

● revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XIX | Número 167 | Diciembre 2016 - Enero 2017

www.revistainmueble.es



Donaciones inmobiliarias. Fiscalidad

Agregación, segregación y
división de inmuebles

Ocupación ilegal de
inmuebles

LIBROS24h.com
WWW.LIBROS24H.COM

 **Grupo difusión**

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

Director: J. Pintó Sala

Directora Adjunta: María Martín-Viveros García

Consejo de Redacción: Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, Luis Figueras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández-Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose Mª Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

Redacción y Administración

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

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

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

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

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

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

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

Diseño y Maquetación
Fabio Heredero Barrigón

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

Impresión
Rotoatlántica

La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Inmueble, o partes de ellas, sean utilizada para la realización de resúmenes de prensa.
Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Inmueble, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella.
Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. no comparte necesariamente las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos publicados. El uso del contenido de esta revista no sustituye en ningún caso la consulta de la normativa vigente ni a un profesional especialista en la materia.



SUMARIO

03 Editorial

04 En breve

A Fondo

06 División, agregación y segregación de inmuebles desde la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de junio de 2013

16 Paradigmas en la ocupación ilegal de inmuebles

20 La burbuja inmobiliaria inexistente

24 Lo que dicen los jueces: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados por los consumidores con entidades bancarias

28 Caso Práctico

Delito de usurpación de bienes inmuebles. Ocupación

34 Financiación

El préstamo y la donación familiar para la adquisición de una vivienda

38 Mercado

Incógnitas del mercado para el próximo año

42 Fiscal

Las donaciones inmobiliarias en España: aspectos fiscales

46 Técnica

Suelos laminados especialmente indicados para locales de negocio

48 Internet inmobiliario

50 Ahora preocupa

LEGAL TOUCH

crear presente
proyectar futuro

José Ignacio Sancho Varo
Human & Brave

abogados / consultores



Garantías

Durante los últimos años hemos visto grandes pleitos contra entidades financieras por haber suscrito con particulares contratos abusivos, contratos de adhesión, en los que una de las partes firmaba lo que no entendía.

Por supuesto, como no podía ser de otra forma, los tribunales han dado solución a muchas de estas situaciones que generaban injusticias. Ahora es necesario que las entidades financieras y los consumidores tengan claros sus parámetros de actuación, sus derechos y obligaciones. Para ello, es conveniente que la ley sea clara y también que los ciudadanos libres, los que no sufren alguna incapacidad que limite su libre capacidad de obrar, entiendan que el ser libre comporta el deber de cumplir las obligaciones asumidas frente a las entidades financieras. Los bancos, a pesar de su poca popularidad, son absolutamente necesarios para nuestro sector. Las entidades financieras han prestado dinero a millones de españoles para que adquirieran inmuebles, porque en nuestro ordenamiento jurídico existen instituciones como la hipoteca.

Hay que respetar las consecuencias de las hipotecas y no permitir que unos pocos acaben con la seguridad jurídica que requiere cualquier mercado y sociedad libre.

Si el que presta el dinero no tiene garantías de su devolución, no prestará. El nuevo año nos puede ofrecer nuevas oportunidades, pero estas siempre necesitarán seguridad jurídica para hacerse realidad.

Feliz año 2017

direccioncontenidos@difusionjuridica.es

1

Tratamos los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma experimentada por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que pretendía el relanzamiento del sector constructivo inmobiliario, entendiendo éste no en aumentar el número de inmuebles, sino en rehabilitar y mejorar el existente parque inmobiliario.

A fondo. Pág. 6.

2

En los últimos meses, cuando apenas hemos comenzado a afirmar que el mercado inmobiliario se está reactivando, son muchas las opiniones que vaticinan el inicio de una nueva burbuja. El temor a estas opiniones, por suerte, puede acallarse con datos estadísticos.

A fondo. Pág. 20.

3

Un gran porcentaje de las donaciones que se realizan en nuestro país tienen como objeto bienes inmuebles, por lo que es importante tener en cuenta los aspectos fiscales que median en estas operaciones para, en la medida de lo posible, adecuarlo a nuestro propio beneficio. Hacemos un repaso sobre las cuestiones fiscales a tener en cuenta cuando donamos o cuando nos donan un inmueble.

Fiscal. Pág. 42.

4

Atrás dejamos doce meses de encuestas que nos muestran el crecimiento del sector inmobiliario, por lo que ahora es el momento de hacer balance y, tomando como base la evolución del último año, prever y prevenir de lo que el próximo año nos depara en el mercado inmobiliario.

Mercado. Pág. 38.





CONVIERTE A TU SECRETARIA EN EL **PARALEGAL DE TU DESPACHO**

Una oportunidad única de especialización
en la rama jurídica del secretariado

CURSO EN **SECRETARIADO JURÍDICO**



ESPECIALIZACIÓN PARALEGAL



ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN



LIBERTAD HORARIA

Imprime tu propio ritmo de estudio,
elige cuando comenzar y terminar.



ORIENTACIÓN PRÁCTICA

Nuestros programas te permitirán
trabajar con una gran cantidad de casos
y documentos reales



FORMACIÓN 100% ONLINE

Al tratarse de un método no presencial
puedes compatibilizarlo con tu vida
laboral y personal.

División, agregación y segregación de inmuebles desde la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de junio de 2013

En este artículo hablaremos de los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma experimentada por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que pretendía el relanzamiento del sector constructivo inmobiliario, entendiendo éste no en aumentar el número de inmuebles, sino en rehabilitar y mejorar el existente parque inmobiliario.



Alberto Cano Alsúa

Abogado – Administrador de fincas. Director Gerente Cano Abogados

1. Introducción
2. Autorización estatutaria para realizar estas operaciones
3. Autorización como consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito urbanístico de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana conforme al plan general de ordenación urbana de la localidad
4. Autorización por aprobación de la comunidad en junta de propietarios
5. Inscripción registral de la modificación
6. Requisitos
7. Fiscalidad
8. Alteración catastral

Introducción

Para el Derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto, cosa o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Dentro de esas facultades que posee el propietario del bien, en nuestro caso inmueble, se encuentra la división, la agregación y la segregación de fincas, que son figuras diferentes.

Así, podemos considerar como división de una finca aquella operación registral

consistente en crear dos o más fincas de otra previamente inmatriculada, abriendo folio registral con su propio número cada una de aquellas.

La escritura de agregación de finca es aquella que tiene por objeto reflejar en el Registro de la Propiedad la unión de dos fincas cuando la diferencia de superficie entre una y otra es superior a la quinta parte absorbiendo la superior el historial registral de la menor pues se mantiene el folio y número de la finca mayor.

Por el contrario, la escritura de segregación de finca es aquella que tiene por objeto



separar una parte de una finca, bien para que siga existiendo otra con independencia y trasladar dicha operación a los libros registrales abriendo folio registral y número propio, bien por agregarse a otra mayor en su propio folio (agregación) o agruparse con otra u otras en nuevo folio registral.

Son actos de riguroso dominio que no alteran sustancialmente el patrimonio del propietario porque nada sale del mismo, pero lo modifican al transformarse los bienes quedando sujetos a otro estado diferente, esto es, lo que antes era una finca pasa a ser dos o más (segregación) y lo que antes eran dos o más fincas pasan a ser una (agregación), del único titular o en comunidad con otros sujetos, también propietarios.

En esta época, resulta usual que cada vez más propietarios realicen estas operaciones en sus fincas, todo ello con la pretensión de rentabilizar su inversión, sacar al mercado sus inmuebles de una manera más atractiva.

Imaginemos una vivienda de 400 metros cuadrados en un barrio céntrico de cualquier gran ciudad, donde a la muerte de sus titulares primigenios, se hace imposible su venta. Pensemos, también, en un local de negocio de 600 metros que se pueda agregar a otro de mayor superficie y lo podamos alquilar, por ejemplo, a un supermercado o hipermercado con una elevada renta. Proyectemos dividir varios locales y agruparlos en otras viviendas tras su cambio de uso. Resulta una alternativa atractiva que facilita la transacción inmobiliaria.

“El art. 5 LPH dispone la posibilidad de que los Estatutos contemplen una autorización para realizar operaciones de aumento o división, en cuyo caso no sería preciso un previo acuerdo de la Junta de propietarios”

“La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la junta de propietarios”

Pero el derecho pleno de propiedad puede sufrir limitaciones, tanto por interés público como por interés privado, y deben estar contempladas en las leyes, en la propia autonomía de la voluntad o en las llamadas obligaciones “propter rem”.

Por tanto, para poder realizar este tipo de actos y llevar la operación a buen término, deberemos tomar las cautelas precisas y revisar la legislación en cada operación, principalmente el *Código Civil*, la vigente *Ley 49/60, de Propiedad Horizontal*, la *Ley y el Reglamento Hipotecario*, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo*, entre otros.

En este artículo hablaremos de los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal en adelante LPH, 49/60 de 21 de julio (BOE 23 de julio de 1960), tras la reforma experimentada por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, desde el pasado mes de junio de 2013, que pretendía el relanzamiento del sector constructivo inmobiliario, entendiéndolo éste no en aumentar el número de inmuebles, sino en rehabilitar y mejorar el existente parque inmobiliario.

Hasta junio de 2013, el artículo 8 LPH regulaba las operaciones de división material de pisos y locales, agrupación o segregación y por extensión, las de agrupación y división. Para todas ellas la LPH exigía, además del consentimiento del propietario o propietarios afectados, el acuerdo de la Junta de Propietarios que, a su vez, era el órgano de la comunidad a quien correspondía la fijación de las nuevas cuotas de participación asignadas a las entidades resultantes, sin que se vieran afectadas las cuotas asignadas a las restantes entidades y establecía que la modificación de cuotas, por alterar el título constitutivo, requería de un acuerdo asambleario adoptado por la unanimidad de los integrantes de la comunidad. Podemos comprender que resultaba sumamente complicado alcanzar este acuerdo, dejando prácticamente inoperante la ejecución de este tipo de operaciones.

Inmediatamente los promotores, en virtud de la autonomía de la voluntad y a la vista de que la oferta, especialmente de locales comerciales, demandaba el poder adaptar las entidades a las necesidades comerciales correspondientes, eligieron incluir sistemáticamente en los estatutos, incluidos en el título, cláusulas que autorizaban a todos los propietarios o a alguno de ellos en particular a unir, dividir, agregar o segregar los pisos o locales sin necesidad de autorización de la junta de propietarios y con la única condición de que no se alterasen las cuotas de las restantes entidades.

Muchos tribunales estimaron nulas este tipo de cláusulas, considerando la imperatividad de los preceptos de la LPH declarada en su exposición de motivos. Esta postura no fue compartida unánimemente por nuestros tribunales, razón por la cual se generó una cierta controversia casuística sobre el particular en nada favorecedora de la seguridad jurídica deseable.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2013, en junio de 2013, se deroga íntegramente el antiguo art.8 LPH, y se incluyen, en su sustitución, sendos apartados en los números 1 y 3 del art.10 LPH, que garantizan una mayor seguridad jurídica, dotando de regulación detallada y clara a la materia en cuestión.

Actualmente, el nuevo escenario, configura estas operaciones en tres supuestos determinados, que el profesional debe conocer y aplicar, según convenga a los intereses del cliente, garantizando la máxima seguridad jurídica.

Autorización estatutaria para realizar estas operaciones

El art. 5 LPH dispone la posibilidad de que los Estatutos contemplen una autorización para realizar operaciones de aumento o división, en cuyo caso no sería preciso un previo acuerdo de la Junta de propietarios autorizando la segregación o aumento.

La jurisprudencia dictada en aplicación del derogado art.8 LPH (STS Sala 1ª de 7

mayo 1997) venía sosteniendo que no es precisa su renovación por innecesaria mediante la ulterior aprobación en junta general, ya que basta que dicha circunstancia figure en aquel documento para concluir, que todos los propietarios prestaron en su día el correspondiente consentimiento a la misma.

En este sentido, las STS de la Sala 1ª de 1 octubre y de 9 de octubre de 2013, afirman que si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma.

Así la STS Sala 1ª de 17 noviembre 2011, fijó como doctrina jurisprudencial la validez de las segregaciones o divisiones autorizadas por los estatutos de la comunidad de propietarios, sin necesidad de posterior acuerdo adoptado en junta de propietarios, siempre que las mismas se realizaran según la previsión contenida en aquellos y no comportaran alteración de las cuotas de participación.

Además, la STS Sala 1ª de 6 abril 2006 declara que: “(...) acreditada en el proceso la no alteración o modificación de las cuotas de participación, la autorización de segregación o división prevista en el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios, válida tal actuación sin que se precise posteriormente de acuerdo posterior de la junta de propietarios convocada a tal efecto.”

Debe quedar claro que esta facultad deberá constar en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad ya que, como indica la resolución DGRN de 16 mayo 2002, de no ser así no vinculará a quienes adquieran con posterioridad.

También la DGRN ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Resaltar las resoluciones DGRN de 31 agosto 1981 (apoyo en la autonomía de la voluntad), DGRN de 15 febrero 2016, DGRN de 26 febrero 1988 (consideró que, en la concepción del legislador, el derecho sobre cada piso o local es un derecho de propiedad, por lo que el propietario puede, en principio disponer del piso o local sin más limitaciones que las establecidas por las leyes (arts. 348 y 396 CC y art.3 LPH); y se añade que el párrafo último del art.395 CC debe, en consecuencia, ser entendido de acuerdo con la STS Sala 1ª de 14 marzo 1968 y la STS Sala 1ª de 5 mayo 1986, en el sentido de que esta forma de propiedad se rige por la voluntad de los interesados salvo cuando las disposiciones legales especiales impongan con carácter imperativo otro ré-

“La división tributa por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, dado que se trata de una escritura que tiene por objeto una cosa evaluable y es inscribible en el Registro de la Propiedad”



gimen. Por ello se concluía que, teniendo en cuenta los intereses en juego, no cabía dar carácter imperativo a las prescripciones del -actualmente derogado- art. 8 LPH, por no existir para ello razones de orden público que lo justificaran. Se afirmaba que imponer en todo caso para la modificación de las entidades hipotecarias la aprobación de la junta de propietarios, exigiendo su unanimidad, implicaría otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, además de prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, podría constituir sin justificación suficiente un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional. Se consideraba que si se procede por uno solo de los propietarios a las divisiones o agrupaciones permitidas en el título constitutivo no se trata de modificar las reglas de dicho título (modificación que según la Ley especial exigía el acuerdo por unanimidad de la junta) sino de simple aplicación de las mismas mediante el ejercicio de las facultades en ellas conferidas), DGRN de 19 junio 2012 y DGRN de 21 junio 2013.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es actualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve la STS Sala 1ª de 15 noviembre 2010 y la STS

Sala 1ª de 25 febrero 2013, en las cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas por el propietario de las mismas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella.

Concretamente la STS Sala 1ª de 15 noviembre 2010 declara como doctrina jurisprudencial que, cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra, es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho.

La doctrina anterior del Tribunal Supremo, es diversa, según la naturaleza de las obras que sean consecuencia de la segregación. En sentido negativo, la STS Sala 1ª de 22 mayo 1995 se afirma que la facultad concedida a los dueños de efectuar divisiones, segregaciones y agrupaciones, sin per-



miso de la junta unánime de propietarios, no comprende las obras efectuadas y la STS Sala 1ª de 9 mayo 2002 sostiene que la cláusula que permita realizar este tipo de modificaciones, no autoriza a obras realizada sin consentimiento unánime de los demás propietarios.

Por el contrario, en sentido positivo, se pronuncia la STS Sala 1ª de 18 septiembre 2006, que considera que -autorizando el título constitutivo la segregación de los locales- las obras que son consecuencia de la división y segregación no suponen una alteración del título constitutivo, y como tales no requieren el consentimiento de los demás integrantes de la comunidad y la SAP Barcelona de 3 mayo 2005.

Por tanto, deberemos en primer lugar, revisar concienzudamente el título constitutivo y los estatutos y comprobar si realmente existe una cláusula clara que permita realizar estas operaciones, evitando engorrosos trámites y el resultado incierto de someter la decisión a la asamblea de vecinos, donde se conjugan diferentes voluntades e intereses.

Autorización como consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito urbanístico de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana conforme al plan general de ordenación urbana de la localidad

El art. 10.1.e) LPH se refiere a

“Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas”.

Por lo tanto, en este supuesto el único requisito para poder llevar a cabo estas actuaciones es que tal actuación sea posible a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

El profesional deberá investigar, para asesorar correctamente a su cliente, que el inmueble este incluido en ese ámbito de actuación urbana por los organismos públicos. Al respecto es interesante señalar la resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado (en adelante DGRN) de fecha 13 de febrero de 2015.

Así, el propio art.7 Ley 8/2013 de 26 junio 2013 dispone que *“las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”.*

La realización de las obras comprendidas en estas actuaciones corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los enumerados por el art.8 Ley 8/2013 de 26 junio 2013.

Finalmente, es el art.12 Ley 8/2013 de 26 junio 2013 que la delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

a) Comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de

la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) Legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente. Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) Marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

Autorización por aprobación de la comunidad en junta de propietarios

El art. 10.3 b) LPH señala que requerirá autorización administrativa

“Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los

pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el art. 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio”.

A falta de autorización estatutaria, este es el supuesto general u ordinario para llevar a cabo el aumento o segregación.

Desde junio 2013, las decisiones de la comunidad sobre la división material, o el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, aparece ahora recogida en el art. 10.3 b) LPH, que permite dichas operaciones cuando así se haya solicitado, y previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Resaltar la resolución DGRN de 15 febrero 2016, la división de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. El consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.

En estos supuestos deberá constar, además, el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la junta de propietarios, de común acuerdo con aqué-

llos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la junta de propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Además, la norma indica que esta modificación del elemento privativo requerirá, en todo caso, autorización administrativa, si bien, en su último párrafo vincula dicha autorización a que no concurran los requisitos a que alude el art. 17.6 LSo8 (actual

art. 26.6 LLS15) para eximir de dicha autorización:

- cuando el número y características de los elementos privativos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren la comunidad,
- y cuando la modificación no provoque un incremento del número de elementos privativos.

Recomendamos una detallada lectura de las resoluciones DGRN de 15 de febrero 2016, de 28 de mayo de 2014, de 20 de marzo de 2014, que establecen que no hay duda que tras la redacción dada al art.10.3.b por la Ley de 26 junio 2013 , la realización de algún acto de división, segregación o agregación, respecto de pi-



sos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento, condicionándolo a que concurren los requisitos a que alude el art. 26.6 LLS15. En consecuencia, ha de verificarse si concurren las circunstancias que eximen la previa obtención de la autorización administrativa.

Inscripción registral de la modificación

El RD 1093/1997 de 4 julio 1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone en su artículo 53, los requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal:

“Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.”

Los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable (art. 26.2 LSo8), en

la autorización de escrituras de segregación o división de fincas. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En todos los casos en los que se pretenda la modificación de las cuotas de participación, la DGRN ha entendido que se trata de actos que afectan esencialmente al derecho dominical de cada propietario, exigiendo, por consiguiente que conste su consentimiento expreso en documento público para que pueda acceder la modificación al registro de la propiedad (DGRN Resol 19-4-07).

Requisitos

Considero importante recordar:

- Legitimación en el requirente.- Estas operaciones son actos de riguroso dominio, por lo que si la finca corresponde a varias personas deberán consentir todas ellas. Se acreditará de los propios títulos de dominio que se deben acompañar. Si la finca tiene carácter ganancial podrá hacerse con el concurso, solo, del titular registral.
- Deberá formalizarse en escritura pública en la que se describirán cada una de las nuevas fincas. Para su inscripción en el Registro no es necesario que coincidan las nuevas parcelas con el catastro.
- Licencia municipal o declaración de innecesariedad en el caso de los supuestos legales que deberá certificar el Ayuntamiento respectivo. Toda alteración de superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia.
- Si la finca está gravada con una carga, el titular de la misma no se ve afectado por la división si no presta su consentimiento.
- Una vez otorgada la escritura el Notario deberá remitir de oficio una

copia autorizada de la escritura al Ayuntamiento respectivo.

- La finca debe ser susceptible de división, por lo que no es posible separar parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal que constituya una unidad jurídica integrada por elementos privativos o comunes. Solo los elementos privativos pueden dividirse. Como hemos señalado, se precisa previsión estatutaria o acuerdo de la Junta de propietarios en los términos del artículo 10 LPH así como un acto administrativo que autorice la creación de diferente número de viviendas de las previstas en la licencia de obras. Las porciones divididas deben tener salida propia a la vía pública o elemento común. Se precisa autorización administrativa para dividir un elemento de la división horizontal.

Fiscalidad

El RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Pa-

trimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITP) y el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, resultan de aplicación a estas operaciones.

La división tributa por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, dado que se trata de una escritura que tiene por objeto una cosa evaluable y es inscribible (eso si voluntariamente) en el Registro de la Propiedad. Es importante tener en cuenta que si la finca matriz está gravada con hipoteca y se pretende liberar de ella una parte y/o distribuir la responsabilidad entre una o todas las fincas se devengarán un nuevo hecho imponible por AJD al tipo del impuesto sobre la total responsabilidad de la hipoteca.

Alteración catastral

Finalmente debemos presentar la alteración catastral en el Catastro de la localidad, mediante la presentación del modelo 903N.●



Paradigmas en la ocupación ilegal de inmuebles

Cada vez son más las noticias sobre la salida de la crisis económica. No obstante, aun nos encontramos cada día con casos de ocupación ilegal de inmuebles, pero ¿debemos meter a todos estos ocupantes ilegales en el mismo saco? ¿Están todos en las mismas circunstancias?



Sergio Nebril

Abogado de
Departamento Procesal -
Dutilh Abogados

1. Introducción
2. Consecuencias penales
3. Posibles soluciones

Introducción

Uno de los fenómenos sociales más relevantes con que nos encontramos actualmente al leer un periódico o escuchar un informativo, es el de la ocupación ilegal de inmuebles que, sin lugar a dudas, viene motivada por la situación de precariedad económica de una buena parte de la sociedad.

Los abogados de entidades financieras se encuentran cada día con esta situación y la ocupación ilegal ha sufrido un incremento exponencial en España en los tres últimos años con casuísticas que abarcan desde el típico supuesto de situaciones de vulnerabilidad extrema (familias desestructuradas y sin recursos económicos que buscan como última solución la entrada en un inmueble que no es de su propiedad), hasta conductas que rozan el crimen organizado (red de captores de pisos vacíos y propiedad de bancos que cobran por descerrajar la cerradura, subarriendos de pisos ocupados, firmas de contratos falsos...etc.).

Consecuencias penales

Visto lo visto, la cuestión que se plantea es tan simple como si deben tener el mismo reproche penal unas personas que otras. Desde la objetividad debería decirse que no y los motivos son los siguientes:

(I) No es lo mismo el denominado técnicamente estado de necesidad de una persona que incluso es reconocido en nuestro Código Penal como eximente de la responsabilidad penal (personas que quieren regularizar su situación para mantenerse en la vivienda legalmente, pagando una renta mínima que tengan capacidad para pagar), que la persona que directamente no quiere negociar y espera a que el Juzgado competente lo desaloje, abonando una multa que en caso de sentencias de conformidad es irrisoria (hablamos de multas de 180 euros que se pueden pagar de forma fraccionada).



(II) Otro hecho relevante es que las entidades financieras utilizan importantes recursos de todo tipo (económicos, personales, materiales....) para buscar la mejor solución a todas las partes. En este sentido, se realizan labores importantes de mediación para intentar regularizar estas ocupaciones ilegales y se firman alquileres sociales con rentas mínimas que permitan legalizar la ocupación.

En relación con este argumento y dada su repercusión mediática, supone gran polémica el desalojo por impago de una persona mayor de edad, sin recursos y con personas dependientes a su cargo, pero estos supuestos no están encuadrados en el fenómeno de la usurpación de inmuebles puesto que nos

referimos a aquellas ocupaciones ilegales de inmuebles en las que se emplea fuerza o violencia para consumir el delito, es decir, patada en la puerta o rotura de cerradura.

De ahí que la reflexión que se plantea es: ¿todas estas personas deben ser consideradas iguales a efectos de depurar su responsabilidad penal? ¿Todo es blanco o negro? ¿O caben situaciones grises?

Posibles soluciones

Sin género de dudas, tanto las entidades financieras como los propios ocupas de “buena fe” (no las bandas organizadas a las que hacía alusión antes) pretenden alcanzar una solución positiva para ambas partes, es decir, ni los bancos tienen la absoluta pose-

“La ocupación ilegal ha sufrido un incremento exponencial en España en los tres últimos años con casuísticas que abarcan desde situaciones de vulnerabilidad, hasta conductas que rozan el crimen organizado”

“Supone gran polémica el desalojo por impago de una persona mayor de edad, sin recursos y con personas dependientes a su cargo, pero estos supuestos no están encuadrados en el fenómeno de la usurpación de inmuebles”

sión de la verdad en estas situaciones (No todo es blanco...), ni los ocupantes deben entender que los bancos son el brazo opresor del pueblo y los que tienen la culpa de la situación (No todo es negro.....).

Partiendo pues de este contexto, el mejor escenario posible para todas las partes es el tono gris en todas sus manifestaciones (sea interpretada la metáfora en el sentido de buscar situaciones intermedias que favorezcan a ambas partes).

Ahondado más en este asunto, la Audiencia Provincial de Madrid, concretamente la Sección 3ª, con fecha 14 de junio de 2016 y a través de su ponente el Magistrado Don Juan Pelayo García Llamas, ha dictado una sentencia que aplica de manera magistral todas las reflexiones planteadas en este artículo. Los antecedentes son los siguientes:

Un Juzgado de Instrucción dicta senten-

cia absolutoria alegando que la ocupación se produjo como consecuencia de un estado de necesidad y, por lo tanto, no considera a los ocupantes autores de un delito de usurpación por lo que no se les condena como autores de un delito, ni se fija el desalojo del inmueble.

Esta sentencia es recurrida en Apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid solicitando la revocación de la sentencia absolutoria al considerar a los denunciados autores de un delito de usurpación pidiendo que se les condene al desalojo del inmueble.

Pues bien, la sentencia estima parcialmente el recurso de apelación en los siguientes términos:

“No obstante hay una cuestión que el Tribunal no puede soslayar. En el recurso se pide no sólo la condena de los denunciados, sino también que se



proceda a su desalojo de la vivienda sita en la calle []. La exención de la responsabilidad penal no alcanza a la responsabilidad civil, artículo 118 del Código Penal que establece, en los supuestos de la eximente de estado de necesidad, la responsabilidad civil de las personas en cuyo favor se haya precavido el mal, que no son otros [*], responsabilidad cuyo contenido será la restitución a [*] en la posesión del inmueble, con el consiguiente desalojo de los ocupantes. No resulta admisible un estado de necesidad permanente, convertido en título legitimador de una posesión sin límite en el tiempo a costa de la recurrente y propietaria del inmueble. Dicho desalojo, para el caso de no abandonar la vivienda voluntariamente [*], deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la firmeza de la presente resolución”*

Es decir, esta Sección de la Audiencia Provincial de Madrid determina que para

supuestos de situación de extrema precariedad (estado de necesidad) es posible que no se considere a los ocupantes autores responsables de un delito, pero también ahonda en el sentido de reconocer el derecho a recuperar la posesión del inmueble de su propiedad al legítimo propietario.

La sentencia es muy innovadora puesto que, hasta la fecha, o se condenaba a estas personas como autores de un delito y se les lanzaba de la vivienda, o se les absolvía de todos los pedimentos, por lo que la solución a la que ha llegado la Audiencia Provincial de Madrid abre la posibilidad de no considerarlos autores de un delito pero sí se reconoce el derecho del propietario a recuperar la posesión de su inmueble.

Es decir, no todo es blanco o negro en materia de usurpación de inmuebles. Soluciones intermedias, como las analizadas en este artículo, consiguen que se logre un escenario beneficioso para ambas partes y, sin duda, en ello radica la correcta interpretación de las leyes por parte de los Tribunales. ●

“La Audiencia Provincial de Madrid ha considerado que para supuestos de situación de extrema precariedad es posible que no se considere a los ocupantes autores responsables de un delito”



La burbuja inmobiliaria inexistente

En los últimos meses, cuando apenas hemos comenzado a afirmar que el mercado inmobiliario se está reactivando, son muchas las opiniones que vaticinan el inicio de una nueva burbuja. El temor a estas opiniones, por suerte, puede acallarse con datos estadísticos.



Óscar Gorgues

Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

1. ¿Rumores de una nueva burbuja?
2. El comienzo de la crisis
3. La recuperación del mercado
4. Mirando hacia el futuro

¿Rumores de una nueva burbuja?

El sector inmobiliario vuelve a ser noticia y ahora porque parece que se está reactivando. El número de operaciones aumenta y los precios tienden a crecer. La cuestión es que desde algunas tribunas se anuncia el inicio de una nueva burbuja. Reaparecen antiguos fantasmas y opiniones de todo tipo. Es interesante centrar el debate en torno a datos reales y valorar en qué medida el sector se está recuperando de una crisis extremadamente devastadora y qué recorrido tiene todavía hasta normalizarse o iniciar un proceso de burbuja.

en 2005 con 162.845 y 23.204 operaciones respectivamente.

Después de esos máximos en los años 2005 y 2006 vino la crisis inmobiliaria que arrasó el sector y provocó una grave crisis financiera que obligó al rescate y reordenación del sector bancario.

El periodo 2011-2013 fue el más grave de la crisis, lo demuestra cifra de operaciones del sector en España (con un mínimo de 300.568 en 2013).

El comienzo de la crisis

Según datos de INE (Instituto Nacional de Estadística), durante el año 2006 en España se realizaron un total de 955.176 transacciones inmobiliarias sobre viviendas. Fue el año con mayor número de operaciones de la serie histórica que alcanza hasta la fecha actual. En Catalunya y en la ciudad de Barcelona, el máximo se alcanzó



Fuente INE



Los mínimos se alcanzaron en Catalunya y Barcelona (P) en 2013 con 44.540 y 27.591 viviendas vendidas respectivamente.

Es también interesante analizar los datos en valores transaccionales, los precios medios máximos se alcanzaron en 2007 cuando la cifra de operaciones ya había iniciado un claro descenso, fueron 171.804, 240.413 y 271.888 euros en España, Catalunya y Barcelona (P), respectivamente.

Por otra parte, los mínimos en España, Catalunya y Barcelona (P) se dieron en 2013 con un valor medio de 126.679, 151.717 y 162.548 euros respectivamente. Caídas de un 23,75%, 36,89% y 40,22% en el mismo orden.

La recuperación del mercado

Desde estos mínimos el sector ha experimentado un proceso de mejora, especialmente en lo que se refiere a número de operaciones. En el año 2014 el incremento fue del 21.65%, 23.37% y 31.91% en España, Catalunya y Barcelona y del 9.87%, 11.21 y 13,59% en 2015, respectivamente.

Este incremento en el volumen de operaciones ha venido acompañado de un incremento en los valores medios de las transacciones. En 2014 los incrementos fueron del 1,52%, 2,70% y 4,06% en los tres mercados estudiados y se estabilizaron en 2015 con variaciones del 0,58%, (-1,47)% y (-0,17)% respectivamente.

En definitiva, desde los mínimos de

“Después de los máximos de los años 2005 y 2006 vino la crisis inmobiliaria que arrasó el sector y provocó una grave crisis financiera que obligó el rescate y reordenación del sector bancario”

“Los mínimos se alcanzaron en Catalunya y Barcelona en 2013 con 44.540 y 27.591 viviendas vendidas respectivamente”

2013 el mercado se recupera claramente en cuanto al número de transacciones si bien los precios han seguido un ritmo más tranquilo. Esta conclusión la confirman los datos del primer semestre de 2016 ya que, respecto al mismo periodo de 2015, el número de operaciones continúan aumentando, un 17,70% a nivel estatal y un 27,21% y 29,15% en Catalunya y Barcelona (P) respectivamente si bien los precios parece que toman una tendencia alcista de forma más clara con incrementos del 2,99%, 4,21% y 4,92% respectivamente.

Mirando hacia el futuro

La cuestión es qué podemos esperar en los próximos meses. Creemos que se dan los condicionantes para que el número de operaciones continúe aumentando.

Desde el punto de vista de la demanda, existe todavía una importante demanda de uso no satisfecha que está tomando la

decisión de invertir en su vivienda habitual gracias a la mejora de las expectativas económicas y de empleo, a las facilidades financieras respaldadas por tipos de interés a niveles de mínimos históricos y a unos precios que consideran razonables.

También los inversores ven en el mercado inmobiliario un valor refugio ante los vaivenes de los mercados financieros, tanto de renta fija como variable. No solo porque el precio de los inmuebles les parece adecuado, sino que también la rentabilidad que pueden obtener vía alquileres y revalorización les resulta muy interesante. Ahora bien, este tipo de inversor es selectivo e invertirá principalmente en aquellos mercados que le ofrezcan mayor seguridad: las ciudades de Madrid y Barcelona y sus áreas metropolitanas.

Ante este impulso de la demanda la oferta no es suficientemente elástica puesto que la puesta en el mercado de nuevas



viviendas es lenta, especialmente si consideramos las de obra nueva. Por lo que es de prever que los precios experimenten aumentos especialmente en las zonas donde confluyan las demandas de uso e inversión.

El impulso que tomen los precios va a depender de la consolidación de la recuperación económica, de las facilidades que concedan las entidades financieras y del comportamiento de los tipos de interés.

En todo caso, el nivel actual de precios no está situado en nivel de burbuja puesto que no está, como hemos visto, a niveles muy superiores a los mínimos de la crisis. Datos como la medida de esfuerzo teórico anual sin deducciones publicado el pasado mes de septiembre por el Banco de España confirman este extremo puesto que lo sitúa en un 32,2 (1er.trimestre

2016), buen dato si lo comparamos con el 35,87 de promedio del año 2013 o el 56,35 del año 2007 en el que como hemos visto se dieron los precios máximos. El valor máximo de este indicador se alcanzó durante el tercer trimestre de 2008 con un 60,3.

Los precios, como en todas las recuperaciones inmobiliarias, experimentan un comportamiento de mancha de aceite. Inician su crecimiento en las zonas de mayor demanda y en la medida que se consolidan y agotan su recorrido se van extendiendo a sus zonas periféricas. El mercado no es homogéneo, experimenta variaciones distintas en áreas distintas. Es más que probable que aquellas zonas en las que la demanda es claramente insuficiente y exista oferta excedente de vivienda continúen estancadas por un largo periodo mientras que las áreas más dinámicas tanteen sus precios máximos. ●

“Los inversores ven en el mercado inmobiliario un valor refugio ante los vaivenes de los mercados financieros, tanto de renta fija como variable”



Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados por los consumidores con entidades bancarias

El pasado 14 de abril, el Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea dictó una sentencia para aclarar las cuestiones referentes al artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados por los consumidores con entidades bancarias, especialmente interesante para quienes efectúan operaciones inmobiliarias sujetas a cláusulas suelo. Analizamos las novedades de este fallo.



Conrado Moreno Bardisa

Socio Director Bardisa & Asociados

1. Antecedentes
2. Demandas individuales y colectivas
3. La transposición de la directiva 93/13
4. Conclusiones

Antecedentes

En la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de fecha 14 de abril de 2016, dictada en los asuntos C-381/14 y C-385/14, se resuelven las cuestiones referentes a la interpretación del artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados por los consumidores con entidades bancarias, en especial la cuestión referente a la suspensión de acciones individuales cuando haya acciones colectivas en proceso hasta que se resuelvan estas últimas.

Al respecto el TJUE da respuesta a dos consumidores que solicitaban la nulidad de las cláusulas suelo en sus contratos de

hipoteca por considerarlas abusivas.

Estos consumidores presentaron demandas individuales ante el órgano jurisdiccional nacional, solicitando la declaración de nulidad de esas cláusulas al estimar que las entidades bancarias les habían impuesto las cláusulas suelo y que dichas cláusulas daban lugar a un desequilibrio en su perjuicio.

Con carácter previo a la presentación de las demandas individuales, una asociación de consumidores ejercitó una acción colectiva dirigida a obtener la cesación del uso de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.



Frente a estas demandas presentadas por los consumidores en los procedimientos en que se ejercitaba una acción individual, la entidad bancaria demandada solicitó la suspensión de los dichos procedimientos hasta la existencia de sentencia firme que pusiera fin al procedimiento colectivo instado por la asociación de consumidores.

Demandas individuales y colectivas

El fundamento de la suspensión interesada por la entidad bancaria era el artículo 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que obliga a suspender la tramitación de las acciones individuales de las que conoce un Tribunal de Primera Instancia has-

ta que la acción colectiva quede resuelta mediante sentencia firme. Ello, según el derecho interno español, conlleva una subordinación necesaria de la acción individual a la acción colectiva, tanto en lo referente a la tramitación del procedimiento como a su resultado.

No obstante, pese a lo que señala el artículo 43 de la LEC, cabe concluir que entre las acciones individuales de afectados y las acciones colectivas de cesación, ejercidas por asociaciones de protección de consumidores, existe una relación de complementariedad sin que proceda la suspensión de las primeras por el ejercicio o pendencia de las segundas.

“El TJUE concluye que esta regla del artículo 43 de la LEC es incompleta e insuficiente y no constituye un medio adecuado ni eficaz para que cese el uso de cláusulas abusivas por parte de las entidades bancarias”

“Numerosos consumidores presentaron demandas individuales ante el órgano jurisdiccional nacional, solicitando la declaración de nulidad de esas cláusulas al estimar que las entidades bancarias les habían impuesto cláusulas suelo que daban lugar a un desequilibrio en su perjuicio”

Y ello por cuanto la citada directiva comunitaria 93/13/CEE obligaba a introducir en el ordenamiento jurídico de los Estados miembros tanto acciones individuales con carácter principal, como acciones colectivas, que no pueden sustituir a las primeras ni obstaculizarlas.

Por lo tanto, como concluye el TJUE en la Sentencia anteriormente indicada, el consumidor debe poder desvincularse de la acción colectiva ejercitada por una asociación, de modo que si decide ejercitar una acción individual no debería verse directamente afectado ni por la existencia de un procedimiento colectivo ya sea este previo o posterior al ejercicio de su acción individual, ni por la Sentencia dictada en dicho procedimiento.

La transposición de la directiva 93/13

Bajo esta perspectiva y dada la torpeza una vez más del legislador nacional a la hora de transponer las normas comunitarias a nuestro Ordenamiento Jurídico, debe considerarse que la interpretación de la normativa española, el artículo 43 de la LEC, imposibilita o dificulta en exceso el ejercicio de los derechos recogidos en la directiva europea, por lo que es contraria en el principio de efectividad, como señala la sentencia al principio indicada en los siguientes términos:

“en virtud del artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, los Estados miembros establecerán medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.”

El TJUE viene a poner de relieve la contraposición existente entre el artículo 43 de la LEC y el artículo 7 de la directiva, por cuanto la Ley nacional, obliga al juez que conoce de una acción individual de un consumidor a suspender automáticamente la tramitación del procedimiento judicial iniciado en ejercicio de la misma, en espera de que exista sentencia firme en relación con una acción colectiva que

se encuentre pendiente, sin que pueda tomarse en consideración si es pertinente esa suspensión desde la perspectiva de la protección del consumidor que presentó una demanda judicial individual ante el juez y sin que ese consumidor pueda decidir desvincularse de la acción colectiva.

Por ello el TJUE concluye que esta regla del artículo 43 de la LEC es incompleta e insuficiente y no constituye un medio adecuado ni eficaz para que cese el uso de cláusulas abusivas por parte de las entidades bancarias. Y ello por cuanto en nuestro Derecho interno, si el consumidor desea adherirse a la acción colectiva, está sujeto, a condicionantes relativos a la determinación del órgano jurisdiccional competente y a los motivos que pueden invocarse ante el mismo.

Por tanto, conforme a nuestra norma interna el consumidor, en este caso, perdería necesariamente los derechos que le serían reconocidos en el marco de una acción individual, esto es, la toma en consideración de todas las circunstancias que caracterizan su causa, y la posibilidad de renunciar a que no se aplique una cláusula abusiva.

Así pues el TJUE pone de relieve y concluye, en definitiva, que si la acción colectiva tiene un objetivo distinto al de las acciones individuales, el consumidor que decide ejercitar una acción individual no debería verse afectado por la sentencia dictada en el procedimiento colectivo, si bien debe tenerse en cuenta, en su caso, dicha sentencia por el tribunal que conozca de la acción individual, aplicándola al caso concreto si fuera menester.

La directiva 93/13 protege a los consumidores frente a la inclusión de cláusulas abusivas, y tiene como objeto principal proteger a cada consumidor individual del daño que pueda sufrir cuando los empresarios actuando de mala fe se aprovechan del carácter preredactado de las cláusulas con intención de encarar el contrato a su favor.

Esta protección tiene su fundamento en la existencia de una gran desigualdad de medios entre las dos partes, ya que las entidades bancarias tienen mayor poder económico que los consumidores individuales como refleja la propia sentencia del TJUE:

“el sistema de protección que establece la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional.”

Basándonos en el principio de efectividad, y de conformidad con lo que señala la Sentencia del TJUE, debe entenderse que es exigible a los ordenamientos jurídicos de los estados miembros, principalmente España, que prevean acciones judiciales para que los consumidores individuales puedan reclamar la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas. No obstante, como soporte y sustrato de este principio de efectividad, pueden preverse acciones colectivas de carácter accesorio pero sin obstaculizar el ejercicio de las acciones individuales.

Las acciones colectivas, conforme se desprende de lo que señala el TJUE, tienen carácter complementario porque el objeto de las mismas no asegura que no se le puede exigir al consumidor el cumplimiento de una obligación o privación de un derecho por la inclusión de una cláusula abusiva. Este tipo de acciones no tienen por objeto realizar un control concreto y circunstanciado de cada caso, de cada contrato hipotecario, que es en definitiva lo que exige la Directiva 93/13. La acción colectiva únicamente permite llevar a cabo un control abstracto y general del posible carácter abusivo de las cláusulas contractuales.

Conclusiones

Debe entenderse que ha de existir, de conformidad con el principio pro actione, y en cumplimiento del contenido de la directiva citada, una relación beneficiosa entre las distintas acciones para los consumidores, pero nunca una relación que

dificulte las acciones individuales o en la que se imponga la sustitución de éstas por acciones colectivas de cesación, que es precisamente lo que se desprende del tenor literal del artículo 43 de la LEC.

Y esta es precisamente la conclusión a la que llega el TJUE cuando declara:

“El artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional, como la de los litigios principales, que obliga al juez que conoce de una acción individual de un consumidor, dirigida a que se declare el carácter abusivo de una cláusula de un contrato que le une a un profesional, a suspender automáticamente la tramitación de esa acción en espera de que exista sentencia firme en relación con una acción colectiva que se encuentra pendiente, ejercitada por una asociación de consumidores de conformidad con el apartado segundo del citado artículo con el fin de que cese el uso, en contratos del mismo tipo, de cláusulas análogas a aquella contra la que se dirige dicha acción individual, sin que pueda tomarse en consideración si es pertinente esa suspensión desde la perspectiva de la protección del consumidor que presentó una demanda judicial individual ante el juez y sin que ese consumidor pueda decidir desvincularse de la acción colectiva.”

De todo lo expuesto cabe concluir que la acción individual ejercitada por un consumidor no puede verse, por aplicación directa del artículo 7 de la directiva 93/13/CEE suspendida por el ejercicio de una acción colectiva.

Sin duda, semejante pronunciamiento de la justicia europea exige una revisión y nueva redacción del artículo 43 de la LEC.●

“Entre las acciones individuales de afectados y las acciones colectivas ejercidas por asociaciones de protección de consumidores existe una relación de complementariedad sin que proceda la suspensión de las primeras por el ejercicio o pendencia de las segundas”

Delito de usurpación de bienes inmuebles. Ocupación



www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es

1. El Caso
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
2. El Procedimiento extrajudicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Normativa relacionada
 - 2.3. Normas y artículos relacionados
 - 2.4. Documentación
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos Jurídicos
 - 4.1. Documentos jurídicos de este caso
 - 4.2. Formularios jurídicos relacionados con este caso
5. Biblioteca
6. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

Barcelona, 12-06-2005

El día 12 de junio de 2005 sobre las 22.30 horas, el señor Jairo, propietario de una casa ubicada en Canet de Mar (Barcelona), fue avisado por una vecina mediante una llamada, de que en el interior de su casa se encontraban varias personas que, al parecer, habían entrado de manera clandestina. El señor Navia, dio aviso a la Policía y se personó en el lugar de los hechos para constatar quiénes eran los sujetos, y cómo y por qué estaban dentro de su casa. Cuando la policía llegó al

lugar y verificó que efectivamente había personas jóvenes dentro de la casa, las hizo salir, y sin ningún problema y de buenas maneras los jóvenes salieron del inmueble, entre ellos cuatro eran menores y dos eran mayores de edad. Al hacer la inspección en el interior del inmueble, los agentes encuentran en la nevera una bolsa de papel con una sustancia blanca en su interior, aparentemente cocaína, la recogen y la mandan al laboratorio para su análisis.

En la denuncia que interpone el Sr. Navia, manifiesta que la casa es de su propiedad y que no habita en ella, que la recibió como parte de una herencia y cada ocho días va y

la revisa para ver que todo esté en orden. Que según lo que le informó la vecina, estos sujetos han estado entrado y saliendo de la casa desde hace varios días, aproximadamente una semana. El señor Navia asegura que le han cambiado la cerradura de su puerta, y le han quitado el paño a la puerta, además de haber puesto todos los muebles contra las ventanas para evitar que vecinos del lugar los vieran. Pero que materialmente no le han sustraído nada de la casa. Los menores por su parte declaran que ellos iban caminando por la calle y se encontraron con la puerta de la casa abierta, y como tenía un aspecto de casa abandonada decidieron entrar para pasar un rato, que cuando los policías llegaron ellos llevaban veinte minutos en su interior, que en ningún momento han cambiado la cerradura de la puerta, ni han consumido licor, ni drogas, que todos viven con sus padres y no tenían ninguna intención de aposentarse en la casa y tomar posesión de ella.

Objetivo. Cuestión planteada

El cliente es uno de los jóvenes que ocupa la vivienda, Nuria, y su objetivo es ser absuelta del delito de Usurpación de bienes inmuebles por el cual se la acusa.

También pretende no ser condenada civilmente al pago de perjuicios que alega el dueño de la casa y que están tasados en la suma de 94 euros, por concepto de cerradura y paño de puerta.

La estrategia. Solución propuesta

La estrategia del abogado se basa en demostrar que no se dan los cuatro requisitos de imputabilidad tales como: 1) intimidación o violencia, 2) ajenidad del inmueble o derecho real, 3) consciencia o conocimiento de la ajenidad, 4) ánimo de lucro.

Materializará dicha estrategia demostrando no existe en contra de su defendida prueba de cargo suficiente que acredite los elementos necesarios para la configuración del tipo penal.

En el caso de la responsabilidad civil, la estrategia del abogado va en la misma línea,

en cuanto la acusación no acredita que fuera su defendida la persona que cambió la cerradura.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Penal

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Sabadell

Tipo de procedimiento: Procedimiento Abreviado

Fecha de inicio del procedimiento: 12-06-2005

Partes

Ministerio Fiscal.

Parte acusada:

- La joven Nuria y otro joven, también menor de edad.

Peticiones realizadas

El Ministerio Fiscal

- En su escrito de acusación califica los hechos como constitutivos de un delito de usurpación de bienes inmuebles, previsto y penado en el artículo 245.1 y 245.2 del Código Penal, por lo que solicita se les imponga a los acusados la pena de multa de cuatro meses a razón de 6 euros al día, e imposición de las costas procesales

Los abogados de la defensa

- En su escrito de defensa solicitan la absolución

Argumentos

El Ministerio Fiscal en su escrito de acusación considera que se dan los requisitos esenciales que configuran el tipo penal.

Los abogados de la defensa en su escrito

de defensa alegan que, a pesar de que los jóvenes entraron en la vivienda junto con otros amigos, no lo hicieron forzando la puerta, sino que entraron por la puerta de entrada que estaba abierta, considerando que la vivienda estaba deshabitada. Su única finalidad era la de entrar a ver que había y pasar un rato agradable. No tuvieron intención de tomar posesión de la casa.

Normas y artículos relacionados

• Artículo 14. , Artículo 780. , Artículo 783. , Artículo 784. , Artículo 781. , Artículo 785. Ley de Enjuiciamiento Criminal.

• Artículo 53. , Artículo 123. , Artículo 245. Código Penal.

Documental aportada

La documentación en el procedimiento son las diligencias practicadas consistentes en, atestado policial, los resultados de análisis a la sustancia hallada, de daños correspondiente a cerradura y de puerta.

Prueba

El Ministerio Fiscal en su escrito de acusación, propuso como medios de prueba el interrogatorio de los acusados, la testifical de los Mossos y de D. Jairo, propietario de la casa, pericial de gastos de cerradura y paño de puerta, análisis de sustancia, y documental.

Los abogados defensores, en sus escritos de defensa propusieron como medios de prueba, el interrogatorio de los acusados, la testifical de agentes Mossos y D. Jairo propietario de la casa, y la documental.

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 19-02-2007

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

El Juzgado de lo Penal de Arenys de Mar dispone, absolver libremente a las acusadas del delito de Bienes Inmuebles por el que ve-

nían siendo acusadas.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

Según el razonamiento del Juez, la ocupación conlleva una cierta continuidad en el tiempo en la toma de posesión, que realmente impida al propietario el ejercicio de sus facultades, debe ser también permanente, estable en el tiempo, con el elemento subjetivo de mantenerse en la casa con el ánimo de morar en ella. Para este caso no queda enervada la presunción de inocencia ya que no quedó demostrado el tiempo de permanencia de los acusados en el inmueble y la versión de la vecina de que ellos llevaban varios días en el inmueble no quedó confirmada ya que no fue traída al pleito.

Jurisprudencia relacionada con el caso

- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 337/2014, de 29-04-2014. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69509014
- Audiencia Provincial de Tarragona, núm. 696/2007, de 02-11-2007. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 187280
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 860/2010, de 30-06-2010. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2244539
- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 271/2015, de 10-06-2015. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69578267
- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 466/2015, de 19-05-2015. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69524984
- Tribunal Superior de Justicia de Madrid, núm. 256/2007, de 14-03-2007. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 327676
- Audiencia Provincial de Madrid,

núm. 552/2015, de 02-09-2015. Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69595269

Documentos jurídicos de este caso

- Descripción:

1. Atestado
2. Documentos varios
3. Sentencia

Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Ocupación de la finca por precaristas

Documentos disponibles en www.casos-reales.es N° de caso: 4356 info@casosreales.es

Biblioteca

Libros

- Sabelotodo Derecho Penal
- Leyes complementarias del Código Penal
- Responsabilidad criminal. Circunstancias modificativas y su fundamento en el Código Penal. Una visión desde la doctrina
- Comentarios al Código Penal (Volumen 2)
- Comentarios al Código Penal (Volumen 1)
- La prueba en el proceso penal.
- Sabelotodo Derecho Civil
- Dictámenes e informes en derecho urbanístico

Artículos jurídicos

- Reflexiones acerca de los discerni-

mientos para el establecimiento del plazo razonable en el proceso penal. (Marzo 2016)

- La prescripción en el derecho penal El momento de interrupción del plazo. Una perspectiva jurisprudencial. (Abril 2016)

- Reforma del Código Penal (Ley Orgánica 1/2015 de 30 de Marzo) (mayo 2015)

- ¿Qué debe hacer un abogado que quiere dilatar un proceso penal ? La conducta procesal del justiciable (Abril 2015)

- ¿Qué debe hacer un abogado que quiere dilatar la ejecución de una sentencia penal? (Abril 2015)

- Estimación de la duración residencial a partir del período de ocupación declarado por los hogares españoles (1/2006)

- ¿De tal palo tal astilla? Conexiones intergeneracionales en la ocupación y la elección de empleo en el sector público (3/2006)

Casos relacionados

- Delito de usurpación
- Delito de usurpación de bienes inmuebles por la ocupación de una casa sin continuidad ni ánimo de tomar posesión de ella. Sentencia absolutoria por no concurrir los requisitos del tipo penal.
- Delito de usurpación y falta de daños en vivienda ajena. Sentencia condenatoria por falta de daños en primera y segunda instancia.
- Falta de daños y delito de usurpación en vivienda ajena.

Disponible en www.casosreales.es N° de caso: 4356

Querella por la usurpación de un inmueble del art. 245 del CP**AL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN DE XXXXXXXX**

D. XXXXXXXXXX procurador de los tribunales, en nombre de D. XXX, cuyas circunstancias y representación acredito con primera copia de escritura de poder especial que, debidamente bastantada, acompaño bajo el nº 1 de documentos para que, testimoniada en autos, se desglose y se me devuelva; bajo la dirección del letrado D. XXXXXXXXXX y ante el Juzgado Instrucción de los de esta ciudad que corresponda comparezco y, como mejor proceda, digo:

Que por medio del presente escrito y siguiendo concretas instrucciones de mi mandante, interpongo QUE-RELLA CRIMINAL por los hechos y motivos que a continuación se dirán y frente a las personas relacionadas en este escrito, de conformidad todo ello con lo dispuesto en el art. 277 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, formulo la presente querella con sujeción a los siguientes:

EXTREMOS

PRIMERO.- Se interpone la presente querella ante el Juzgado Instrucción a que corresponda de esta ciudad, que resulta el competente para conocer de la misma por haberse llevado a cabo los hechos en ella expresados dentro del término sobre el que se extiende la jurisdicción de este juzgado.

SEGUNDO.- El querellante es D. XXX, cuyos demás datos y vecindad se encuentran recogidos en el poder de representación procesal que se ha acompañado como documento nº 1 a la presente querella.

TERCERO.- La querella va dirigida frente a D. XXXXXXXX y D. XXXXXXXX, cuyas demás circunstancias esta parte ignora, a excepción de que resultan ser ocupantes de la vivienda sita en esta ciudad, C/ XXXXXXXXXX

CUARTO.- La relación circunstanciada de los hechos objeto de la presente querella es la siguiente:

A) Mi representado D. XXX, es propietario en pleno dominio de una vivienda sita en esta ciudad, C/ XXXXX nº XXXXXXXXXX acreditando dicho extremo con certificación librada por el Registro de la Propiedad correspondiente que se acompaña bajo el nº 2 de documentos.

B) La referida vivienda se encontraba desalojada, toda vez que habitualmente es objeto de explotación en régimen de arrendamiento por parte de mi patrocinado, y el último inquilino resolvió el contrato de arriendo con mi mandante en fecha [.....], tal y como resulta del documento que acompaño bajo el nº 3.

La vivienda, en consecuencia, se encontraba cerrada y pendiente de ser destinada a alquiler, publicitándose en determinadas agencias inmobiliarias de esta ciudad.

Esto no obstante, el pasado día XX mi representado fue alertado por unos vecinos de que en la vivienda existía movimiento, que por lo visto alguien había accedido a la misma, detectado el vecindario que se había procedido a entrar por la fuerza, rompiendo la cerradura de seguridad que existía en la puerta de acceso desde el zaguán, tal y como se observa por las fotografías que se acompañan a esta demanda bajo los nos 4 a 10 de documentos.

De inmediato, mi representado empezó a realizar gestiones tendentes a averiguar lo sucedido, teniendo conocimiento que, mediante el uso de medios violentos, los ahora querellados habían accedido a la vivienda mediante la rotura, como queda dicho, de la cerradura de seguridad que obraba en la puerta de acceso y ocupando la misma, aun a pesar de ser conocedores de su ajena pertenencia.

QUINTO.- Los hechos anteriormente relatados pudieran ser constitutivos de un delito de usurpación, previsto y penado en el at. 245 del Código Penal, que establece en su n° 2 que el que ocupare sin autorización debida un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses.

Sin ningún género de dudas, resulta evidente que la conducta de los querellados es constitutiva de, tipo penal que indicamos, debiendo llevarse a cabo las siguientes diligencias instructoras:

1) Interrogatorio de los querellados D. XXXX y D. XXXXXXXX

2) Declaración, en calidad de testigos, de los siguientes:

D. XXX, vecino de la comunidad de propietarios y residente en la planta inferior a la que se encuentra la vivienda de mi representado.

D. XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

D. XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

En su virtud,

AL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN SUPlico que, habiendo por presentado este escrito con sus documentos y copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento de D. XXX y por interpuesta, en su nombre, querrela criminal por presunto delito de usurpación frente D. XXX y D. XXX, acordar la incoación de las correspondientes diligencias de carácter penal y la práctica de las diligencias pertinentes.

PRIMER OTROSÍ DIGO que habida cuenta la gravedad de los hechos que se denuncian, esta parte interesa que se adopte como medida cautelar el inmediato lanzamiento de los querellados de la vivienda usurpada, evitando de esta manera la continuidad en la acción delictiva, y todo ello de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Enjuiciamiento Criminal.

SUPlico AL JUZGADO acuerde las medidas cautelares precisas a fin de evitar la persistencia en la conducta denunciada y el perjuicio que ello está causando a mi representado.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO que, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 109, 110 y 111 y demás concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, mi representado, en calidad de querellante, se constituye en parte, en ejercicio de acciones civiles y penales.

SUPlico AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación, acordando conforme proceda.

TERCER OTROSÍ DIGO que, de conformidad con lo establecido en el art. 281 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, no procede constituir fianza por la parte querellante, al resultar víctima del delito.

SUPlico AL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN tenga por hecha la anterior manifestación y así se sirva acordarlo.

En XXXX a XX de XXXXXX de XXXX

Fdo.: D. XXXXXXXX

Fdo.: D. XXXXXXXX

El préstamo y la donación familiar para la adquisición de una vivienda

En los últimos años se ha multiplicado el número de padres que ayuda a sus hijos en una cuestión tan importante como es la adquisición de su primera vivienda. De este modo, los padres ayudan económicamente a sus hijos a afrontar la compra. Analizamos esta figura desde dos puntos de vista: el préstamo y la donación.



Juan Francisco Merchán
Abogado

1. Introducción
2. Perspectiva de la donación
3. Aspectos básicos del préstamo entre particulares

Introducción

Hoy venimos a proporcionar la información jurídica sobre la alternativa a las muchas dudas que a veces se les plantea a numerosos padres a la hora de ayudar a sus hijos en una de las cuestiones más importantes de su vida como es la adquisición de su vivienda, puesto que de sobra es conocida la tradición arraigada en nuestro país que los padres asumen un compromiso con sus hijos a la hora de ayudarles económicamente en el momento afrontar la compra de su casa y que sea lo menos costoso para ellos. Afrontamos un análisis claro y sencillo, pero riguroso de las dos figuras jurídicas clásicas con las que normalmente se logra ese amparo económico del progenitor, cuando “*el padre transmite dinero al hijo*” y que se ve traducido bien en un préstamo de una suma de dinero o bien con una donación

de ese capital¹, por lo que el objeto final es ver qué ventajas e inconvenientes ofrece una y otra figura, según se lleve a cabo esa cesión pecuniaria.

La perspectiva de la donación

Si se opta por el mecanismo de la donación en sentido jurídico estricto como un acto de la voluntariedad por el que un sujeto transmite una cierta cantidad de dinero a otro y éste la acepta sin ninguna contraprestación a cambio, se genera un hecho imponible con las consiguientes obligaciones tributarias para el donatario que se convierte en el sujeto obligado de abonar el impuesto de donaciones, con una base imponible idéntica a la cantidad recibida, y que deberá tener en cuenta a la hora de liquidar el impuesto, junto a las bonificaciones reconocidas por la comuni-

¹ Dejando en este artículo fuera el estudio de la donación del propio inmueble.



dad autónoma de residencia, si es que las hay, porque se da la paradoja que alguna comunidad autónoma no reconoce ninguna bonificación fiscal.

Por tanto hay que dejar muy claro que la donación de dinero también y además se perfecciona sin necesidad de que sea otorgada de escritura pública al tratarse de bienes en la que no es necesario, es decir, por el mero hecho de transmitir el dinero sin nada a cambio, pero ojo, volvemos a tener en cuenta la comunicad autónoma de residencia del donatario porque entre las bonificaciones reconocidas está el requisito de otorgamiento de escritura pública de dinero que puede suponer hasta el 95 % de bonificación, como ocurre Castilla y la Mancha.

Dando unas pinceladas comparativas diremos que todas las CC.AA. han establecido un impuesto con un tipo de gravamen con relativa carga impositiva muy dispar entre ellas, reconociéndose ciertas reducciones de la base imponible, con bonificaciones distinto, lo que viene a significar que en la actualidad haya diecisiete regímenes impositivos y con diferencias muy significativas entre ellos, puesto que hay alguna Comunidad Autónoma que prevé un gravamen de máximo de hasta el 34 % , como otras que han instaurado una serie de bonificaciones que lo convierten en un impuesto con una carga insignificante donde sólo existe la obligación de liquidarlo. Así en Aragón se alcanza una bonificación del 50 % y en la Comunidad Valenciana se llega a una rebaja de

“La donación de dinero se perfecciona sin necesidad de que sea otorgada de escritura pública”

“En la hipótesis de que el hijo estuviera casado en régimen de gananciales, en principio también lo donado es privativo siempre que a la hora de disponer del dinero para adquisición de la vivienda familiar lo manifieste en la escritura de compraventa”

75 %; siendo las más sensibles a una mínima carga impositiva Cantabria, La Rioja y la Comunidad de Madrid que establecen unas bonificaciones de las donaciones de padres a hijos del 99 %; mientras que en Murcia se eliminaron las bonificaciones y se grava hasta el 30 %, en el Principado de Asturias se grava a partir de los 150.000 € y en Andalucía a partir de los 175.000 € euros de donación y en Cataluña se opta por una serie de tramos bonificados que van del 55 % al 99 %; por lo que insistimos, antes optar por esta opción hay que conocer el tratamiento fiscal según cada caso.

Saliendo del ámbito tributario, y ya desde el prisma del derecho civil, también es importante para los padres como para los hijos a la hora de la donación de una cantidad cierta de efectivo, el estado civil de éstos, puesto que los efectos jurídicos de lo donado pueden ser distintos. En el caso de que el hijo-donatario estuviese soltero, no ofrecería duda que lo donado entra en la esfera patrimonial privativa, pero en la hipótesis de que éste estuviera casado en régimen de gananciales, en principio también lo donado es privativo siempre que a la hora de disponer del dinero para adquisición de la vivienda familiar lo manifieste en la escritura de compraventa y declare que él aporta esa cantidad a título privativo y de esta forma otorga una protección adicional a su donación, dotándola del beneficio de separación de patrimonios – privativo y ganancial- dado que en el supuesto de no hacerlo ambos patrimonios se confundirían, lo que implicaría que una vez aceptada la donación y aportándola a la compra de la vivienda sin declaración previa, tendría la presunción de una donación de lo privativo a la sociedad de gananciales y pasaría a formar parte patrimonial de ésta con las consiguientes repercusiones jurídicas en los supuestos de liquidación de la sociedad, reclamación de acreedores, quiebra de un cónyuge,

etc... por lo que se aconseja que se otorgue documento público que acredite el origen y propiedad de lo donado.

Por último y no por ello menos importante, si estamos ante la donación a través de una rutinaria transacción bancaria que los padres hacen a sus hijos constituye un hecho imponible que está sujeto al impuesto de donaciones, también hay que tener en consideración que la donación de dinero es un acto colacionable² a efectos de pluralidad de herederos, que pueden llegar a considerar en algún caso como una donación inoficiosa en los supuestos de que ésta lesione su legítima o que no se computará en el inventario hereditario y atribuirle directamente lo recibido a cuenta de su cuota hereditaria.

Aspectos básicos del préstamo entre particulares

Si lo que el padre desea es transmitir un dinero al hijo con la obligación de que éste, pasado un tiempo y cuando se encuentre en mejor una posición económica se lo devuelva, normalmente sin cargo de intereses, es obvio que estamos ante un mutuo³ o préstamo gratuito, cuya formalización entre padres e hijos es relativamente sencilla y siendo escrupulosos con el cumplimiento de la norma, se evitarán muchos quebraderos de cabeza con el fisco.

Partimos de la base que se trata de un préstamo, cuando existe obligación de reintegrar el dinero al prestador, cosa que no ocurre con la donación, en la que con su entrega y la aceptación se transmite la propiedad sin obligación de devolverla. Fiscalmente hablando, la diferencia entre ambos contratos también es sustancial, puesto que a la hora de constituir un préstamo dinerario gratuito no se genera ningún hecho impositivo que lo grave para ninguno de los sujetos, en contra de

² Dícese del bien sujeto a colación, es decir, aquel que los herederos deben reintegrar a la masa hereditaria por haberlo recibido en vida del causante, a título gratuito y con el objeto de no afectar la legítima de los otros coherederos forzosos.

³ Contrato real en que se da dinero o cosa fungible, de suerte que la haga suya quien la recibe, quien se obliga a restituir la misma cantidad de igual género en la señalada

como ya hemos dicho más anteriormente, la donación sí está gravada al Impuesto de Donaciones y que en algunos casos puede resultar un impuesto muy costoso.

Ahora bien, hay que poner de manifiesto que el artículo 6.5 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se recoge que *“Se presumirán retribuidas, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes, derechos o servicios susceptibles de generar rendimientos del trabajo o del capital”*, que lo que hay que interpretar la ley prevé la presunción retributiva de los préstamos, pero siendo ésta una presunción iuris tantum y por tanto relativa, admite prueba en contrario la cual se podría acreditar mediante la formalización de un contrato y los abonos del reintegro; pero dado que para Hacienda -que va a querer ver una donación encubierta- lo sustancial es la acreditación de la devolución del capital prestado en los términos previstos en el contrato.

Es estos supuestos es fundamental documentar el préstamo a través de la formalización un contrato privado de préstamo o en escritura pública, así documentado el préstamo, bien en escritura pública o bien en contrato privado hay que presentarlo en los servicios tributarios de la hacienda autonómica para la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pero tranquilos que no tendría efectos económicos al estar exento de gravamen, siendo obligatoria la mera presentación y con la estampación de la etiqueta, se genera la acreditación a efectos probatorios de la veracidad del documento y su contenido.

Tanto de una manera u otra debe quedar claramente recogida la cantidad prestada, los plazos de devolución, la forma de reintegro, la gratuidad del préstamo o por el contrario los intereses pactados, intereses de demora, etc.... y se aconseja que queden perfectamente documentadas las amortizaciones periódicas, los pagos extraordinarios y las amortizaciones anticipadas a través de extractos bancarios

claros donde queden perfectamente asentados los movimientos, el concepto y la identidad del impositor y beneficiario.

Desde estas líneas aconsejamos -por su gratuidad- y para aquellos casos que lo requieran las circunstancias subjetivas de los sujetos o las relaciones personales que así lo aconsejen, se puede dotar el prestador de una garantía del préstamo a través de una garantía hipotecaria formalizada en escritura pública y que al tratarse de un préstamo hipotecario entre particulares no paga ningún impuesto por la constitución de la hipoteca, al contrario de aquella concedida y formalizada ante un entidad de crédito que está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que grave la base entre un 1,5% y un 2%.

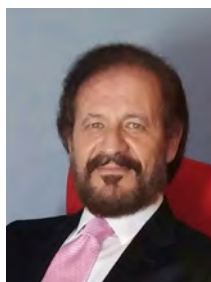
Con estas premisas, el prestatario estará en condiciones de poder acreditar ante la AEAT el origen de ese dinero ante la apariencia de un incremento patrimonial injustificado, y al mismo tiempo evita ante la hacienda autonómica lo considere una donación encubierta y el prestador no tendrá tampoco problemas para justificar y probar ante quien se lo requiera que el dinero recibido -a plazos o en un solo tracto- se debe al reintegro del préstamo, desvirtuando la posibilidad de una donación.

Y por último, fruto de nuestra experiencia, no dejamos pasar por alto que con la existencia de los documentación a que hemos hecho referencia, resultaría muy útil a efectos de reclamación en los supuestos de impagos, pues aunque son infrecuentes que las relaciones entre padres e hijos se deterioren, no por ello están exentas de problemas y la praxis nos ha demostrado que en ocasiones por desavenencias familiares, crisis de parejas, quiebras empresariales, etc., en cualquier momento puede sobrevenir el impago y si no hay ánimo de la condonación de la deuda, en caso de reclamación de la cantidad pendiente de pago, toda documentación facilitará la acreditación del préstamo, cantidad amortizada y capital pendiente. ●

“Es fundamental documentar el préstamo a través de la formalización un contrato privado de préstamo o en escritura pública, y presentarlo en los servicios tributarios de la hacienda autonómica para la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”

Incógnitas del mercado para el próximo año

Atrás dejamos doce meses de encuestas que nos muestran el crecimiento del sector inmobiliario, por lo que ahora es el momento de hacer balance y, tomando como base la evolución del último año, prever y prevenir de lo que el próximo año nos depara en el mercado inmobiliario.



Joan Bermúdez i Prieto

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

1. Introducción
2. Análisis del 2016
3. ¿Recuperación o mejora?
4. Conclusiones

Introducción

Próximo a finalizar el año, es un buen momento para revisar y analizar la evolución de un mercado, el inmobiliario que si se ha distinguido por algo, ha sido por la volatilidad de sus actuaciones y por la falta de un horizonte claro en cuanto a su evolución. Hemos vivido momentos en los que parecía que se producía una recuperación de las ventas a otros en los que la paralización de las mismas ha sido significativa. Además del horizonte incierto que se presenta en relación tanto a la evolución de los precios, la situación y posición de los bancos en relación a la formalización de nuevas hipotecas para la compra de pisos y el mercado de alquiler, que como el Guadiana aparece y desaparece periódicamente de los foros de debate y de las administraciones.

Análisis del 2016

Un análisis que permita situar en su jus-

ta medida todos estos aspectos y segmentos del mercado parece necesario sobre todo cuando nos enfrentamos a un nuevo ejercicio en el que la necesidad de una vivienda se acentúa, al tiempo que la demanda se mantiene en unos niveles de moderación (por falta de recursos económicos) y la oferta comienza a alejarse (en cuanto a los precios que esta presenta), de la disponibilidad de compra que se mantiene en parámetros ajustados a unos niveles de precios que sigue arañando reducciones, aunque ciertamente en unos niveles que de media no superan el 2%.

Frente a él, como siempre surgen voces de reconocida solvencia, al tiempo que permite que surjan otros argumentos, de poca o nula consistencia que dan razones de cómo actuar en el futuro. Encontraremos quienes digan que es el momento de comprar porque los precios se incrementarán en un futuro muy próximo, al tiempo que otros entornos anuncian caídas desmesuradas en los precios de las viviendas



atendiendo a factores de macroeconomía y por lo tanto no se debe comprar y esperar a tiempos mejores.

En cualquier caso ambos extremos, como tales quedan fuera de un escenario y de un horizonte razonable para el próximo año. Tratar de resolver el futuro más allá de este periodo de tiempo, es puramente especulación, demasiados son los factores que inciden en la economía, en la política y en la propia sociedad para que seamos capaces de establecer comportamientos del sector inmobiliario más allá de un periodo relativamente corto (12 a 18 meses). Es precisamente a través del análisis de la evolución del ejercicio que ahora termina, que deberíamos estudiar, que no prever, las posibles actuaciones en el próximo año, partiendo de tres ejes, la construcción de

nuevas viviendas, las transacciones/ventas realizadas y la evolución de los precios.

¿Recuperación o mejora?

Las propuestas de comprar ahora o esperar (haciendo abstracción de la situación económica de la familia y de la capacidad de crédito, que son siempre los factores detonantes de la demanda) se basa en la previsible evolución de los precios de las viviendas y estos se deberían corresponder con la oferta y demanda. En un mercado donde se ha concedido licencias en el trienio 2.013/2.015 para un total de 100.944 viviendas, frente a las más de 600.000 del año 2.006 iniciadas, sitúa en su justa medida el nivel de oferta de nuevo producto que ha permitido cubrir la escasa demanda que en este periodo se ha producido. Si atende-

“Actualmente nos encontramos con quienes dicen que es el momento de comprar porque los precios se incrementarán en un futuro muy próximo, al tiempo que otros entornos anuncian caídas desmesuras en los precios de las viviendas”

“Las propuestas de comprar ahora o esperar se basan en la previsible evolución de los precios de las viviendas y estos se deberían corresponder con la oferta y demanda”

mos a los datos del Ministerio de Fomento en los que nos presenta el número de viviendas nuevas que todavía hay sin vender en estos años, el volumen se ha visto reducido en el periodo indicado en 50.060 viviendas.

| Periodo | Número de viviendas nuevas en stock |
|----------------------|-------------------------------------|
| Año 2.013 | 563.908 |
| Año 2.014 | 535.734 |
| Año 2.015 | 513.848 |
| Estimación Año 2.016 | 475.000 |

(Fuente ministerio de Fomento y elaboración propia)

| Periodo | Licencia concedidas (Núm. de viviendas) |
|----------------------|---|
| Año 2.013 | 31.236 |
| Año 2.014 | 33.643 |
| Año 2.015 | 36.055 |
| Estimación Año 2.016 | 45.189 |

(Fuente ministerio de Fomento y elaboración propia)

El mercado de vivienda nueva, nos permite tener esperanzas de una mejora, que no recuperación (si esta la entendemos como el incremento de actividad en porcentajes de dos dígitos) que previsiblemente se van a mantener a lo largo de este próximo año que si bien es cierto que se comienzan a ver nuevos proyectos de cierto volumen en algunos entornos en los que el desarrollo de construcciones se incrementa significativamente, debemos ser cautos en su viabilidad. El mercado lo ha demostrado, la oferta no genera demanda y la necesidad de una vivienda tampoco, si

ello no va acompañado de disponibilidad económica y de financiación.

También el volumen global de ventas ha reflejado un incremento de actividad a tenor de los datos aportados por el Ministerio de Fomento y en función de una estimación de ventas a final de este año, nos podríamos situar en un incremento a diciembre del 12,89%.

| Periodo | Ventas totales |
|----------------------|----------------|
| Año 2.014 | 365.621 |
| Año 2.015 | 401.713 |
| Estimación Año 2.016 | 453.502 |

(Fuente ministerio de Fomento y elaboración propia)

Los datos nos presentan una mejora en este ejercicio y previsiblemente en el nuevo que ahora comienza. La evolución del mercado ha estado lenta y en cierta forma podríamos decir que consolidada, ya que se han realizado las transacciones en función de necesidades reales de los nuevos adquirente. No se ha detectado un movimiento como en periodos anteriores de compra a la espera de mejora de los precios, aunque si, como ya hemos apuntado en otras ocasiones se ha incrementado significativamente las compras realizadas por pequeños inversores que pretenden situar en el mercado de alquiler (muy necesitado de producto para atender la oferta existente) la vivienda adquirida y así de esta forma rentabilizar una inversión (generalmente pequeña),

El tercer eje que incide en la evolución del mercado, es el precio, la importancia del cual no se nos escapa ya que puede alterar los otros dos anteriores. Definir el mercado inmobiliario en singular, como único, nos puede llevar a conclusiones que en ocasiones difieran de la realidad. Los mercados son múltiples, casi tantos como entorno urbanos, por ello establecer la evolución de los precios de manera global nos

llevaría a errores de percepción, recordando a Albert Einstein cuando decía que “No todo lo que cuenta puede ser contado. No todo lo que puede ser contado cuenta”.

| | Variación de precios | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Variación 2016 | Variación interanual |
| General | 0,40 | 0,00 |
| Capitales y grandes ciudades | 1,40 | 1,60 |
| Áreas metropolitanas | -2,50 | -1,80 |
| Costa mediterránea | 5,60 | -0,60 |
| Baleares - Canarias | 2,70 | -1,20 |
| Resto municipios | -2,00 | -0,40 |

(Fuente IMIE (Tinsa) y elaboración propia)

La evolución general de precios durante este año (a octubre), según datos facilitados por IMIE (Tinsa), se sitúan en un incremento del 0,40%, frente a una variación interanual neutra, mientras que si se analiza las grandes ciudades mantienen un incremento del 1,40% y del 1,60% respectivamente. Se observa que en los entornos turísticos se está generando un incremento de precio de los productos (costa e islas), muy superior a la media de las grandes ciudades (otro de los mercados de crecimiento), mientras que en el resto los precios siguen cayendo.

Resulta significativo la caída de precios que se mantiene en las áreas metropolitanas, mercados próximos a las grandes ciudades y capitales, donde generalmente se concentran núcleos de población importantes, que se corresponden generalmente con los entornos también de actividad de empresas.

Conclusiones

Debemos entender, atendiendo a estos datos que los precios de las viviendas se mantienen en unos niveles parecidos a los que el mercado ha mantenido en los últimos tiempos. Las oscilaciones que se producen, se deben circunscribir más en las características de los pisos que en una reducción de los precios. Cada venta comporta una negociación única e individual y se corresponde a su vez con unas características propias de la vivienda, comparaciones matemáticas, sabemos que no siempre son exactas. Por ello la conclusión que podemos extraer de los precios de las viviendas es que se mantiene la tónica de ajuste de precios en los momentos de venta, manteniendo en el mercado la oferta de producto a precios con cierta estabilidad.

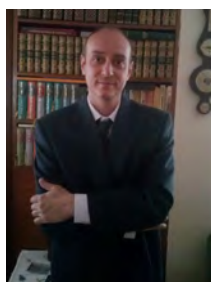
Con los datos disponibles, con el conocimiento del desarrollo diario de los mercados, cualquier pretensión de obtener una conclusión de que el mercado está recuperándose de forma que permita la edificación de proyectos con un volumen significativo de viviendas debe calificarse al menos de arriesgado. Considerar que los precios de las viviendas que se desarrollan en nuevos proyectos e incluso el stock que existe (tanto de nuevas como de usadas), pueden tener un recorrido al alza, más allá de los ajustes que (esperamos) se produzcan a lo largo del año, puede abocarnos a una situación de oferta no atendida por la demanda.

Finalmente recordemos lo que en tiempos pasados ya avisamos, el stock actual de pisos nuevos que quedaron pendientes de vender en el momento en que se paralizó el mercado (eufemismo para definir la caída estrepitosa que sufrió el sector inmobiliario, juntamente con el financiero), es desconocer la tipología, la ubicación, la situación y las características que envuelven a estos productos. Se trata de proyectos que en gran medida están abocados (como ya comienza a suceder) a desaparecer del mercado. ●

“Los datos nos presentan una mejora en este ejercicio y previsiblemente en el nuevo que ahora comienza”

Las donaciones inmobiliarias en España: aspectos fiscales

Un gran porcentaje de las donaciones que se realizan en nuestro país tienen como objeto bienes inmuebles, por lo que es importante tener en cuenta los aspectos fiscales que median en estas operaciones para, en la medida de lo posible, adecuarlo a nuestro propio beneficio. Hacemos un repaso sobre las cuestiones fiscales a tener en cuenta cuando donamos o cuando nos donan un inmueble.



Martín Jesús Urrea Salazar

Doctor en Derecho por la Universidad Rey Juan Carlos. Abogado

1. Las donaciones y sus requisitos
2. Diferencias fiscales
3. Los impuestos autonómicos que gravan la donación
4. Soluciones a la diversidad normativa

Las donaciones y sus requisitos

El art. 618 de nuestro código civil define la donación con carácter general, como “un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que lo acepta”. Así pues, nos encontramos ante un acto dispositivo, gratuito y de liberalidad. Y tanto la donación como su aceptación están sujetas a unas formalidades en función de que se trate de bienes muebles o inmuebles.

Respecto de los primeros, el art. 632 del c.c. establece la posibilidad de realizar la donación de forma verbal si la entrega de la cosa donada se produce simultáneamente a la aceptación, o por escrito si no se cumple este requisito o así lo deciden las partes. Sin embargo, el art. 633 del c.c. es más riguroso para la donación de inmuebles, al exigir que tanto la donación como la aceptación consten en escritura

pública. Y si bien la aceptación puede realizarse de forma separada a la donación, algo relativamente frecuente, debe en todo caso producirse en vida del donante.

Diferencias fiscales

Hablar de los aspectos fiscales de la donación de bienes inmuebles supone hacer referencia a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (as C-127/12). En efecto, dicho pronunciamiento dio lugar a la modificación de la ley del impuesto sobre sucesiones y donaciones (ley 29/1987, de 18 de diciembre) operada por la ley 26/2014, lo que supuso un punto de inflexión en el tratamiento fiscal “diferenciado” para los no residentes.

El Tribunal de Justicia declaró que España había incumplido los artículos 63



del TFUE y 40 del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo de 2 de mayo de 1992, al permitir el establecimiento de diferencias en el trato fiscal de las donaciones y las sucesiones entre los causahabientes y los donatarios residentes y no residentes en España, entre los causantes residentes y no residentes en España y entre las donaciones y las disposiciones similares sobre bienes inmuebles situados en territorio español o fuera de éste. Establece literalmente la Sentencia que:

“La normativa de un Estado miembro que hace depender la aplicación de una reducción de la base imponible de la sucesión o de la donación del lugar de residencia del causante y del causahabiente en el momento del fallecimiento, o del lugar de

residencia del donante y del donatario en el momento de la donación, o también del lugar en el que está situado un bien inmueble objeto de sucesión o de donación, cuando da lugar a que las sucesiones o las donaciones entre no residentes, o las que tienen por objeto bienes inmuebles situados en otro Estado miembro, soporten una mayor carga fiscal que las sucesiones o las donaciones en las que sólo intervienen residentes o que sólo tienen por objeto bienes inmuebles situados en el Estado miembro de imposición, constituye una restricción de la libre circulación de capitales.”

Los impuestos autonómicos que gravan la donación

“La aceptación de la donación puede realizarse de forma separada a ésta, algo relativamente frecuente, debe en todo caso producirse en vida del donante”

“En consonancia con la normativa fiscal, la donación de un bien inmueble tributará en la Comunidad Autónoma en la que esté situado”

Y es que aunque el impuesto sobre sucesiones y donaciones es estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 48.1 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, las Comunidades Autónomas tienen competencia para regular en su territorio la tarifa y reducciones en la base imponible aplicables al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En este sentido, en virtud de los artículos 27 y 32.2 b) de la Ley 22/2009 se consideran producidas en el territorio de una Comunidad Autónoma y por tanto se cede su rendimiento, las donaciones de bienes inmuebles que radiquen en el territorio de esa Comunidad Autónoma. Y en estos casos, resultará de aplicación la normativa que en su caso haya podido aprobar dicha Comunidad.

La normativa de Castilla-La Mancha por ejemplo (ley 8/2013 de 21 de noviembre) permite aplicar una bonificación que oscila entre el 95 y el 85 por ciento en la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el supuesto, entre otros, de donación de padres a hijos.

En la Comunidad de Madrid, las donaciones de padres a hijos gozan de una bonificación del 99 por ciento sobre la cuota íntegra, con independencia del lugar de residencia de donante y donatario. El Decreto legislativo 1/2010 de 21 de octubre de la Comunidad de Madrid exige eso sí, la formalización en documento público de la donación para que pueda beneficiarse de dicha bonificación (art. 25). Exigencia esta superflua en el caso de la donación de inmuebles, toda vez que la escritura pública es en sí un requisito formal de validez.

En Aragón, el Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de septiembre (art. 132-2) prevé una reducción del 100 por cien de la base en la base imponible del impuesto a favor del cónyuge y de los hijos del donante, dentro de unos límites (hasta 75000

euros) y en las condiciones establecidas en la norma que exige que donante y donatario tengan su residencia habitual en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En Extremadura, el Decreto Legislativo 1/2013 de 21 de mayo prevé una reducción del 99 por ciento del importe de las donaciones a descendientes de cantidades destinadas a la adquisición de la primera vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual del donatario. Igual reducción prevé respecto de las donaciones a descendientes de una vivienda destinada a vivienda habitual (arts. 22 y 23). Y ambos casos se exige que la vivienda a adquirir o la ya construida se encuentre en uno de los municipios de Extremadura.

En la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en la región de Murcia en materia de tributos cedidos, la donación a descendientes de una vivienda habitual o cantidad destinada a su adquisición, construcción o rehabilitación, gozará de una reducción en la base imponible del impuesto del 99 por ciento del valor real del bien o de la cantidad en metálico, siempre que dicho valor o cantidad no supere los 150.000 euros. También en este caso se exige que la vivienda objeto de la donación o la futura vivienda habitual radique en dicha Comunidad Autónoma.

En consonancia con la normativa fiscal, la donación de un bien inmueble tributará en la Comunidad Autónoma en la que esté situado, mientras que la del resto de bienes y derechos tributará en la Comunidad Autónoma donde el donatario tenga su residencia habitual durante el mayor tiempo de los últimos cinco años anteriores a la donación. Y esto implica que una correcta planificación fiscal ha de tomar en consideración el lugar donde radican los bienes inmuebles, con independencia de la residencia de las partes en la donación.

Soluciones a la diversidad normativa

La diversidad normativa existente en nuestro país introduce sin duda un factor de complejidad en la necesaria planificación. En España hay 20 regímenes jurídicos distintos en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones: 15 de las Comunidades Autónomas de régimen común, uno en Navarra, tres en las Diputaciones Forales vascas y régimen establecido por el Estado, en el que no hay bonificaciones (aplicable a los no residentes).

Una de las soluciones más “lógicas” para superar la diversidad de regímenes existentes entre Comunidades Autónomas y la diferencia entre residentes y no residentes hubiera pasado por armonizar la regulación del impuesto de sucesiones y donaciones a nivel estatal. Lo que hubiera redundado en la eliminación de las diferencias tanto en la tributación de residen-

tes en territorio nacional (pero en diversas Comunidades) como en la de no residentes en España o respecto de bienes inmuebles sitos fuera del territorio nacional a la que se refería la Sentencia del TJUE de 3 de septiembre de 2014.

La dificultad de alcanzar un acuerdo general, ha encauzado al legislador estatal hacia la solución finalmente adoptada en la ley 26/2014 de 27 de noviembre por la que se modifica el IRPF y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que introduce una disposición final tercera que también modifica la Ley 29/1987, permitiendo que en las herencias y donaciones con no residentes, por las que debe pagarse el impuesto a la Hacienda Estatal, se puedan aplicar las ventajas establecidas en las CCAA con las que exista algún punto de conexión. ●

“La dificultad de alcanzar un acuerdo general, ha conducido a que en las herencias y donaciones con no residentes se puedan aplicar las ventajas establecidas en las CCAA con las que exista algún punto de conexión”

Suscríbase a

Economist & Jurist

Acceso a la revista mensual digital
por tan sólo **99€/año** + IVA (gastos de distribución incluidos)



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

Cumplimente los datos o llame al teléfono de atención al cliente 902438834

| | | | | | |
|--|----------|---------|-----------|-----------|--|
| Razón social | | | NIF | | |
| Apellidos | | | Nombre | | |
| Nombre y apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist | | | | | |
| Dirección | | Número | C.P. | Población | |
| Provincia | Teléfono | | Móvil | | |
| Email | | | Fax | | |
| Nº Cuenta | | | Firma | | |
| Entidad | Oficina | Control | Nº Cuenta | | |

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

* I.V.A. no incluido.

☐ No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

Suelos laminados especialmente indicados para locales de negocio

Elegir el suelo adecuado a la hora de abrir una nueva oficina o local de negocio debe ser una tarea a la que dedicarle tiempo. En la actualidad, el abanico de posibilidades es tan amplio que el primer paso es identificar qué tipo de suelo es el más apropiado para nuestra oficina. En este caso, los suelos laminados se presentan como los más aptos para los locales comerciales.



1. Elegir el suelo más adecuado
2. Aspectos a tener en cuenta

Noemí Viedma

Directora General de Otto
Parquet

“Técnicamente debe de importarnos seleccionar un suelo laminado que tenga una alta resistencia al impacto, al desgaste y a la presión”

Elegir el suelo más adecuado

Cuando las empresas deciden abrir un negocio, elegir un suelo llega a ser tarea incluso más importante que la del mobiliario. Entre otras características como el diseño, la variedad y el formato, la tecnología en la elaboración del suelo toma especial relevancia para el consumidor ya que es imprescindible que se adapte a las necesidades y los objetivos más exigentes. Los suelos laminados son la mejor elección para un local comercial y aptos para aquellos lugares donde el parquet está contraindicado.

Es indispensable que cualquier tipo de suelo laminado que escojamos no se levante ni se deforme. Es importante solicitar suelos laminados con tablero hidrófugo ya que nos garantizan una alta resistencia

a la humedad adaptándose con facilidad a condiciones extremas de humedad relativa. Por ejemplo, existen laminados como los de Homflor, que en algunos modelos aplican una impregnación de cantos para impermeabilizar las juntas.

Aspectos a tener en cuenta

Hoy en día tenemos en nuestro país suelos laminados muy robustos que pasan los más estrictos controles de calidad europeos y son precisamente estas marcas las que pueden ofrecer al consumidor final hasta 25 años de garantía. Bajo la “etiqueta” de una marca es importante observar los sellos de calidad. Técnicamente debe de importarnos seleccionar un suelo laminado que tenga una alta resistencia al impacto, al desgaste y a la presión. Incluso suelos



laminados certificados como M3 -resistentes al fuego- o anti-deslizantes que gracias a su superficie rugosa, aseguran mayor estabilidad incluso con la superficie mojada. Características indicadas para su uso especialmente en este sector.

Estéticamente el encaje es igualmente importante ya que con el tiempo, los suelos laminados tienden a separarse y las laminas quedan desplazadas unas de otras causando un efecto visual negativo sobre el decorado. La mayoría de suelos laminados que se comercializan en la actualidad utilizan el reconocido sistema de unión sin cola de UNILIN que garantiza un encaje perfecto.

En el mercado existen laminados concebidos para zonas donde sea especialmen-

te importante el aislamiento acústico, los cuales disponen de una subcapa integrada de 3 mm que reduce en 8 dB el ruido al impacto de las pisadas y disminuye la transmisión acústica que éstas realizan al piso inferior en 20 dB, sin descuidar la protección de la superficie a los impactos por golpes. Estos están conceptuados para zonas de alto tránsito. Es un suelo laminado que está estructurado con un robusto tablero HDF hidrófugo de alta densidad de 12 mm de espesor que, junto con una capa de desgaste de clasificación AC5 /33, ofrece la más alta resistencia al tráfico intenso, aumentando también, de forma considerable, el aislamiento acústico y la protección contra la humedad. ●

“Los suelos laminados son la mejor elección para un local comercial y aptos para aquellos lugares donde el parquet está contraindicado”

INTERNET INMOBILIARIO

Es esencial impermeabilizar los edificios y viviendas. Las zonas del interior de la casa deben mantenerse secas desde el techo, terraza, tejado y hasta el sótano. La filtración de agua puede producir daños tales como plagas de insectos, hongos y, en el peor de los casos, fallos de construcción. La impermeabilización de la casa antes de la construcción evitara estos problemas. Si un está a prueba de agua, se podrá evitar el daño posterior.



WEBER

<http://www.weber.es>

En Saint-Gobain Weber apuestan por soluciones constructivas que sean sencillas, pero eficaces contra los problemas que suelen ser más habituales en zonas comunes, viviendas y edificios en general.

Es por ello, tras años de experiencia en el sector a nivel internacional, han desarrollado una gama de morteros que cubre las necesidades tanto en la prevención de humedades, como en el tratamiento posterior una vez éstas ya han aparecido.

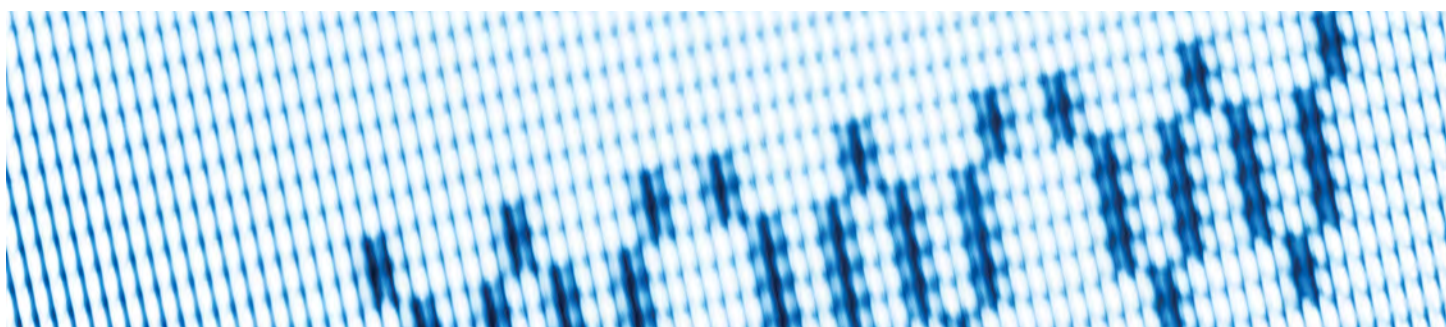


DANOSA

www.danosa.com

Danosa ha lanzado su nueva solución de impermeabilización sintética, Danopol HSF un producto para soluciones adheridas que logra un acabado estético en los edificios. Gracias al empleo de geotextiles, este sistema permite finalizar la instalación con un acabado más limpio y sin arrugas, lo que le convierte en idóneo para el diseño arquitectónico.

En concreto, los geotextiles que llevan incorporados estas láminas impermeabilizantes en el proceso de fabricación permiten una mejor difusión del adhesivo empleado, logrando así ese acabado de calidad. De este modo, Danosa completa su gama de soluciones de impermeabilización sintética, pues ya contaba con productos de fijación mecánica y no adheridos.



NARAN SOLUCIONES

www.naransoluciones.com

Naran Soluciones, empresa especializada en trabajos de impermeabilización, repara las goteras y humedades producidas por las filtraciones de agua en cubiertas, tejados y terrazas.

Los trabajos se realizan con lámina asfáltica, PVC, caucho y poliuretano. Mediante el estudio inicial y aplicando la Normativa española vigente para trabajos de impermeabilización, eligen la mejor solución. Resuelven las goteras y humedades producidas por las filtraciones de agua desde la cubierta, muros y paredes, por capilaridad desde el suelo y por condensación.



IMPRESA RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN

www.impresarehabilitaciones.es

Esta empresa madrileña ofrece impermeabilizaciones y aislamientos de edificios para la prevención y para el tratamiento. También reparan goteras y humedades, grietas y canalones.

Aseguran trabajar con materiales de primera calidad, para obtener unos resultados impecables y duraderos. Además, ofrecen presupuesto sin compromiso.





AHORA PREOCUPA



Numerosos sectores apuntan hacia una nueva burbuja ante el cambio de ciclo inmobiliario



El brexit perjudicará las expectativas de M&A



Los edificios españoles consumen de media el doble de la energía que necesitan