un lugar menos visible, como las cubiertas y azoteas del edificio, supuesto en el que, concurriendo las circunstancias de pequeña dimensión, no alterar el aspecto externo del edificio y no causar molestias al resto de los vecinos, estaría excluida de la regla de la unanimidad, manteniendo la necesidad de aprobación por mayoría en Junta, por tratarse de un uso privado de zona común (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 12 de junio de 2014, SAP 234/2014).

Sin embargo, además de los posibles desacuerdos vecinales, es esencial el atenerse a la normativa municipal al respecto. Ya que la existencia de Ordenanzas en Ayuntamientos que regulen la instalación del aire acondicionado es frecuente. Además, también pueden existir Planes de Ordenación respecto a la colocación determinada del equipo o la regulación del ruido que puedan producir.

Consentimiento tácito de la Comunidad

En muchas viviendas estos aparatos llevan ya instalados algún tiempo, así, el propietario que quiera instalar su equipo puede alegar la existencia de consentimiento tácito por la Comunidad.

En estos supuestos, lo adecuado sería remitir un escrito al Presidente de la Comunidad para que nos devuelva copia firmada y se trate de ello en la próxima Junta de Vecinos.

Sin embargo, es importante señalar la diferencia entre consentimiento tácito e inactividad. Ello es, porque si en la situación se diera inactividad y la acción no hubiera prescrito, los vecinos podrán iniciar acciones contra los propietarios que hayan instalado equipos de aire acondicionado (STS Sala 1ª de 10 junio 2002).

También es importante señalar, que en los supuestos en los que los jueces han afirmado la posibilidad de consentimiento

“Además de los posibles desacuerdos vecinales, es esencial el atenerse a la normativa municipal al respecto”

tácito han sido transcurridos una gran cantidad de tiempo:

- 20 años (STS Sala 1^a de 23 julio 2004)
- 9 años (STS Sala 1^a de 11 julio 1994)
- más de 10 años (STS Sala 1^a de 23 julio 2004)
- 26 años (STS Sala 1^a de 17 abril 1998)

Las mejores localizaciones de la vivienda para instalar el equipo de aire acondicionado

A modo conclusión, los mejores lugares en la vivienda para instalar los equipos de aire acondicionado y evitar discrepancias con los vecinos y el Ayuntamiento son los siguientes:

1. Zona específica para la instalación de equipos de aire acondicionado fijada en los estatutos de la comunidad e incluida en el proyecto de ejecución del edificio presentado en el ayuntamiento. En este caso no sería necesario pedir permiso.

2. Balcón, tendedero o zona de la vivienda de la fachada del patio interior.

3. Fachada del patio interior.

4. Balcón, tendedero o zona similar de la vivienda de la fachada principal.

5. Fachada principal en caso de estar permitido por la ordenanza municipal y la comunidad. ●

“La realidad social nos permitiría entender que sólo bastaría el acuerdo mayoritario de la Junta Vecinal, no siendo necesaria la unanimidad de los propietarios”



Expediente de dominio para inmatriculación de fincas

La solución a tu caso

www.ksolucion.es
info@ksolucion.es

- 1. El Caso
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia del abogado
- 2. El Procedimiento Judicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Peticiones realizadas
 - 2.3. Argumentos
 - 2.4. Normativa
 - 2.5. Prueba
 - 2.5. Resolución judicial
- 3. Jurisprudencia relacionada con el caso
- 6. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

A Coruña, 01-04-2008

El supuesto de hecho se inicia en abril de 2008, cuando Don José, titular catastral de 2 fincas solicita del Juzgado su inmatriculación, mediante expediente de dominio, y el colindante en el catastro de una de las fincas, Don José Manuel y su familia, considera que existe un error en el Catastro por el que la finca que se pretende inmatricular, en realidad, le pertenece a él y a su familia, dado que sus tí-

tulos de propiedad acreditan su dominio sobre dicha parcela, y que, por tanto, no es correcta la referencia catastral indicada en el expediente de dominio.

Objetivo. Cuestión planteada

Los clientes son dos hermanos y su madre que son los legítimos propietarios de una parcela catastral que el promovente del expediente de dominio pretende inmatricular a su nombre y su objetivo es oponerse a dicha inmatricular por considerar que dicha finca les pertenece y que la misma debería figurar en el Catastro a

su nombre, no figurando así por error del Catastro.

La estrategia. Solución propuesta.

La estrategia del abogado se basa en que el Juzgado estime la oposición a la inmatriculación de dicha finca, remitiendo al juicio declarativo que corresponda para dilucidar la propiedad de la finca que figura erróneamente catastrada a nombre del colindante, demostrando para ello de dónde surge el error padecido por el Catastro.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia de A Coruña

Tipo de procedimiento: Expediente de jurisdicción voluntaria de dominio para la inmatriculación de fincas

Fecha de inicio del procedimiento: 30-04-2008

Partes

– Demandante:

Don José (titular catastral de 2 fincas que pretende inmatricular)

– Demandada:

Al ser expediente de jurisdicción voluntaria, no existe parte demandada propiamente dicha, aunque Don José Manuel, en su nombre y en el de su familia, se opuso a dicho expediente entendiendo que una de las fincas les pertenece, por lo que adelante se le denominará Opositor.

Peticiones realizadas

– La parte demandante, solicita al Juzgado:

Tener por promovido expediente de dominio para la inmatriculación, dar traslado del mismo al Ministerio Fiscal, convocar a los dueños de las fincas colindantes, a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción, y demás personas exigidas por la Ley a fin de que puedan comparecer, recibir el expediente a prueba y, en su día, previos los trámites legales, se dicte Auto declarando justificado el dominio de mi representado con carácter privativo sobre las fincas objeto del expediente, entregándosele el oportuno testimonio, con devolución de los documentos presentados.

– El opositor solicita al Juzgado

Que habiendo por presentado su escrito de oposición, con los documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, tenerme por personado y parte en el expediente de dominio de referencia, por formulada oposición y, en su día, previos los trámites legales, se dicte Auto estimando la oposición y declarando no justificado por el solicitante el dominio sobre la finca nº 1, denominada GRANXA O JANXA objeto del expediente, no teniendo nada que objetar sobre el labradío nº 2 denominado VIÑA NOVA o TRAVESELA del presente expediente de dominio.

Argumentos

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

Mi representado es dueño de las fincas descritas en el primero de los hechos de esta solicitud, pues en su adquisición se dieron los requisitos que exige el párrafo 2º del art. 609 del Código Civil, justo título y tradición, además de que ha venido poseyéndola con buena fe y justo título, quieta, pacífica e ininterrumpi-

damente más de diez años.

- El opositor manifiesta

Que la finca nº 1 objeto del expediente efectivamente pertenece al promovente, pero dicha finca no se corresponde con la parcela catastral que el promovente pretende inmatricular.

Normativa

- Alegada por la parte demandante:

Procesal y de Fondo:

- Decreto de 8 febrero 1946, Texto Refundido de la Ley Hipotecaria. LH. (arts. 199 y siguientes).
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. RH. (arts. 272, siguientes y concordantes).

Normas y artículos relacionados

- Decreto de 8 febrero 1946, Texto Refundido de la Ley Hipotecaria (Art. 199)
- Decreto de 14 de febrero de 1947 Reglamento Hipotecario (Art. 272)

Documental aportada

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

Nº 1.- Certificación catastral del Catastro Histórico de los años 50, con designación de titulares de las parcelas entonces existentes, respecto de la controvertida finca 1.

Nº 2.- Ortofoto número 9 A, del Catastro Histórico de los años 50, de las parcelas colindantes a la controvertida finca 1.

Nº 3.- Certificación descriptiva y gráfica del Catastro actual de la finca 1 controvertida.

Nº 4.- Cuaderno particional privado de fecha 16 de septiembre de 1922, de donde trae causa la propiedad del opositor sobre la finca 1.

Nº 5.- Cuaderno particional privado, donde la controvertida finca 1, fue dividida por mitad de Norte a Sur en dos parcelas de igual cabida, correspondiendo una de las mitades al causante del opositor al expediente de dominio.

Nº 6.- Escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia otorgada el 24 de enero de 2003 ante el Notario D. Andrés ... con el nº 145 de su protocolo, que acredita la propiedad del opositor sobre la finca 1.

Nº 7.- Copia del cupo o hijuela de bienes, donde se describe la otra mitad de la finca 1 cuya inmatriculación se pretende.

- El opositor en su escrito aporto los siguientes documentos:

Nº 1.- Cuaderno particional privado de fecha 26/10/1985, mediante el cual el promovente, por herencia de su madre, es propietario de las fincas que pretende inmatricular.

Nº 2.- Certificación negativa de inscripción expedida por el Registro de la propiedad nº 3 de A Coruña.

Nº 3.- Certificación descriptiva y gráfica del Catastro de la finca 1 denominada Granxa.

Nº 4.- Certificación descriptiva y gráfica del Catastro de la finca 2 denominada Viña Nova o Travesela.

Prueba

- Por la parte promovente

- Además de la documental aportada, se propuso y se practicó, prueba testifical, así como interrogatorio del opositor.

- La parte opositora

- Se limitó a dar por reproducida toda la documental, solicitando la exhibición para su cotejo de las escrituras cuyos originales aportaba únicamente en período de prueba por no ser propiedad de nuestro cliente. Esta documental acreditaba el error padecido por el Catastro, como se explica en el escrito de resumen de pruebas que se adjunta.

pruebas practicadas posibilitan asumir la versión ofrecida por el demandante, llegando a este mismo parecer el Ministerio Fiscal, según destaca en su informe final, con relación a la finca descrita en segundo lugar, denominada VIÑA NOVA O TRAVESELA, Lo que no ha discutido la parte demandada, estando catastrada a nombre del actor.”

Continua el citado Auto declarando que: “Desde la fecha de adquisición de la finca ha sido poseída por el solicitante, en concepto de dueño, con buena fe y justo título, quieta, pacífica e ininterrumpidamente, por lo que de conformidad con las disposiciones del Código Civil, procede declarar justificado el dominio de la referida finca, al haberse cumplido en el expediente las formalidades y citaciones prescritas en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 274 y siguientes de su Reglamento”. Finaliza dicho Auto señalando que “Decisión distinta es la que ha de asumirse con respecto a la finca A GRANXA O JANXA, dadas las dudas existentes con relación a las fincas catastrales ... y ... y aportación documental realizada, por lo que ha de ser, en su caso, en el seno del juicio declarativo correspondiente en el que las partes zanjen, con plenitud de medios probatorios, la cuestión suscitada. Llegando a esta misma conclusión el Ministerio Fiscal”.

Jurisprudencia relacionada con el caso

- Audiencia Provincial de Pontevedra, núm. 190/2006, de 26-10-2006.

KsolucionPremium.Jurisprudencia.

Marginal: 339525

- Audiencia Provincial de Pontevedra, núm. 160/2008, de 24-07-2008.

KsolucionPremium.Jurisprudencia.

Marginal: 340116

Resolución judicial

Fecha de la resolución judicial:

30-03-2010

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial: El Juzgado de primera instancia dictó Auto por el que se declara justificado el dominio de D. José, con carácter privativo, sobre la finca no controvertida, y una vez firme la presente resolución, manda expedir testimonio de la misma al solicitante para que le sirva de título para la inscripción de la referida finca en el Registro de la Propiedad, devolviéndose los documentos presentados previo testimonio suficiente en el expediente. Respecto de la finca controvertida, estimando el incidente de oposición entablado por D. José Manuel ... declaro que no ha lugar a declarar justificado el dominio de D. José ... sobre la finca A Granxa o Janxa, dejando a salvo de las partes el derecho a ejercitar las acciones legales oportunas en defensa de sus intereses. No se efectúa especial pronunciamiento en materia de costas.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial: El referido Auto se fundamenta, en primer lugar, en que “Teniendo por objeto el presente expediente la inmatriculación de dos fincas, las

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR FINCA RÚSTICA

AL JUZGADO

D., Procurador de los Tribunales y de D....., mayor de edad, vecino de, con domicilio eny provisto de DNI número según acredito mediante escritura de poder que acompaña a este escrito mediante copia concordada con su original, cuya devolución se interesa, como mejor en derecho proceda comparezco y,

DIGO:

Que mediante el presente escrito y al amparo de lo establecido en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como del artículo 272 y siguientes de su Reglamento, promuevo EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR la finca rústica que seguidamente se describe, basando la solicitud en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Sobre la descripción de la finca a inmatricular.

RÚSTICA: Pieza de tierra yermo, bosque en parte y parte monte bajo, denominada “Lade cabida seis hectáreas, quince áreas, ochenta y seis centíreas, sita en el paraje denominado “.....”. Linda; a Oriente con herederos de, a Mediodía con los herederos de, y con los de....., a poniente con los herederos de..... y con el propio causante y al Norte, con la riera del predicho pueblo, mediante mojones en todos los lindes.

La finca se halla libre de cargas y gravámenes, sin estar afecta a servidumbre alguna.

La finca no se halla arrendada ni dada en aparcería.

SEGUNDO.- Título.- Mi mandante es propietario de la descrita finca al haberla adquirido de D. mediante contrato verbal de compraventa en el año 1.989, habiendo resultado imposible la localización del domicilio actual del vendedor.

TERCERO.- La parte urbana de la finca descrita tiene la referencia catastralhallándose catastrada a favor de mi mandante, siendo el resto de la finca de carácter rústico.

Se acompaña señalado de Documento número 1 certificación catastral.

CUARTO.- La descrita finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad del partido en que radica a nombre de persona alguna.

Se adjunta señalado de Documento número 2 certificación registral negativa, expedida por el Registro de la Propiedad de

QUINTO.- Se exponen a continuación los nombres, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes de aquélla cuya inscripción se pretende son:

- D.....

- D.....
- D.....

Según se acredita mediante las certificaciones registrales expedidas por el Registro de la Propiedad de

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLICO: Que teniendo por presentado este escrito con sus documentos acompañados, se sirva admitirlo y, en sus méritos y de conformidad con las manifestaciones que en el mismo se contienen, tenga por promovido el expediente de dominio de la finca reseñada a fin de que, seguidos que sean los trámites procesales oportunos, incluida la audiencia del Ministerio Fiscal, acabe dictándose resolución por la cual se declare acreditada la adquisición del dominio por mi mandante de la finca descrita, ordenando su inscripción a favor de D. en el Registro de la Propiedad.

PRIMER OTROSÍ DIGO: De conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario, interesa a esta parte la anotación preventiva de la incoación de este expediente en el Registro de la Propiedad de

AL JUZGADO SUPLICO: Que teniendo por hecha la anterior manifestación, acuerde de conformidad con lo solicitado expidiendo el correspondiente mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad dea fin de que se proceda a la anotación preventiva solicitada.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que a fin de acreditar los hechos descritos en la demanda, con reserva a la parte de ampliarla en el momento procesal oportuno, se propone la práctica de la siguiente prueba:

- Documental: consistente en tener por aportados los documentos acompañados a este escrito de demanda y,
- Testifical de las personas que forman la lista que a continuación se detalla, los cuales serán interrogados sobre los extremos contenidos en el escrito de interrogatorio de preguntas que esta parte presentará en el momento oportuno, previa su declaración de pertinencia.

Lista de testigos:

- Don mayor de edad, casado, vecino de, con domicilio en
- Don mayor de edad, viudo, vecino de.... con domicilio en
- Doñamayor de edad, casada, vecina de

AL JUZGADO SUPLICO: Que teniendo por propuesta la prueba de que esta parte intenta valerse, se sirva admitirla y acordar lo procedente para su práctica.

En a de de 200....

La hipoteca inversa, un producto financiero para aumentar el poder adquisitivo de los mayores de 65 años y dependientes

La hipoteca inversa se define como “*un préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por una entidad financiera o aseguradora, por el que el propietario de la vivienda, mayor de 64 años o afectado de dependencia severa o gran dependencia, realiza disposiciones periódicas o únicas, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación actual de la vivienda, sin que la deuda pueda ser exigida hasta el fallecimiento del propietario o del último beneficiario*

”.


Guzmán López Miguel

Director del Área de Derecho Inmobiliario y Urbanismo ADARVE ABOGADOS SLP

1. ¿Qué es una hipoteca inversa?
2. ¿Dónde se regula la hipoteca inversa?
3. Contenido de la hipoteca inversa

¿Qué es una hipoteca inversa?

La hipoteca inversa se define como “*un préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por una entidad financiera o aseguradora, por el que el propietario de la vivienda, mayor de 64 años o afectado de dependencia severa o gran dependencia, realiza disposiciones periódicas o únicas, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación actual de la vivienda, sin que la deuda pueda ser exigida hasta el fallecimiento del propietario o del último beneficiario*

”.

Se conoce también como «hipoteca vitalicia», «hipoteca pensión» o «pensión hipotecaria» (si bien se trata de un crédito o préstamo, no una renta o una pensión).

¿Dónde se regula la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa viene regulada en la Disposición Adicional Primera de la Ley

41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE número 294, de 8 diciembre de 2007). La Ley 41/2007 ha sido modificada por el artículo 5 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, así como por la Ley 5/2015, disposición final octava.

En todo caso, también puede considerarse hipoteca inversa -aunque atípica- si la operación se formaliza no cumpliendo estrictamente las condiciones señaladas en la ley.

Contenido de la hipoteca inversa

La citada Disposición Adicional Primera



establece una serie de requisitos, como son:

- a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años, o afectadas de dependencia severa o gran dependencia;
- b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o única;
- d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada (la sociedad de tasación deberá emitir el Informe y el Certificado de Tasación) y asegurada contra daños (normalmente un “seguro multirriesgo del hogar”: continente, contenido y responsabilidad civil).

Será obligatoria la entrega de oferta vinculante, así como la prestación (a más tardar, con motivo de la entrega de la oferta vinculante) de un servicio de asesoramiento independiente y previo al solicitante de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera de aquél y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Independientemente de las condiciones estándar, cada hipoteca inversa es particular y está realizada en función de los condicionantes de la persona que la contrata. El notario debe cerciorarse de que dicho asesoramiento ha sido llevado a cabo.

En todo caso, se recomienda que el solicitante se asesore siempre previamente mediante un abogado experto en derecho hipotecario.

A mayor abundamiento, la Orden EHA/2899/2011 recoge en sus anexos III y IV, respectivamente, la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas y la Ficha de Información Personalizada (FIPER) para hipotecas inversas.

No existen requisitos económicos mínimos para poder contratar una hipoteca inversa, se trata de un crédito del que se cobra, y no por el que deba pagarse, y quien garantiza el crédito no es el propietario sino su vivienda. El valor de la misma, en principio, es la garantía del repago de la deuda al vencimiento del crédito, con lo que la solvencia de su titular no es un requisito para concederse una hipoteca inversa. Cualquiera que sea la situación económica del propietario (no dispusiera de pensión ni ahorros, acumulará credenciales negativas crediticias, o fuera moroso), podría contratar una hipoteca inversa, ya que los costes de su contratación y los seguros necesarios u opcionales se incorporan al crédito que se le concede, sin que tenga que pagar ningún coste.

El dinero que se obtiene depende principalmente del valor de su vivienda y de fac-

“Se conoce también como «hipoteca vitalicia», «hipoteca pensión» o «pensión hipotecaria» (si bien se trata de un crédito o préstamo, no una renta o una pensión)”

“Se recomienda que el solicitante se asesore siempre previamente mediante un abogado experto en derecho hipotecario”

“Al fallecimiento del último de los beneficiarios del préstamo o crédito se cancela el préstamo”

tores personales tales como edad y sexo, teniendo en cuenta que las mujeres tienen una mayor esperanza de vida. En cualquier caso, la hipoteca inversa temporal permite disponer de una mayor renta mensual que la hipoteca inversa vitalicia.

El capital se puede percibir una parte del capital de forma inicial (disposición inicial), destinada generalmente a pagar los gastos originados por la celebración del contrato, hacer mejoras y reformas en la vivienda, o cuestiones similares.

Mensualmente, también dispondrá de una renta mensual fija hasta el vencimiento del contrato (en el caso de hipoteca inversa temporal) o hasta su fallecimiento (en caso de hipoteca inversa vitalicia). Esta renta mensual puede actualizarse anualmente o determinarse como renta constante.

Una vez alcanzado el límite del porcentaje de tasación, el propietario deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses.

De este modo, se distinguen dos períodos de pago de renta:

1) Período de diferimiento de rentas, coincidente con la etapa de disposición del crédito hipotecario por el propietario.

2) Período de pago de renta vitalicia asegurada, que se extiende hasta el fallecimiento del asegurado.

Por tanto, una hipoteca inversa con renta vitalicia está compuesta por un crédito hipotecario y un seguro de rentas vitalicias diferidas (seguro de prima única) que se activa si el cliente sobrevive al plazo máximo del crédito. De esta manera el beneficiario recibirá una renta mensual vitalicia.

Si no se contrata el seguro de renta vitalicia, será una hipoteca inversa temporal. En este caso se percibe una renta durante un periodo negociado. Tras el mismo, no se perdería el uso de la vivienda, pero se dejaría de percibir la renta.

En cuanto a los intereses, se pagan los que se determinen en la simulación que se le facilitará al propietario antes de contratar la hipoteca inversa. Los intereses son acumulativos, ya que no se abona ningún importe hasta su cancelación. El tipo de interés que le aplique la Entidad puede ser fijo o variable o una combinación de ambos.

La Ley 41/2007 reduce los costes de contratación de préstamos hipotecarios, en especial lo relativa a las comisiones bancarias, impuestos, gastos arancelarios, notariales y de registro.

Los gastos iniciales son los derivados de los trámites legales, además del coste de la tasación hipotecaria y los gastos de gestión administrativa. Deberá contratarse también un seguro para la vivienda, en caso de que no se disponga de él. Añadir, en el caso de hipoteca inversa vitalicia, el coste de la prima única del seguro de renta vitalicia, y el seguro de pago de intereses (en su caso).

La hipoteca inversa se puede contratar sobre una segunda residencia. Puede estar libre de cargas o hipotecada (aunque en este segundo caso, dependerá de las circunstancias concretas).

Puede contratarse una hipoteca inversa para cada vivienda de la que se sea titular, ya que la garantía de pago la ofrece la propia vivienda.

Es importante tener en cuenta los siguientes aspectos fiscales de las hipotecas inversas:

- Siempre que se constituya sobre vivienda habitual está exento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y tendrá reducciones de tarifas notariales y registrales.

- Las cantidades recibidas de la hipoteca inversa no se consideran renta a efectos de IRPF, porque son disposiciones de un crédito, lo que hace que estén exentas de impuestos. Las cantidades recibidas a través del seguro de

rentas vitalicias sí están sujetas a tributación, aunque con ventajas fiscales importantes.

En el caso de que se quisiera contratar existiendo ya una hipoteca sobre el inmueble, dependerá de cada Entidad y del valor de dicha hipoteca previa. Usualmente, deberá cancelarlo previamente. Para ello, las entidades financieras suelen adelantar un capital inicial a la firma de la operación, para cancelar la hipoteca en vigor.

Muy importante es si se conserva la propiedad, sí, la hipoteca inversa sólo es una garantía real de un crédito sobre su vivienda, con lo que se sigue conservando la propiedad de la misma y debe responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, haciendo frente a las obligaciones que ello implica (pago de impuestos, gastos de comunidad, etc). Si se quisiese vender la vivienda una vez hipotecada, el préstamo recibido puede vencer anticipadamente (D.A. Primera aptdo 5, Ley 41/2007), salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

Constituida la hipoteca, se puede alquilar. No obstante, la Entidad puede obligar contractualmente a ser informado previamente sobre los contratos de alquiler que quieran efectuarse sobre la vivienda.

La hipoteca inversa puede cancelarse voluntariamente en cualquier momento, devolviendo a la entidad financiera el dinero prestado con intereses hasta el día de la cancelación. Pueden cobrarse gastos por cancelación anticipada, depende de lo pactado y de cada Entidad.

Al fallecimiento del último de los beneficiarios del préstamo o crédito se cancela el préstamo, según el aptdo. 5 de la D.A. Primera Ley 41/2007, los herederos disponen de unos meses (habitualmente 6 meses) para proceder a su cancelación. Los herederos disponen de tres opciones:

a) decidir que la entidad financiera venda la vivienda y recupere así el dinero que el fallecido obtuvo gracias a la hipoteca (pudiendo aquéllos obtener el dinero restante de la

venta, en caso que fuera superior a la suma del dinero desembolsado por la entidad financiera teniendo en cuenta los intereses);

b) pagar los herederos esa cantidad con su patrimonio o con el resto de la herencia, y liberar así a la vivienda de su carga, pudiendo heredarla como cualquier otro bien. Se produce entonces la cancelación de la deuda, sin que el acreedor hipotecario pueda exigir compensación alguna por dicha operación;

c) constituir una nueva hipoteca con un banco para pagar la deuda manteniendo la propiedad de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta que, una vez extinguido el préstamo o crédito sin que los herederos del deudor hipotecario reembolsen los débitos vencidos con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia (aptdo. 6 de la D.A. Primera Ley 41/2007).

Si se dispusiese con un seguro de rentas diferidas, si el titular fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de hipoteca inversa, los herederos recibirán la parte proporcional de la prima que en su día esta persona pagó. Esta parte es calculada por el banco, de acuerdo a la renta recibida por el titular y al plazo fijado. Igualmente, en caso de fallecer el asegurado, la compañía aseguradora pagará a la entidad financiera la prestación de fallecimiento, que servirá para disminuir la deuda contraída con ésta, a modo de un seguro de amortización de préstamos.

Mientras que si no se ha contratado el seguro de rentas diferidas y el titular fallece antes de que venza el plazo de la hipoteca inversa, los herederos tendrán que hacer frente a la deuda contraída con el banco en función del número de años que el titular se haya beneficiado de la renta.

Para más información sobre este producto financiero, puede consultarse también la Guía sobre la Hipoteca Inversa del Banco de España: <http://www.bde.es/f/webde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf> ●

“La hipoteca inversa se puede contratar sobre una segunda residencia. Puede estar libre de cargas o hipotecada”

El funcionamiento de la nueva subasta judicial electrónica de inmuebles

A partir del 15 de octubre de 2015 se puso en marcha el denominado portal de subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Mediante este sistema cualquier interesado en la compra de bienes muebles o inmuebles puede saber, en tiempo real, qué subastas se están celebrando en toda España, y se le permite, además, participar como postor y pujar en ellas de manera telemática, previa consignación de un 5% del valor del bien tasado. Se parte de una experiencia previa de la región de Murcia en donde se celebraron subastas judiciales a través de internet. En el presente artículo se analizará el funcionamiento del nuevo sistema de venta pública de inmuebles realizados por el Juzgado.



**Fernando Redondo
García**

Doctor en Derecho. Socio fundador del Bufete Dricater

1. El nuevo escenario de las subastas
2. Las garantías de la subasta judicial electrónica
3. El acceso a la información de las subastas judiciales electrónicas de inmuebles
4. Los requisitos para concurrir a la subasta. Consignación
5. La convocatoria y celebración de la subasta
6. Consideraciones finales

El nuevo escenario de las subastas

Con la entrada en vigor de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (al regular las subastas voluntarias, cuya competencia atribuye a los Letrados de la Administración de Justicia y a los Notarios), y el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales, se ha instaurado en España un sistema de portal único de subastas elec-

trónicas que permite a los licitadores participar en subastas judiciales y notariales, ya sean de bienes muebles o de inmuebles, sin necesidad de desplazarse al lugar físico de su celebración.

El portal ofrece información sobre las subastas que se están celebrando en ese momento y las que se van a señalar próximamente, debiendo diferenciar dos tipos de subastas: las judiciales, que son aquellas que se celebran bajo la dirección de los Letrados de la Administración de Justicia -antes denominados Secretarios Judiciales- de los Juzgados de Primera Instancia, Juzgados de lo Mercantil, Juzgados de lo Social, entre otros; y las notariales, que se realizan por las Notarías bajo la responsa-



bilidad del Notario.

A través del buscador del portal de subastas se puede acceder a la información de la venta de bienes muebles, como por ejemplo vehículos, maquinaria o joyas, así como de bienes inmuebles como viviendas, naves industriales, locales de negocio, plazas de parking, edificios, partes indivisas, usufructos, etc.

Nos centraremos en las subastas judiciales de inmuebles reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, que provienen de embargos y de procedimientos de ejecución de deudas garantizadas con hipoteca -denominadas en el portal como "judiciales en vía de apremio"- pues son las que se ce-

lebran frecuentemente y en mayor número en toda España.

Las garantías de la subasta judicial electrónica

La subasta tiene lugar en el portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas. La implantación del nuevo sistema telemático ha eliminado la presencia en los Juzgados de una categoría de licitadores -"los subasteros"- que aparecían casi en exclusiva en todas las subastas y quienes, actuando en grupos y confabulados entre sí, ahuyentaban a cualquier persona que mostrase un interés en adquirir el bien a subastar.

"La subasta tiene lugar en el portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas"

“En el portal ha de aparecer estado posesorio en que se encuentra el inmueble, es decir, si está o no ocupado”

Lógicamente, con la subasta judicial electrónica, dicha categoría de licitadores continuarán interviniendo en las subastas judiciales ofreciendo posturas telemáticas, pero ahora deberán competir en igualdad de condiciones como cualquier otro postor, porque la información pública de las subastas está al alcance de cualquier persona interesada en adquirir los bienes a través del portal.

Tal como se explicará a continuación, este modelo de venta judicial forzosa tiene las mismas garantías jurídicas que la subasta presencial.

El acceso a la información de las subastas judiciales electrónicas de inmuebles

Para conocer la información de los inmuebles que salen a subasta, cualquier

persona interesada ha de entrar en la aplicación sin necesidad de registrarse. Los datos de la subasta que vemos en el portal son públicos y han sido previamente enviados por el juzgado que tramita el procedimiento. Igualmente la ley establece en el art. 648 LEC que el acreedor o tercer poseedor puedan remitir, bajo su responsabilidad, y a través del órgano jurisdiccional, a dicho portal, toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial que pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. Incluso se prevé que el deudor envíe toda esta documentación con esa finalidad, aunque la realidad práctica evidencia que son muy pocos los casos en los que los deudores estén dispuestos a colaborar.

Con esa finalidad de ofrecer al postor toda la información necesaria para garantizarle el conocimiento pleno de lo que pretende adquirir en la venta pública, la aplicación dispone de una ficha modelo que contiene una carpeta con datos de información general de la subasta y otra complementaria del inmueble.

Constituyen datos básicos de la información general de la subasta, la fecha de finalización de la venta pública, la cantidad reclamada por el acreedor, el número de lotes de los bienes caso de que se hubiesen formado, la fecha del anuncio de la subasta en el BOE, el valor de los bienes a efectos de subasta, la existencia de una tasación pericial, el importe ofrecido como puja mínima, los tramos entre pujas y el importe del depósito a consignar por el postor.

Además de la información que se considera general, es preciso disponer de otros datos más concretos del bien, tales como la descripción de la finca, la referencia registral, la dirección completa del inmueble, si se trata de una vivienda habitual, la situación posesoria en la que se encuentra, si se permite visitarlo, la inscripción registral, el título jurídico que se ejecuta y la certificación de cargas.

De estos datos más concretos del inmue-



ble, llama especialmente la atención, como novedad de la subasta judicial electrónica, que se indique si se permite visitar el inmueble durante el tiempo de licitación. Esta previsión legal introducida en la última reforma a través del apartado 3 del art. 669 LEC es coherente con la práctica común de venta de inmuebles entre particulares o a través de agencias inmobiliarias, ya que cualquier interesado en comprar, por ejemplo, una vivienda, se le permite el acceso a su interior para comprobar el estado en que se encuentra y poder luego presentar una oferta. El legislador, consciente de las dificultades que existían en las subastas judiciales anteriores con deudores no dispuestos a colaborar, trata de incentivarlos ahora con la posibilidad de ver reducida su deuda hasta un 2 por cien del valor por el que se hubiese adjudicado, si enseñan la finca a los postores interesados durante la licitación. Cabe señalar que en caso de que el deudor se negase a colaborar, la Ley no ha previsto ningún mecanismo que le obligue a cumplir forzosamente con los requerimientos del Juzgado, circunstancia que incidirá en el precio de las posturas, que serán inferiores a las deseadas.

Otro aspecto destacable es que en el portal ha de aparecer estado posesorio en que se encuentra el inmueble, es decir, si está o no ocupado, por qué personas y si tienen derecho a permanecer en él. Es bastante frecuente que la finca la esté poseyendo el propio deudor en el momento de celebrarse la subasta. También puede ocurrir que la posea o bien un arrendatario, un precatrista, el usufructuario o nudo propietario, el usuario o el habitacionista, el usuario de vivienda familiar en los casos de ruptura la convivencia, el tercer poseedor o incluso, los ocupantes de mero hecho llamados "okupas" en nuestros días.

Disponer de la información posesoria en el momento de celebrarse la subasta deviene imprescindible para el buen fin de la misma y para evitar que se quede sin postores o se malvenda el bien. Si una persona adquiere un inmueble pero ve privada la posibilidad de entrar en él, no pudiéndolo disfrutar ni darlo en arrendamiento, tan

sólo tendrá una titularidad con un disfrute limitado, lo cual, dificultará la venta de los bienes adquiridos en subasta así como su utilización financiera en el mercado inmobiliario (por ejemplo, la posibilidad de obtención préstamos hipotecarios).

Los requisitos para concurrir a la subasta. consignación

La persona interesada que pretenda participar en las subastas como postor, ha de registrarse en el portal utilizando un certificado electrónico expedido a su nombre. Deberá llenar un formulario indicando los 20 dígitos de su cuenta corriente, y cursará la constitución del depósito del 5% del valor del bien que será gestionado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Si la constitución del depósito es aceptada por la entidad bancaria del licitador, ésta efectuará el traspaso de su importe desde la cuenta del depositante a la cuenta de depósitos por participación en subastas de la Agencia Tributaria, comunicando este hecho o la imposibilidad de efectuarlo por inexistencia de saldo en la cuenta o por cualquier otra causa, así como los datos identificadores del depositante y de la subasta.

Caso que el licitador tuviese alguna deuda con la Agencia Tributaria, es muy probable que el depósito quede embargado por dicho organismo en cobro de su crédito.

La convocatoria y celebración de la subasta

La convocatoria de la subasta se anunciará y se publicará en el Boletín Oficial del Estado, incorporándose el edicto en el portal de subastas. La celebración de la subasta dura 20 días naturales y en la aplicación aparece la fecha y hora de finalización.

Durante este periodo, los licitadores pueden ir ofreciendo sus pujas, en nombre propio o de un tercero, que se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al portal de subastas. El portal devolverá un acuse téc-

"La persona interesada que pretenda participar en las subastas como postor, ha de registrarse en el portal utilizando un certificado electrónico expedido a su nombre"

"En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el portal de subastas remitirá al Letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora"

nico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En ese instante publicará electrónicamente la puja.

El diseño de la aplicación permite a un mismo licitador participar en varias subastas a la vez, previa consignación del 5% del valor del bien de cada una subastas. Como novedad destacable de las posturas telemáticas es que los postores pueden realizar posturas por importe igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición (art. 652.1 LEC). En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.

En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el portal de subastas remitirá al Letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura con el nombre, apellidos y dirección electrónica de los licitadores. Igualmente comunicará al mejor postor el resultado de la subasta y a la Agencia Tributaria, debiendo aquél completar el resto del precio en el plazo de 40 días ingresando el dinero en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales. Caso que el mejor postor fuese el ejecutante o incluso (y aquí otra novedad de la subasta) un acreedor posterior, se les permitirá ceder el remate a un tercero.

Una vez concluida la subasta, la Agencia Tributaria devolverá las cantidades consignadas a los postores salvo los que hubieren manifestado que se reservara el depósito de su puja, para que, si el rematante no entregase en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Aprobado el remate, el Letrado de la Administración de Justicia dictará un decreto de adjudicación que viene a ser el título de propiedad que podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo adquirente. A continuación se le pondrá en posesión del bien adquirido.

Consideraciones finales

La valoración final que cabe hacer de este nuevo sistema es favorable en la medida en que se avanza facilitando el acceso a la información de las subastas judiciales a todos los ciudadanos y se elimina la presencia física en los juzgados de los profesionales de las subastas que intervenían en ellas casi en exclusividad.

En estos escasos cuatro meses de funcio-



namiento del portal se ha podido constatar que los licitadores no disponen todavía de una información veraz sobre las cosas subastadas y el estado posesorio en que se encuentran. En las fichas de los inmuebles que salen a subasta faltan datos sobre las cargas registrales, planos o fotografías; incluso es frecuente ver en la casilla de situación posesoria la expresión "no consta". Es de esperar que el nuevo sistema implantado ofrezca en breve la información completa de todos los inmuebles a subastar y garantice a cualquier postor que el bien se encontrará libre de cargas y de ocupantes y que después de la adjudicación se le entregarán las llaves para poder acceder a su interior. Algo que ante una subasta particular resultaría poco menos que impensable, se ha venido aceptando como posible y como frecuente en las subastas judiciales. ●



SUSCRÍBASE

Economist & Jurist



BOLETÍN ANUAL DE SUSCRIPCIÓN

Economist & Jurist DIGITAL, que incluye

■ ■ ■ revista mensual formato digital

■ ■ ■ Por tan sólo 99 €/año + IVA (gastos de distribución incluidos)

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

Teléfono: 914 261 784

Fax: 915 784 570

Via email: 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 titulados 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 creemos puedan ser de su interés. Así mismo, y para el exclusivo cumplimiento de las mismas finalidades, informamos que con los datos facilitados, nos presta su autorización para su comunicación a la empresa del mismo grupo conocida como Instituto Superior de Derecho y Economía. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto a sus datos personales dirigiendo una comunicación por escrito a Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. C/ Recoletos 8, 28015 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: datos@difusionjuridica.es.

* I.V.A. no incluido.

No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

Qué índice de referencia utilizar al formalizar una hipoteca

Los índices de referencia son un elemento muy importante y requieren más atención de la que los clientes están acostumbrados a prestarles. Estos indicadores son los que se aplican a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable a la hora de revisar y actualizar su interés.



Joan Bermúdez i Prieto

Abogado. Licenciado en Ciencias Políticas. Bermudez Consulting & Management S.L

1. Introducción
2. Tipos de índices
3. Los índices hipotecarios, cual escoger

Introducción

La evolución de los tipos de interés, incide, en el desarrollo de los mercados financieros, en las cuentas de resultados de los bancos, en la evolución de la bolsa y todos coinciden que también que afecta a la disponibilidad de crédito y la capacidad de endeudamiento, sin olvidar que es un capítulo importante de las empresas, por lo que repercute en su capacidad de generar actividad al margen obviamente de una reducción de costes.

Si descendemos de las grandes cifras macroeconómicas y empresariales y preguntamos a una familia que tiene que atender el pago de la cuota de una hipoteca cada mes, seguramente que diría que incide precisamente en la cantidad de recursos económicos que debe destinar a pago de esa deuda. Lo cierto es que a pie de calle la reducción de los tipos de interés se ve como una mejora del préstamo o la posibilidad de poder acceder a una financiación a me-

jor precio y de esta forma comprar ese bien que hace falta.

Cuando se trata de la financiación de los pisos, una vez superada la primera barrera (y no fácil) que es el acceso al crédito, a la persona o familia que va a tener la posibilidad de la compra de la vivienda, le surgen varias dudas, la primera y la más natural es si tendrá la capacidad de ingresos que le permita poder mantener los pagos mensuales que comporta esa compra, sobre todo atendiendo a la evolución que en los últimos años se ha producido en el mundo laboral. La otra pregunta es, qué interés tendrá que pagar durante todo el periodo comprometido, o planteado de otra forma, qué índice de referencia resultará más ventajoso para que no tenga ni mayores costes ni altibajos en las cuotas.

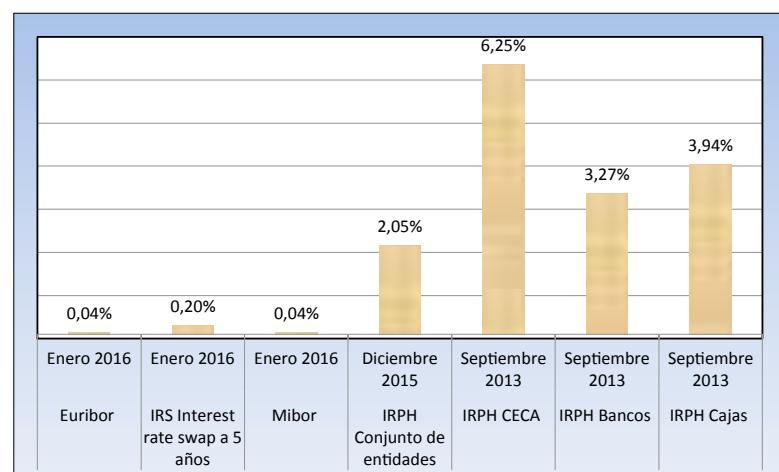
A largo plazo la modalidad que se aplique en la revisión del tipo de interés tendrá una repercusión importante en la propia



evolución del coste total de la deuda, por ello vamos a analizar los diferentes índices de referencia que se encuentran actualmente en las hipotecas en vigor, de acuerdo con Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios que incorporó los índices aplicables. Actualmente deberíamos diferenciar de los índices los que tan solo se siguen aplicando para dar cobertura a los préstamos formalizados hasta el año 1.998 y con anterioridad a la incorporación del Mibor índice de referencia sustituido a su vez por el Euribor.

Tipos de Índices

ÍNDICES DE REFERENCIA PARA LAS HIPOTECAS



“La clave de establecer un tipo de interés variable está precisamente en el diferencial que pueda proponer el banco”

“A pie de calle la reducción de los tipos de interés se ve como una mejora del préstamo”

IRPH (Índice de referencia de los Préstamos Hipotecarios), existen diferentes variaciones sobre esta referencia, el llamado de “Conjunto de entidades”, el de la “CECA” (Confederación Española de Cajas de Ahorro) el de “Bancos”, y el de “Cajas”. Esta referencia contemplaba el tipo de interés medio de las hipotecas concedidas por cada uno de los colectivos. Dejó de ser referencia oficial y tan solo se aplica a los préstamos referenciados en su día.

El Mibor (Madrid Interbank Offered Rate) es el llamado tipo interbancario de Madrid. Este índice se estuvo aplicando a los préstamos hasta el 1 de Enero de 2.000. En el momento de la puesta en marcha de la Unión Monetaria Europea, se dejó de aplicar sustituyéndose a partir de esa fecha por el Euríbor.

IRS (Interest rate swap a 5 años) Este índice que se publica por el Banco de España a partir de Octubre de 2.012, contempla la evolución de los tipos de interés a 5 años, aplicándose el cálculo como un media del mercado de futuros. Es un índice creado con la previsión que fuera más estable en el tiempo en cuanto a que las revisiones se efectúan quinquenalmente.

Euríbor (Euro Interbank Offered Rate), Este índice se calcula en base a los datos facilitados por los 24 principales bancos que operan en Europa partiendo de los precios de oferta de los préstamos que se hacen entre sí. Se trata, en principio de un tipo de interés de mercado. El Euríbor a un año es el índice principal que se usa como referencia para la indexación de las hipotecas.

El tipo de interés fijo. Esta es otra de las opciones que se pueden contemplar en el momento de formalizar un préstamo hipotecario. Aplicar un único tipo de interés durante toda la vida de la hipoteca.

Actualmente la gran dispersión de índices que existían han quedado en la práctica casi reducido a dos opciones, el tipo fijo y el IRS, como opción para establecer un coste del préstamo más estable en el tiempo

y con menos variabilidades en función de la evolución de la economía en general, lo que permitiría una estabilidad en el cálculo de la cuota a pagar y la opción del Euríbor o tipo variable que comporta formalmente mantener el coste del préstamo hipotecario siempre en función de la propia evolución del precio del dinero, adecuándose los intereses de la hipoteca a la evolución del mercado.

Esta es realmente la decisión que deben tomar los futuros adquirentes de viviendas cuando lo hacen a través de la constitución de un préstamo hipotecario, aplicar un tipo de interés fijo o un interés variable. Debemos recordar que la aplicación de unos índices de referencia que adecuaban el coste de la hipoteca a la evolución de los tipos de interés en el mercado financiero, fue casi una revolución y innumerables hipotecas formalizadas a tipo fijo, fueron sustituyendo (en base a negociaciones con los bancos) las condiciones de tipo fijo a variable, siendo necesario la publicación de la Ley 2/1994 de 30 de Marzo, por la que se regulaba la subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

La disyuntiva ante la que se encuentran los compradores en el momento de determinar las condiciones de su hipoteca en lo relativo al índice de referencia, en muchas ocasiones se ve influenciada por el tipo de interés que inicialmente se les ofrece para el primer periodo en el caso de interés variable o por la seguridad de una cuota fija durante todo el tiempo de duración de la deuda. Inicialmente y sin valorar los períodos en los que se puedan producir ciertas distorsiones en el mercado que pudieran comportar un incremento de los tipos de interés, la aplicación de un tipo de interés variable de acuerdo con la propia evolución de los mercados financieros y en definitiva del precio del dinero, parece la opción más razonable.

Es cierto que establecer una cuota fija para toda la vida del préstamo puede resultar tranquilizador para una familia, pero debemos tener en cuenta que la entidad financiera cuando ofrece un interés fijo, lo

“El Euribor a un año es el índice principal que se usa como referencia para la indexación de las hipotecas”

hace atendiendo a las posibles oscilaciones que pueda sufrir el mercado, es cierto que a largo plazo (30 años generalmente el periodo de una hipoteca), nadie puede prever la evolución de un mercado tan difícil como el financiero, pero sí que es lógico que cuando se plantea una oferta de interés por parte del banco, esta se realiza atendiendo a la previsión de ciertas oscilaciones que puedan producirse y por lo tanto con un plus de incremento del tipo de interés para tener cierto margen de garantía.

El tipo variable, podría comportar (y en ocasiones así ha sido) aplicar durante un periodo de tiempo determinado, un precio del dinero y consecuentemente un tipo de interés superior al que en su momento se hubiera podido ejecutar con un tipo fijo, pero, debemos tener en cuenta que estas situaciones son puntuales y se ha de valorar el coste global a lo largo de todo el tiempo en que dura la deuda.

La clave de establecer un tipo de interés variable está precisamente en el diferencial que pueda proponer el banco. Hasta ahora además del diferencial establecían lo que se ha dado en llamar el “suelo” de la hipoteca, es decir que si bajaban los intereses de un tipo establecido, la hipoteca mantenía los tipos de interés más altos que lo que el mercado marcaba. En estos casos, *de facto* se produce una aplicación de un tipo fijo o tipo mínimo, que se contradice con el concepto de interés variable que ajusta al mercado. La mayor parte de las entidades financieras que aplicaron esta cláusula hoy la han anulado, aunque todavía hay bancos que siguen manteniendo en su esquema esta opción.

El diferencial que se debe aplicar en un índice de referencia variable (Euribor), debería corresponderse con varios factores por parte de la entidad financiera, con el margen de beneficio que espera obtener de esa operación el banco, así como el coste de riesgo que pueda entender supone conceder la hipoteca. Ello hace francamente difícil establecer un diferencial tipo, pero sí se puede considerar que un margen razonable no era el diferencial que aplicaban en

los préstamos en los momentos de euforia (muchos de ellos todavía en vigor) de tan solo 0,50% sobre el índice de referencia, pero tampoco es de recibo observar hoy préstamos hipotecarios con diferencial que superan los 4 puntos. En su concreción debería influir la solvencia del solicitante, el nivel de financiación (garantía) de la vivienda y las vinculaciones del hipotecante con el banco.

Concretar cuál debería ser el esquema de actuación de un comprador y la mejor decisión ante las opciones presentadas, parece que atendiendo a la experiencia de los últimos más de 20 años en la evolución de los tipos de interés, sería la conveniencia de adecuar en todo momento el precio de las cosas (y nuestro caso de la financiación) a la realidad del mercado y a una razonabilidad en los costes, la decisión debería ser a partir de un análisis de los costes a largo plazo.

No se deben dejar llevar por la oferta del primer periodo de liquidación, (el mercado está lleno de ofertas de este tipo en todo orden de productos) así como tampoco por la incertidumbre o temor a cambios e incrementos de interés que podría comportar el aceptar una indexación y un diferencial sin haber contrastarlo este con el propio mercado y con un tipo fijo y valorar el posible coste económico de la seguridad que podría (hipotéticamente) comportar aplicar un interés no revisable. Aristófones (dramaturgo griego), decía que “La desconfianza es la madre de la seguridad”. La decisión se ha de adoptar en función de la confianza en la propuesta aceptada, no en la desconfianza en la contraria.

Es realmente importante, al igual que la compra de la vivienda se ha de realizar con un análisis detallado de lo que ofrece la vivienda a adquirir (ubicación, características, servicios etc.) y por supuesto el precio tanto desde el análisis de la capacidad económica del comprador como del precio comparativo en el mercado. La financiación se debe resolver con los mismos criterios de suficiencia (para cubrir los costes globales de la compra) y menor coste a lo

“La gran dispersión de índices que existían han quedado en la práctica casi reducido a dos opciones, el tipo fijo y el IRS”

largo de todo el periodo que cubre la deuda.

Los índices hipotecarios, cual escoger

Los índices hipotecarios, una razón o un medio para pagar menos intereses, es el fin de la negociación con las entidades financieras, o tal vez es otro elemento (aunque importante), a tener en cuenta cuando se pretende establecer la cuota a pagar. Estas preguntas en cierto modo retóricas, esconden una de las dudas que más le preocupan a los futuros adquirentes de viviendas y/o solicitantes de hipotecas.

Realmente cuando se observa, en ocasiones el deseo traducido en petición, de la aplicación por parte de la entidad financiera, a la hipoteca que están solicitando, uno u otro índice de referencia, que ha de servir para establecer el interés del préstamo en los posteriores períodos de revisión a lo largo de toda la vida de la hipoteca, basándose, al parecer, tan solo en elementos, a veces tan poco sólidos como, que diferencial es menor sin tener en cuenta sobre qué base se aplica, o tal vez que el tipo de interés inicial es bajo etc., nos hace pensar que a falta de un mejor conocimiento de lo que se ha de escoger (no por falta de información, a veces precisamente por un exceso de esta) se termina tomando la decisión de una forma un tanto intuitiva y a veces poco reflexionada.

El mercado hipotecario en este aspecto está regulado y a través de una Resolución de la Dirección General del Banco de España, publica mensualmente los índices de referencia para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de viviendas siguientes:

- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre (I.R.M.H.)
 - a) De Bancos
 - b) De Cajas
 - c) Del conjunto de entidades

de crédito

- Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro
- Rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre dos y seis años
- Tipo interbancario a un año (Mibor)

De estos índices, los que más se utilizan son los denominados

1) Índices de Referencia de Mercado Hipotecario (Tipo medio del mercado hipotecario **I.R.M.H.**)

2) el Mibor,

siendo el resto de los índices casi excluidos del mercado, esto ha comportado junto con el hecho de que la mayor parte de los préstamos se formalizan a tipos de interés variable, en la práctica una dualidad de índices a utilizar, que ha comportado tendencias muy dispares, en función del momento y no de las expectativas de evolución, como ejemplo podemos indicar que en el mercado en un periodo no superior a tres años, se ha pasado de formalizar del orden del 20% de operaciones de hipotecas para la compra de viviendas indexados al Mibor, a otros momentos en que este porcentaje, casi se ha doblado, y actualmente la tendencia es a una aplicación masiva del llamado popularmente I.R.M.H.

Si tenemos en cuenta que la vida media de las hipotecas es muy superior a los 10 años, como en períodos tan cortos, se han podido producir tales cambios que hayan comportado estos cambios de tendencia. Realmente no ha sido así, lo cierto es que ha sucedido lo que indicamos al principio, se ha actuado por intuición, por la situación del momento, o por una más rápida evolución en uno que en otro índice.

En estos momentos estamos viviendo una situación que de alguna forma parece que agrava y acentúa la dificultad que

en estos casos comporta el escoger uno u otro índice de referencia como consecuencia de la perspectiva que tenemos en el horizonte más próximo (el año 1.999), de la desaparición del **Mibor**, como consecuencia de la evolución en la integración en la Unión Europea y por supuesto a efectos de indexación de los futuros préstamos hipotecarios.

Si esto es así, podría parecer que se va a producir un vacío, que las hipotecas basadas en el Mibor, no tendrán referencia a que acudir o que se pueden producir situaciones de cierto descontrol., realmente no es así, ya que generalmente todos los préstamos hipotecarios tienen previsto un índice sustitutorio en caso de desaparición del que habitualmente se utilice o un procedimiento para establecer el tipo de interés, pero precisamente este cambio como consecuencia de la no aplicación del índice inicialmente establecido, puede comportar, (y de hecho así será), un cambio en la propia estructura de costes de las hipotecas para el deudor, ya que la suma de un nuevo índice con los diferenciales pactados para el anterior, no tienen que comportar como consecuencia el mismo tipo de interés.

Que va a suceder entonces consecuencia de la futura normativa que suprimirá uno de los índices que actualmente mas se aplican el Mibor.

a) En primer lugar aunque oficialmente deja de ser índice oficial en 1.999, el Gobierno tiene intenciones de seguir publicandolo durante un periodo de tiempo indeterminado, y en ese intervalo seguirá siendo válido para los prestamos que ya estuvieran en vigor.

b) Cuando deje de existir entrará en vigor el índice sustitutorio (para aquellos préstamos que ya lo tuvieran contemplado),

c) A pesar que ya se está trabajando en ello, no existe todavía un índice sustitutorio a nivel europeo del Mibor, pero también se ha de tener en cuenta que en

el momento en que se disponga de él, no será el Mibor actual aplicado a Europa, precisamente por actuar en un entorno diferente y mas amplio, este índice será distinto (no se puede establecer si será mejor o peor que el actual, porque depende de la situación personal de cada préstamo y sobre en base a que se plantea esta variación).

d) Con independencia de las evoluciones y cambios que se produzcan en los préstamos que utilicen el índice Mibor, seguirá aplicándose con los mismos criterios el Indice de Tipo medio de prestamos hipotecarios para la adquisición de viviendas. (I.R.M.H.)

Que hacer a partir de ahora, lógicamente en los préstamos ya formalizados, tan solo esperar y analizar la evolución de los tipos de interés resultantes como consecuencia de las aplicaciones de los índices sustitutorios o nuevos. En cuanto a los nuevos préstamos, se ha de tener en cuenta que si ahora se formaliza una hipoteca indexada a Mibor, teniendo en cuenta que la revisión es a partir (generalmente) de los 12 meses, cuando se deba producir, ya se habrá producido la situación comentada de cambios, por lo que se hace difícil establecer si este índice es mejor, sin saber cual va a ser la resultante del nuevo índice europeo, otra cosa es la apuesta (permitanme la expresión), por la estabilidad de los índices que se mantienen (mas concretamente el I.R.M.H.), los cuales al mantenerse el criterio actual, permite analizar sin incognitas añadidas, la previsible evolución.

Si bien es cierto que la gran pregunta, o tal vez la gran respuesta es que indice utilizar, o dicho de otra forma, cual es mejor, la respuesta nuca es fácil, ya que depende muchas veces de planteamientos personales, pero a tenor de lo expuesto, parece que en el intervalo de adaptación e incorporación plena, puede ser mas conveniente no especular con el resultado de situaciones todavía desconocidas. ●

Ahorro y eficiencia energética con Domótica e Inmótica

Tradicionalmente la Domótica, y muy especialmente en sus orígenes, se ha asociado con el lujo, pero su evolución y concretamente las funcionalidades que aporta a sus usuarios desmontan categóricamente esta idea.

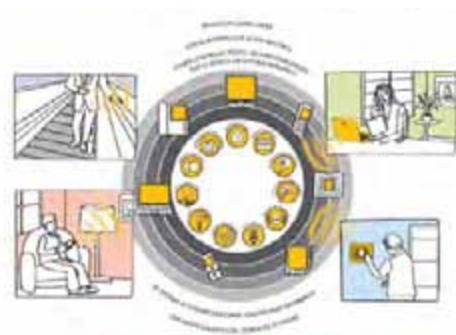


1. El sector de la Domótica en España
2. La Domótica y el certificado de eficiencia energética
3. Soluciones singulares y la forma de contabilizar la aportación de la Domótica en la certificación energética de viviendas y edificios
4. ¿Y la Inmótica?
5. Conclusiones

Por Oscar Querol

Director de CEDOM,
Asociación Española de
Domótica e Inmótica

La Domótica es la automatización y control aplicado a viviendas para gestionarlas energéticamente, ahorrar energía sin renunciar al confort, aumentar la seguridad, potenciar las comunicaciones y facilitar la accesibilidad. Es decir, nos permite el control de los accesos, de las instalación de clima, de la instalación de iluminación, la gestión de alarmas técnicas (detección de fugas de agua o gas), seguridad anti intrusión, seleccionar la fuente de energía, el control de nuestro consumo energético, desplazar consumos no prioritarios a franjas del día en el que las tarifas de la luz sean más económicas, etc.



En definitiva, la Domótica aporta actualmente un amplio abanico de posibilidades para nuestras viviendas gracias al



conocimiento y experiencia adquiridos a través de la elevada implantación de sistemas inmóticos en edificios no residenciales. Hoy día es muy extraño encontrar un edificio del sector terciario que no disponga de un sistema de automatización y control mientras que en viviendas la situación es ciertamente distinta porque aún nos queda mucho camino para que las instalaciones domóticas estén en la mayoría de las viviendas del país.

El sector de la Domótica en España

En la cadena de valor de la Domótica y la Inmótica encontramos a fabricantes, distribuidores, integradores e instaladores, arquitectos, interioristas.

Como hemos visto antes, existen numerosas ventajas para incorporar una insta-

lación Domótica en una vivienda, y el número de proyectos de construcción va en aumento, especialmente debido a la finalidad principal de ahorrar energía. Esta habiendo un tímido repunte del sector aunque se ha sufrido notablemente los efectos de la crisis económica y del estallido de la burbuja inmobiliaria en el periodo 2008-2013.

La Asociación Española de Domótica e Inmótica (CEDOM) realizó un estudio de mercado correspondiente al periodo 2012-2014 y los datos reflejan que la facturación de los fabricantes de sistemas de control y automatización fue de 40 M€ en 2014, lo cual representaba un aumento del 5,5% respecto al año 2013. En cambio, la cifra de 2013 había descendido un 20,1% respecto a 2012, tal como se muestra en la figura 1:

“La Domótica es la automatización y control aplicado a viviendas para gestionarlas energéticamente”

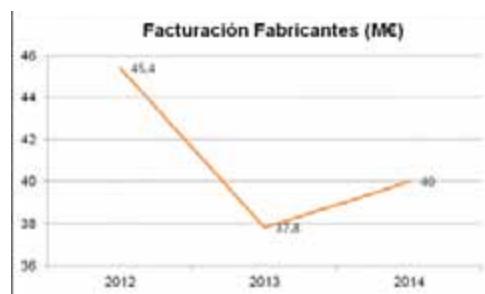


Figura 1 - Evolución de la facturación de los fabricantes de sistemas domóticos e inmóticos en el periodo 2012-2014

“La mayoría de edificios y viviendas de España están obteniendo una calificación energética baja”

El estudio también pone de manifiesto que la mayor parte de los proyectos realizados en 2014 corresponden a nueva construcción en el sector residencial seguidos de los proyectos relacionados con la rehabilitación, y que las funciones más demandadas de los sistemas de control y automatización siguen siendo las relacionadas con el confort. Sin embargo, se están empezando a demandar otras funciones que permiten la obtención de ahorros energéticos debido a que cada vez hay más conciencia medioambiental y de ahorro de energía ya que la factura energética representa un porcentaje cada vez mayor de gasto de una familia.

En Europa el 40% del consumo energético total es debido a los edificios, razón por la que la Unión Europea ha adoptado medidas legislativas para reducir tanto la dependencia energética como las emisiones de gases de efecto invernadero. Entre estas medidas, destaca la Directiva 2010/31/UE, relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios (Directiva EEE), en la que se establece que los edificios tendrán que ser de consumo de energía casi nulo y se anima a los Estados miembros a fomentar la instalación de sistemas de control activos, como sistemas de automatización, control y gestión orientados al ahorro de energía, cuando se construya un edificio o se efectúen en él reformas de importancia.

La Directiva EEE se traspone al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. En este Real Decreto se esta-

blece que en los contratos de compraventa o arrendamiento es obligatorio poner a disposición del comprador o arrendatario el certificado de eficiencia energética del edificio o vivienda.

La Domótica y el certificado de eficiencia energética

El certificado de eficiencia energética es un documento que contiene información sobre las características energéticas y la clasificación de la eficiencia energética de un edificio. Esta información se da en la etiqueta de eficiencia energética del edificio, tal como se muestra en la figura 2:



Figura 2- Etiqueta de eficiencia energética del edificio

“Para el propietario de un edificio, representa un valor añadido que ayuda a revalorizar el inmueble”

La etiqueta proporciona información sobre:

- Consumo anual de energía:

Determina la energía necesaria para alcanzar los niveles estándar de confort. Influye directamente en la factura energética. Se mide en kilovatios·hora por metro cuadrado consumidos en un año ($\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ año}$). Los inmuebles más eficientes (letra A) son los que consumen por debajo de $30,3 \text{ kWh}/\text{m}^2 \text{ año}$ y los menos eficientes (letra G) los que superan los $287,5 \text{ kWh}/\text{m}^2 \text{ año}$.

- Cantidad anual de CO₂ vertido a la

atmósfera:

Mide las emisiones de CO₂ anuales a la atmósfera, y depende del tipo de energía que consume la vivienda.

Se mide en kilogramos de CO₂ emitidos a la atmósfera por metro cuadrado en un año (kg CO₂/m² año). Los inmuebles más eficientes (letra A) son aquellos cuyas emisiones son menores de 6,8 kg CO₂/m² año y los menos eficientes (letra G) aquellos cuyas emisiones son mayores de 70,9 kg CO₂/m² año.

Actualmente, la mayoría de edificios y viviendas de España están obteniendo una calificación energética baja. El parque español de viviendas es del orden de 25,2 millones de viviendas, y más del 75% se construyeron antes del año 2002, es decir, con unos criterios de ahorro energético muy distintos de los actuales por lo que existe un gran potencial de mejora.

Los posibles tipos de medidas a acometer van desde actuaciones en la envolvente del edificio, el uso de energías renovables, utilizar equipos eficientes o realizar un uso eficiente de la energía. Y es en este último bloque donde se encuadran la Domótica y la Inmótica, pudiéndose implementar a bajo coste gran variedad de soluciones y funciones. Por ejemplo, en un edificio de nueva construcción ubicado en la provincia de Barcelona que consta de 42 viviendas y dos locales comerciales se instaló un sistema inmótico para las zonas comunes del edificio y Domótica en cada una de las viviendas. El coste total representó el 1,2% del valor total de la construcción y la calificación energética del edificio pasó de "B" a "A".

En la página web de CEDOM se puede solicitar un presupuesto gratuito de una instalación domótica para un proyecto nuevo o de rehabilitación (enlace <http://www.cedom.es/servicios/presupuestos-gratis>).

Soluciones singulares y la forma

de contabilizar la aportación de la Domótica en la certificación energética de viviendas y edificios

En la actualidad, los programas informáticos habilitados por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo (MINETUR) para evaluar la calificación energética de un edificio no contemplan los sistemas domóticos e inmóticos, lo cual genera que no se pueda contabilizar los ahorros conseguidos con su incorporación en viviendas y edificios respectivamente.

Para solucionar este problema, CEDOM ha desarrollado una metodología basada en la Norma europea UNE-EN 15232 "Eficiencia energética de los edificios. Métodos de cálculo de las mejoras de la eficiencia energética mediante la aplicación de sistemas integrados de gestión técnica de edificios".

Esta metodología permite evaluar los ahorros energéticos que se pueden lograr con la instalación de sistemas domóticos e inmóticos y consta de cuatro etapas:

1. Evaluación de la calificación energética de la vivienda o del edificio sin contabilizar sistemas de control y automatización,
2. Determinación de la clase energética del sistema de control y automatización mediante la Norma UNE-EN 15232,
3. Determinación de los factores de eficiencia energética de acuerdo a la Norma UNE-EN 15232, y
4. Obtención de la calificación energética corregida a partir de los factores de eficiencia energética según la Norma UNE-EN 15232.

La metodología está disponible y explicada detalladamente para que todos los agentes del sector puedan utilizarla (enlace <http://www.cedom.es/sobre-domotica/certificacion-energetica>).

"La Inmótica es la aplicación de la Domótica a edificios no residenciales, como por ejemplo edificios de oficinas"

CEDOM ha elaborado un documen-

to en el que, además de explicar todo el proceso a seguir para contabilizar la aportación de la Domótica y la Inmótica en la certificación energética de viviendas y edificios, se incluyen tres ejemplos reales de aplicación, y en dos de ellos se mejora en una letra la calificación energética del edificio.

Los programas informáticos para obtener la certificación energética de viviendas y edificios no contemplan todas las tecnologías existentes y por eso, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo (MINETUR) estableció la vía de las soluciones singulares.

Se considera como solución singular a cualquier tecnología no contemplada por los programas para realizar la certificación energética de viviendas y edificios.

La solución singular es específica para cada proyecto de certificación energética, lo que significa que la aceptación de una solución singular sólo es válida para ese proyecto individual.

En cada proyecto individual se debe presentar toda la documentación que exige el procedimiento de las soluciones singulares. Los aspectos mínimos que se han de documentar son los siguientes:

- Identificación del edificio y del técnico certificador,
- Descripción de la solución singular propuesta, y
- Procedimiento para evaluar el desempeño energético de la solución singular propuesta (método de cálculo alternativo, estudio específico, ensayos, campaña de medidas, etc.) aplicado al edificio que se quiere certificar energéticamente.

Existen dos tipos de soluciones singulares:

- Las que modifican alguno de los parámetros de entrada de un proce-

dimiento oficialmente reconocido, y

- Las que modifican alguno de los indicadores del certificado energético generado por un procedimiento oficialmente reconocido.

La metodología de CEDOM es una solución singular del segundo tipo ya que indica los ahorros energéticos obtenidos mediante la instalación de Domótica e Inmótica y, por consiguiente, en cuantas letras mejora la calificación energética de la vivienda o del edificio.

El MINETUR recientemente ha introducido modificaciones en el procedimiento de las soluciones singulares para agilizar su gestión, facilitando la consideración y aceptación de soluciones singulares por parte de las agencias de la energía de las Comunidades Autónomas.

CEDOM anima a que todos los profesionales apliquen la metodología, ya que permite cuantificar el ahorro energético conseguido con la instalación de un sistema de control y automatización, además de mejorar la calificación energética del edificio.

¿Y la Inmótica?

La Inmótica es la aplicación de la Domótica a edificios no residenciales, como por ejemplo edificios de oficinas, hoteles, hospitales o centros comerciales, por citar algunos de ellos.

Un sistema inmótico consta de dos subsistemas:

- Building Management System (BMS): control de la recepción, las salas de mantenimiento, la infraestructura y las zonas comunes del edificio, y
- Room Management System (RMS): gestiona cada una de las estancias del edificio.

El BMS permite el control de cuadros

eléctricos (detección de fallos de suministro, calidad de la red), de la iluminación, la climatización en función de luz natural/por zonas/presencia, los sistemas de ventilación, las plantas de producción de frío y calor, la integración con sistemas contra incendios y de ascensores para recibir avisos y actuar más rápido, comunicación con el usuario (información en tiempo real desde el interior y el exterior), medición de consumos de combustibles, agua y electricidad, y la supervisión de alarmas técnicas.

El RMS permite el control local de accesos (permite o limita el acceso del personal y las visitas), configurar la estancia en función de la presencia, de la climatización (se pueden obtener ahorros entre el 20 y el 40%), iluminación (se pueden ahorros del 20 al 60% según el caso), ventilación (calidad del aire, humedad, gases), persianas (según la luz natural), consumos por zonas, y mejorar la comunicación al poder integrarse en sistemas de alarmas de intrusión.

Las funciones que puede desarrollar un sistema inmótico tienen como finalidad realizar un uso eficiente de la energía, siendo las más destacables las siguientes:

- Control automático de la iluminación y la climatización en función de la luz, temperatura exterior, zona, hora del día o presencia,
- Detección de la apertura y cierre de ventanas cuando está activada la climatización.
- Control de toldos, persianas y cortinas en función de la luz y la energía solar,
- Control automático del encendido y apagado de todas las luces,
- Programación de la desconexión de circuitos eléctricos no prioritarios,
- Implantación de sistemas de con-

trol y regulación centralizados para detectar y avisar en caso de averías, como una fuga de gas, provocando un corte del suministro,

- Sistemas de control y regulación centralizados, detectan si se produce una inundación, dan señal de aviso, y provocan un corte del suministro,
- Control del riego: un sensor de humedad o de lluvia detecta la humedad del suelo y de forma autónoma riega sólo cuando es necesario, o
- Sistemas de medición de la calidad del agua, que facilitan la gestión del reciclaje de aguas grises.

Conclusiones

Los sistemas de control y automatización son una tecnología que ahorra energía y permite realizar un uso más eficiente de la misma. Se pueden instalar en cualquier tipo de edificio y viviendas: de nueva construcción, rehabilitado, de protección oficial, viviendas unifamiliares, adosadas, en bloque y es una tecnología adaptable a la estética de cualquier edificio o vivienda. El coste del sistema domótico/inmótico dependerá de las características de la vivienda o edificio y las funciones del sistema.

A nivel tecnológico han evolucionado notablemente y cada vez ofrecen más funciones, son más fáciles de instalar, son de manejo más sencillo y su instalación comporta ventajas tanto para el propietario de un edificio como para sus ocupantes: permite al propietario o inquilino de cada vivienda controlar el nivel de confort y proporciona seguridad a las instalaciones.

Para el propietario de un edificio, representa un valor añadido que ayuda a revalorizar el inmueble, lo dota de más flexibilidad de uso, permite controlar las instalaciones del mismo y puede permitir al usuario ser más consciente del uso que le esta dando a su vivienda y/o para optimizar su explotación. ●



AHORA PREOCUPA



El volumen de inversión total en el sector inmobiliario en España alcanzó los 22.000 millones de euros en 2015, de los cuales 12.848 son inversión directa en suelo e inmuebles



La edificación sostenible se duplicará en los dos próximos años



El precio de la vivienda en enero sube un 1,1%