

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

**Director:** J. Pintó Sala

**Directora Adjunta:** Maite Pérez Marín

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

#### **Redacción y Administración**

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

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

www.revistainmueble.es  
www.bdiinmueble.es  
www.informativojuridico.com  
e-mail: inmuebles@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 utilizadas 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** Los convenios administrativos en la Ley 40/2015 y su impacto sobre los convenios urbanísticos

**16** El control de alquileres: las experiencias de París y Berlín

**20** ¿Se puede dar a las comunidades de propietarios el estatus de consumidor?

**24** Lo que dicen los Jueces: Análisis del efecto de la abusividad de la cláusula suelo tras la sentencia firme

**30** Las "cláusula cero" en los contratos hipotecarios

#### **Caso Práctico**

**34** Querrela por daños y ruidos ocasionados por un vecino a la Comunidad de Propietarios

#### **Financiación**

**46** "Sale and lease back" de bienes inmuebles en España

#### **Mercado**

**50** Después de 10 años, el mercado inmobiliario al 50% de actividad

#### **Fiscal**

**56** Tributos a pagar incluso cuando nos expropien un inmueble

#### **Técnica**

**58** Las cualidades del aluminio que le hacen conferir espectacularidad a la arquitectura

**62 Internet inmobiliario**

**64 Ahora preocupa**

# IX EDICIÓN PREMIO JURÍDICO INTERNACIONAL ISDE 2017

WWW.PREMIOJURIDICO.COM



Distingue la investigación y el estudio del Derecho de  
estudiantes y profesionales

## Patrocinadores



THOMSON REUTERS

uni>ersia

red de universidades red de oportunidades

## Colaboradores / Categoría Profesionales

1961 Abogados y Economistas

ADR Abogados

Alemany & Muñoz de la Espada Corporate Legal

Allen & Overy

Araoz & Rueda

Ashurst

BDO Abogados & Asesores Tributarios

Berous Partners

Bird & Bird

Broseta

Buñete Amorós

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

Deloitte

Dentons

DLA Piper

Eugenio Moure Abogados

Eurix Abogados

Eversheds Nicea

EY Abogados

Franco J. Vassallo & Associates

Agencia Organizadora:

Freshfields

Garrido Abogados

GPartners

Goni y Cajigas Abogados

Herrero y Asociados S.L.

Jausas

Jimenez Astorga Abogados y consultores

JM Arnau & Asociados

King and Wood Malleson

Linklaters

Luis Romero y Asociados

Montero Aramburu Abogados

Oñeros Abogados

Pérez-Urca

Pérez-Partners

Pinto Ruiz & Del Valle

PKF Attest

Quorum Asesores J.A.S.L.

Ramón y Cajal Abogados

Ricci & Partner

Sacristán & Rivas Abogados

Sánchez Stewart Abogados

Schiller Abogados

Sentencia, Buñete Jurídico Internacional

Squire Patton Boggs

Yingke Adarve

## Universidades / Categoría Estudiante

Columbia Law School

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas Universidad Carlos III de Madrid

Facultad de Derecho - Universidad de la Laguna

Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid

Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz

Facultad de Derecho Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho y Economía UCL

Instituto Tecnológico de Monterrey

Nebrija Universidad

Pontificia Universidad Católica de Chile

The City Law School

Universidad Alfonso X el Sabio

Universidad Camilo José Cela

Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir

Universidad de Oviedo (Facultad de Derecho)

Universidad de Barcelona

Universidad Miguel Hernández de Elche

Universidad Pablo de Olavide de Sevilla

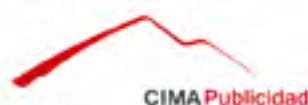
Universitat Pompeu Fabra

Universidad Rafael Urdaneta de Venezuela

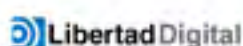
Universidad de Santiago de Compostela

Universidad Francisco Marroquín

Wolton College Cambridge



## Medios Oficiales :



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





## Los ejemplos de Berlín y París

Los ayuntamientos de Berlín y París han intentado controlar el precio de los alquileres en sus términos municipales. El objetivo, proteger al colectivo con menores recursos ante un mercado con excedente de demanda. Naturalmente la medida intervencionista sobre el mercado no ha conseguido proteger al colectivo con menores recursos. Como explica en este número de inmueble Don Oscar Gorgues, al final se ha impuesto el orden que concede la solvencia generada por la capacidad económica del inquilino. Parece prudente que las alcaldías de nuestras grandes ciudades tomen nota antes de empezar a limitar la libertad de mercado.

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



1

El propietario ante un cambio de arrendatario o en la renovación contractual, deberá adaptarse al índice de referencia de la Ley de acceso a la vivienda y renovación de la planificación urbanística parisina con la intención de estabilizar los precios del mercado de alquiler.

**A fondo. Pág. 16.**

2

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea no impone a los estados miembros la obligación de revisar las resoluciones judiciales o administrativas firmes cuando exista una sentencia posterior que pueda alterar el pronunciamiento judicial firme, sino que dicha posibilidad queda sometida a la previsión normativa de cada estado miembro

**Los que dicen los Jueces. Pág. 30. .**

3

Hasta que no se pague el justiprecio y se ocupe posteriormente la finca, ésta continúa siendo propiedad del expropiado, y aun cuando no pueda disponer del inmueble, sigue siendo poseedor del mismo y podría obtener sus frutos, y por ello pagar el IB

**Fiscal. Pág. 56.**





**CIMA** Publicidad

## CONSIGUE TU INFORME DE *REPUTACIÓN ONLINE*

**¡SOLICÍTALO!**



**01**

### POTENCIAL

DE **CRECIMIENTO** Y MEJORA  
QUE TIENE TU WEB

**02**

### REPUTACIÓN

QUÉ SE DICE DE TU EMPRESA  
SI LA GENTE TE ADORA O  
TIENES DURAS CRÍTICAS

**03**

### ACCESIBILIDAD

SI ESTÁS PERDIENDO CLIENTES  
POR VELOCIDADES DE CARGA,  
INCOMPATIBILIDADES...

**04**

### CAPTACIÓN

BAJOS RATIOS DE CONVERSIÓN  
POR MENSAJES INADECUADOS,  
NO USAR LLAMADAS A LA ACCIÓN...

# Los convenios administrativos en la Ley 40/2015 y su impacto sobre los convenios urbanísticos

La reciente legislación del régimen jurídico de las administraciones públicas ha ampliado la tipología de convenios administrativos y sistematizado su duración, extinción, y contenido mínimo, dando así respuesta a las demandas de armonización que en la materia se expresaban desde diversas instancias jurídicas y económicas. Sus disposiciones, a excepción de lo dispuesto respecto del plazo de vigencia de los convenios que examinaremos más adelante, se aplicarán una vez transcurrido el plazo de 3 años desde la entrada en vigor de la ley.



**Ignacio Múzquiz Jiménez**

Abogado en BM&A-DRL

1. Sobre la nueva regulación de los convenios administrativos en la Ley 40/2015
2. Sobre los convenios urbanísticos: marco general
3. Sobre el impacto normativo de la Ley 40/2015 en materia de convenios urbanísticos

## Sobre la nueva regulación de los convenios administrativos en la Ley 40/2015

Los convenios administrativos se definen por el artículo 47 de la Ley 40/2015 como los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común, definición que, por supuesto, resulta de aplicación a todo el territorio nacional dado el carácter básico de las disposiciones contenidas en el título preliminar de la Ley 40/2015 (DF 14ª de la misma). Es, por tanto, el elemento teleológico o el interés en

la obtención de un fin común el que define propiamente el convenio administrativo de otro tipo de acuerdo que pueda alcanzarse en el ámbito administrativo, como la terminación convencional del procedimiento.

De la regulación de los convenios administrativos que deban someterse a lo dispuesto en los artículos 47 y siguientes, se excluyen expresamente:

- a. Las meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos

**I** La Ley 40/2015, distingue entre convenios interadministrativos, convenios intradministrativos, convenios suscritos con sujetos de derecho privado, y convenios internacionales. En esta clasificación se han incluido, y por tanto como convenios administrativos, los convenios celebrados con sujetos privados, anteriormente excluidos de la aplicación del TRLCSP cuando el objeto del acuerdo no fuera una de las materias propias de la contratación pública (exclusión del artículo 4.1.d) del TRLCSP).



concretos y exigibles (como sucede, a título de ejemplo, con los Programas Generales de Actuación e instrumentos similares).

b. Las encomiendas de gestión, reguladas por el artículo 11 de la Ley 40/2015.

c. La terminación convencional del procedimiento, contemplada en el artículo 86 de la Ley 39/2015.

#### **(I) Requisitos subjetivos**

Si bien tienen capacidad para suscribir convenios administrativos los sujetos enumerados en el artículo 47, se deriva también una delimita-

ción subjetiva negativa: solamente podrán suscribir convenios con sujetos de derecho privado o público las Administraciones Públicas, sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, y no, por tanto, el resto de sujetos que integran el denominado sector público.

#### **(II) Requisitos objetivos**

Asimismo, se establece una suerte de limitación de la materia que puede ser objeto del convenio, con concesión de prevalencia a la normativa administrativa en materia de contratación, por cuanto los convenios

*“La organización de la gestión de la ejecución, podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria”*

*“Los tribunales han admitido tanto convenios de gestión urbanística, para la gestión o ejecución de un planeamiento ya aprobado, como convenios de planeamiento, que tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor”*

no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. Es decir, que la incorporación de materias propias de un contrato sujeto a la legislación de contratos del sector público en un aparente y nominal convenio administrativo determinará que tanto su naturaleza como su régimen jurídico queden sometidos a la legislación de contratos del sector público<sup>2</sup>.

### (III) Requisitos teleológicos

Respecto de la finalidad de los convenios administrativos, además de la consecución del interés común mencionado en el artículo 47, el artículo 48.3 de la Ley 40/2015 expresa literalmente que:

*“La suscripción de convenios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.”*

### (IV) Requisitos formales

La Ley 40/2015 regula la preparación y formación de los convenios administrativos. La perfección de los convenios, en línea con la regla general de perfección de los contratos establecida en el artículo 1258 del Código Civil, es consensual (artículo 48.8), si bien se puede generar dudas dado que la propia Ley 40/2015 dispone un contenido mínimo de los convenios asumiendo la formalización de los mismos, no elevada taxativamente a requisito ad solemnitatem. Este contenido mínimo es el siguiente (artículo 49):

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.

c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación el contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio.

<sup>2</sup> Correlativamente, el TRLCSP excluye de su ámbito de aplicación (artículo 4.1.d): “Los convenios que, con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales.”



## (V) Requisitos temporales

Como hemos visto, los convenios deberán tener una duración determinada expresada en los mismos como contenido formal mínimo, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

En efecto, tal y como reza el artículo 51, el convenio se extingue, entre otras razones, por el transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo. No obstante, existe una excepción a lo anterior en el apartado 3 del artículo 52, pues si cuando concurra cualquiera de las causas de resolución del convenio existen ac-

tuaciones en curso de ejecución, las partes, a propuesta de la comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio o, en su defecto, del responsable del mecanismo a que hace referencia la letra f) del artículo 49, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que consideren oportunas, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en la ley.

En definitiva, la duración de los convenios administrativos será, y con reserva de lo que digamos en el apartado siguiente acerca del impacto de la Ley 40/2015 sobre los convenios urbanísticos:

- Un periodo de tiempo inicial inferior a 4 años, salvo que la normativa específica contemple uno mayor.

*“Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre el procedimiento administrativo común”*



- Una prórroga posible de hasta 4 años (que podrá ser menor, mayor, o coincidente con el periodo de duración inicial a falta de previsión expresa en contrario en la Ley 40/2015). Nos referimos con posterioridad a la posibilidad de acordarse prórrogas sucesivas.
- Una prolongación del periodo de vigencia para la continuación y finalización de actuaciones pendientes de ejecución, a propuesta de la comisión de seguimiento o del responsable a que hace referencia la letra f) del artículo 49.

## II. Sobre los convenios urbanísticos: marco general

En materia de Derecho Urbanístico, la tipología de los convenios urbanísticos dificulta su comprensión general, de manera que la proliferación de las distintas modalidades de articulación del planeamiento, su ejecución y gestión, obligaría a realizar enumeraciones casi interminables<sup>3</sup>, con distinciones, semejanzas y particularidades de cada uno de los supuestos en los que la legislación urbanística permite la suscripción de dichos convenios. A esta circunstancia de positivación heteróclita, se añadía la casuística jurisprudencial en relación con los mismos, basando la admisión de dicha figura tanto en la legislación urbanística, como en el artículo 88 de la ya derogada Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común<sup>4</sup>.

La legislación urbanística, en términos generales, contempla, por razón de los sujetos<sup>5</sup>, la existencia de dos grandes grupos de convenios<sup>6</sup>: los convenios urbanísticos celebrados entre personas jurídico-públicas (convenios urbanísticos de planea-

miento, convenios de gestión y convenios de colaboración), y los convenios urbanísticos celebrados por una persona jurídico-pública con sujetos privados (convenios de planeamiento y convenios de gestión o ejecución). Por razón de la materia, en consecuencia, se clasifican en convenios de planeamiento y convenios de gestión, quedando reservada la existencia de convenios de colaboración para su suscripción entre administraciones públicas y sobre los que no haremos especial hincapié centrándonos en las dos primeras figuras.

Los primeros, los convenios de planeamiento, son aquéllos que tienen por objeto definir de común acuerdo los términos del planeamiento, o bien, cuando se celebren con personas jurídico-privadas, vincular para la iniciación y tramitación del correspondiente procedimiento sin vinculación a la administración en el ejercicio de sus potestades.

Los segundos, los convenios de gestión o ejecución, son los que tienen por objeto determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Esta distinción, si bien la establece con una terminología similar y de manera expresa la legislación autonómica en la materia, ha sido también formulada jurisprudencialmente (Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 28 septiembre 1998 RJ\1998\6951):

*“La doctrina de esta Sala admite tanto convenios de gestión urbanística, para la gestión o ejecución de un planeamiento ya aprobado, como convenios de planeamiento,*

<sup>3</sup> A título de ejemplo, los convenios de elección, de adjudicación, de expropiación, de concreción y plazos de ejecución, de cesión gratuita del suelo, etc. Véase, por su interés y riqueza en la previsión legal de la tipología de los convenios urbanísticos, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

<sup>4</sup> Antes de su promulgación, se basaba la terminación convencional en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, por resultar de aplicación supletoria en materia de urbanismo.

<sup>5</sup> La Ley 40/2015 realiza una clasificación subjetiva (vid. nota 1 al pie).

<sup>6</sup> Sin perjuicio de la admisibilidad de los contratos de cesión, permuta y arrendamiento, y los convenios de explotación conjunta previstos en el artículo 33 de la Ley 7/2015, que permiten concretar y materializar lo entallado en los propios convenios de ejecución.

*que constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas y tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor (Sentencia de 15 marzo 1997 [RJ 1997\1677]). Aunque es indudable que el urbanismo constituye una competencia jurídico-pública, ello no excluye la participación y colaboración de los administrados en el mismo (como resulta de los artículos 4, 52 ó 119 TRLS de 1976 [RCL 1976\1192y ApNDL 13889]). Existen aspectos concretos susceptibles de compromiso o acuerdo entre la Administración y los particulares, lo que da lugar a la figura de los convenios urbanísticos. En la medida en que éstos no incidan sobre competencias de las que la Administración puede disponer por vía contractual o de pacto, los convenios urbanísticos de planeamiento aparecen como instrumentos de acción concertada que, en la práctica, pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general.”*

Además de en leyes autonómicas dictadas en el ejercicio de las competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas y en el artículo 88 de la Ley 30/1992, la celebración de convenios urbanísticos se admitía ya en la legislación propia del régimen local. También, para el supuesto de entidades locales, el convenio urbanístico encontraba su fundamento en el artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que establece una suerte de libertad contractual para las entidades locales, si bien como veremos, éstas deberán tener en cuenta otros preceptos de la legislación de bases del régimen local:

*“Las Entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, en favor de dichas Entidades.”*

Asimismo, en el ámbito estatal, la Ley 7/2015<sup>7</sup> dota de virtualidad al convenio urbanístico. En lo fundamental, transcribimos las menciones a este instituto jurídico:

*“1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística”.*

*“Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.”*

*“Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer*

<sup>7</sup> La DF 2ª de la Ley 7/2015 declara que los artículos 9 y 32, tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución. Por ello, lo preceptuado en los mismos se aplica a todo el territorio nacional y a todas las administraciones públicas.



*obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.” (artículo 9, párrafos 1, 3.2, y 8, todos ellos de la Ley 7/2015).*

En particular, en el artículo 32 se establece que se pueda regular la gestión del planeamiento mediante convenio:

*“1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:*

*a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.*

*b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.*

*c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.*



2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.”

A su vez, todos los convenios aprobados en el marco de la legislación urbanística, que tienen carácter jurídico-administrativo (ex artículos 32.2 y 61 de la Ley 7/2015), deben en consecuencia, y de conformidad con el artículo 25, ser sometidos a trámite de información pública aun sin tener naturaleza normativa, pero suponer el germen de una posterior aprobación de un instrumento de ordenación o ejecución:

*“Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.”*

### **Sobre el impacto normativo de la Ley 40/2015 en materia de convenios urbanísticos**

Expuesto el régimen general tanto de los convenios administrativos como de los convenios urbanísticos, es preciso manifestar que la entrada en vigor de la Ley 40/2015 plantea, sobre la perduración del régimen urbanístico, las siguientes incógnitas fundamentales: ¿ha existido una derogación tácita de la regulación existente, tanto a nivel nacional como autonómico, de los convenios urbanísticos, de manera que pueda entenderse tácitamente derogada la misma

en lo que se oponga a lo dispuesto en la Ley 40/2015? ¿dónde situar el deslinde del título competencial sobre legislación básica en materia de régimen jurídico de las administraciones públicas con la competencia sobre ordenación del territorio y urbanismo, y el ámbito propio de la autonomía local? ¿es complementaria o excluyente la regulación conferida por cada normativa? ¿es aplicable la limitación temporal del artículo 48.h) a la vigencia de los convenios urbanísticos, y en su caso, se aplicará a los convenios urbanísticos suscritos o cuya eficacia comenzó antes de la entrada en vigor de la nueva ley de régimen jurídico?

Respecto de estos planteamientos relativos a los efectos que pudiera tener la entrada en vigor de la Ley 40/2015 sobre los convenios urbanísticos y su legislación, entendemos que las materias reguladas en la legislación administrativa común y en la legislación urbanística se dictan al amparo de títulos competenciales distintos (excepto el correspondiente a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica –apartado 13, del primer párrafo del artículo 149 de la Constitución-, título paradigmáticamente transversal por cuanto pocos aspectos de la vida actual traen causa y producen consecuencias de naturaleza económica).

Por tanto y en un principio, no existirían problemas de sucesión normativa, y ello por cuanto la Ley 40/2015 no vendría a suceder en la regulación dada por la Ley 7/2015, o la LrBRL –por fundarse en distintos títulos competenciales y tener objetos normativos veladamente diversos- ni, por supuesto, la regulación dada por la legislación autonómica. Tampoco, por otro lado, existe una derogación expresa en la Ley 40/2015 de tales normas ni de ninguno de sus preceptos.

Es decir, que la Ley 40/2015 (i) ni podría invadir las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas; (ii) ni el legislador estatal pretendió modificar el régimen urbanístico de los convenios; (iii) ni podría invadir la esfera de autonomía local<sup>8</sup>.

En relación con los casos primero y tercero, si se consideraran invadidas las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas o lesionada la autonomía local, podría haber lugar a una declaración de inconstitucionalidad de preceptos como consecuencia de una cuestión de inconstitucionalidad<sup>8</sup>, un conflicto positivo de competencias o un conflicto en defensa de la autonomía local, según los casos (véase, LOTC 2/1979, de 3 de octubre).

Por lo que respecta al segundo, si bien el legislador estatal pudo haber modificado por supuesto normas por él aprobadas como la Ley 7/2015, o el Real Decreto Legislativo 781/1986, no es menos cierto que no ha sido esta su intención en tanto que no se modifica la legislación urbanística en materia de convenios.

Pero lo anterior no obsta en absoluto a entender que en una misma institución o realidad conceptual diferenciada puedan confluir múltiples disposiciones dictadas por virtud de distintos títulos competenciales o por diversas administraciones territoriales. Lo lógico en este sentido, a nuestro parecer, sería considerar:

(I) Que la Ley 40/2015 resultará de aplicación plena por cuanto no contiene sino elementos mínimos de contenido, objeto, forma, clases y duración.

(II) Que los supuestos habilitantes para su suscripción, así como el régimen jurídico que disciplina los convenios urbanísticos en la legislación urbanística y de régimen local, es compatible con las disposiciones de la Ley 40/2015.

No obstante, se presentan ciertos problemas específicos en torno a la determinación de la duración máxima del convenio urbanístico.

Recordemos que en la Ley 40/2015 se establece una duración máxima para los convenios (una máxima inicial de 4 años, una prórroga máxima de otros 4 años adicionales), de donde habrá que extraer si el precepto admite solamente una o sucesivas prórrogas, antes de estudiar si esta limitación sería trasladable a la vigencia de los convenios urbanísticos.

Pues bien, nuestra opinión en este punto es la de considerar que solamente cabe una prórroga de 4 años más. Solamente una y no sucesivas.

Por otro lado, convendría plantearse si, en efecto, esta limitación es aplicable a la vigencia de los convenios urbanísticos, siquiera supletoriamente supuesto el silencio de las leyes autonómicas sobre la duración de estos instrumentos<sup>9</sup>, y si podría, por razones de imposibilidad práctico-temporal, cercenar el ejercicio de las competencias asumidas en materia de urbanismo por las Comunidades Autónomas, vaciar las mismas o la esfera de autonomía local. A este respecto no hay que olvidar que en el artículo 52 se abre la vía a la continuación en la ejecución de un convenio a propuesta del órgano de control del mismo aun una vez transcurrido el plazo máximo indicado. A pesar de ello y en cualquier caso, la jurisprudencia ha entendido, incluso para convenios urbanísticos de duración indefinida, que poco antes del transcurso de 4 años desde su suscripción sin haberse dado cumplimiento al mismo, procedería su resolución (Sentencia Tribunal Superior de

<sup>8</sup> En la Ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local contiene una serie de provisiones sobre la aprobación y publicación de los convenios urbanísticos. Artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local,

“La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.” Artículo 70 ter de la Ley 7/1985

“Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.”

<sup>9</sup> El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016 promovido por el Gobierno de Cataluña contra el apartado h) del artículo 49 de la Ley 40/2015, así como, por conexión, contra la DA 8ª.



Justicia de Andalucía, Sevilla, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, Sentencia de 21 noviembre 2013, JUR 2014\235632). Sobre lo que no cabe duda, a expensas del resultado del proceso constitucional de declaración de inconstitucionalidad abierto, es que, supuesta la aplicabilidad de las normas de vigencia previstas en el artículo 49 de la Ley 40/2015, la adaptación será automática, en lo que se refiere a dicho plazo de vigencia, por aplicación directa de las reglas previstas en el artículo 49.h).1.º para los convenios que no tuvieran determinado un plazo de vigencia o, existiendo, tuvieran establecida una prórroga tácita por tiempo indefinido en el momento de su entrada en vigor. En estos casos el plazo de vigencia del convenio será de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley (DA 8ª).

## Conclusiones

En definitiva, la entrada en vigor de la Ley 40/2015 no sustituye ni pretende hacer tabula rasa de toda la normativa que con anterioridad resultaba de aplicación a los convenios urbanísticos o a otra clase de instrumento de naturaleza contractual dentro del ámbito público, sino establecer un marco común de mínimos aplicables a toda la actividad administrativa que se encauce por la vía del convenio administrativo al objeto de dotarla de mayor seguridad, certeza y uniformidad. ●



**10** La exposición de motivos de la Ley 40/2015 declara expresamente la pretensión de la nueva regulación del convenio administrativo: “en la línea prevista en el Dictamen 878 del Tribunal de Cuentas, de 30 de noviembre, de 2010, que recomendaba sistematizar su marco legal y tipología, establecer los requisitos para su validez, e imponer la obligación de remitirlos al propio Tribunal. De este modo, se desarrolla un régimen completo de los convenios, que fija su contenido mínimo, clases, duración, y extinción y asegura su control por el Tribunal de Cuentas.”

# El control de alquileres: las experiencias de París y Berlín

El incremento de precios en los mercados de alquiler de Barcelona y Madrid ha puesto sobre la mesa de los agentes políticos la posibilidad de intervenir en el mercado a través de índices de precios y regulación de rentas en la misma línea que lo han hecho otras capitales europeas, en concreto París y Berlín.



**Óscar Gorgues**

Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

1. París
2. Berlín

Es interesante conocer el funcionamiento de los mecanismos reguladores de estas ciudades para formarse una opinión al respecto y valorar las propuestas que puedan plantearse en el ámbito de Madrid o Barcelona.

## París

En París desde agosto de 2015 se aplica la Ley Alur (Ley de acceso a la vivienda y renovación de la planificación urbanística) con la intención de estabilizar los precios del mercado de alquiler.

Desde el Observatorio parisiense de las rentas se establecen unos valores de referencia para los 80 distritos de París en función de las tipologías de viviendas, ubicación y antigüedad. Hay que recordar que se aplica únicamente al París intramuros y que el último incremento aplicado el pasado agosto 2015 estuvo entre el 1 y el 2%, dependiendo del barrio, incluso en alguno

llegó a bajar. A nivel general los precios de referencia se mueven en una horquilla de entre los 22 €/m<sup>2</sup> y 40 €/m<sup>2</sup>.

Con el apoyo del Observatorio parisiense de las rentas, el prefecto fija el alquiler anual en base a tres indicadores: el tipo de alquiler (muebles o no), el número de habitaciones y el año de la construcción. Estableciendo:

1. Una renta básica,
2. Una renta básica más el 20%, que es la máxima aplicable
3. Una renta de referencia minorada como mínimo en el 30%

En función de las características y estado de la vivienda de la vivienda las partes fijarán la renta de alquiler con el límite máximo de la renta básica incrementada en el 20%.



No obstante, existen excepciones si la propiedad tiene características especiales (portero físico, terraza, buenas vistas o número de habitaciones superior). En este caso, el propietario podrá solicitar una renta superior a la básica incrementada y en este caso juega libremente la voluntad de las partes respecto al diferencial.

El propietario ante un cambio de arrendatario o en la renovación contractual, deberá adaptarse al índice de referencia de la ley Alur. En caso de incumplimiento, el arrendatario puede dirigirse a una comisión de conciliación y si no obtiene satisfacción llevar su caso a la justicia. Pero son pocos los que se atreven a hacerlo por el coste, el tiempo y la posibilidad de perder la vivienda.

A fin de tener una visión más clara del nivel de precios exponemos unos ejemplos de rentas reguladas a partir del 1 de agosto de 2016:

En una de las zonas más caras de París, Saint Germain des Prés (distrito sexto):

- El alquiler de un apartamento tipo estudio sin muebles de 20 metros cuadrados construidos antes de 1946 no debe superar los 732 € (36,6 euros/m<sup>2</sup>), 820 € (40,3 euros/m<sup>2</sup>) si es amueblado.
- En el caso de un cinco salas sin muebles de 100 metros

*“El Observatorio parisiense de las rentas establece unos valores de referencia para los 80 distritos de París en función de las tipologías de viviendas, ubicación y antigüedad”*



*“El propietario ante un cambio de arrendatario o en la renovación contractual, deberá adaptarse al índice de referencia de la ley parisina”*

cuadrados construidos antes de 1946, el alquiler no debe superar los 3.040 € (30,4 euros/m<sup>2</sup>), y 3.400 € (34,0 euros/m<sup>2</sup>) si es amueblado.

En la zona más popular Pere Lachaise (distrito XX),

- alquilar un estudio sin muebles de 20 m<sup>2</sup> construidos antes de 1946 no debe superar los € 620 (31 euros/m<sup>2</sup>), y 694 € (34,7 euros/m<sup>2</sup>) si se amueblado.

- En caso de ser un cinco salas de 100 metros cuadrados construidos antes de 1946, el alquiler no debe superar los 2.580 € (25,8 euros/m<sup>2</sup>) si es sin muebles, y 2.890 € (28,6 euros/m<sup>2</sup>) si es amueblado.

### Berlín

En Berlín, desde el 1 de junio de 2015 se aplica la ley Mietpreisbremse o “freno de

alquiler precio”. La intención de la Mietpreisbremse no era detener el incremento del alquiler sino simplemente disminuir su velocidad, en caso contrario se corría el riesgo de causar una inestabilidad endémica en una ciudad donde los inquilinos superan en gran número a los propietarios-ocupantes, que en 2012 constituían sólo el 15 por ciento de los residentes de la ciudad. Entre 2009 y 2014, el precio de los alquileres en la ciudad incrementó entre un 25% y un 78%, dependiendo de la zona. Este incremento fue debido a un aumento de la demanda, pero no estuvo acompañado por un aumento de la oferta.

Existe un observatorio oficial encargado del cálculo de la renta por metro cuadrado típico en el área marcada. Dado que las viviendas no son homogéneas en cuanto a tipología y estado de conservación, el observatorio de alquiler crea un cuadro de tarifas en el que se clasifican las rentas en función de la zona, el estado de la vivienda (simple, medio o bueno) y la antigüedad del edificio.



En base las rentas de los últimos cuatro años se determinan las rentas de referencia. Durante los siguientes cinco años, no se permite ningún nuevo contrato de alquiler que exceda estas referencias en más del 10 por ciento.

No obstante, hay excepciones a los límites de alquiler. Una vivienda rehabilitada a un costo superior a un tercio de lo que costaría construir un nuevo edificio quedaría exenta de la aplicación del límite de subida del 10 por ciento. Lo mismo vale para los nuevos edificios construidos después de octubre de 2014. Se controla especialmente la calidad de las reformas que pretenden mejorar la calificación del apartamento, acceder al nivel superior tarifario debe justificarse adecuadamente.

Una de las críticas más duras que ha recibido esta ley es la que cuestiona la metodología de cálculo de las rentas de referencia puesto que tienen un gran peso específico los apartamentos de titularidad municipal con rentas bajas lo que sesga la muestra hacia el extremo inferior del mercado, creando un diferencial de precios que alimenta otro problema clave y es que, para un buen departamento, muchos inquilinos están dispuestos a pagar un alquiler más alto. Según un estudio de la Asociación de Arrendatarios de Berlín, un 31% de los alquileres se pactan a un precio superior al permitido y como el alquiler regulado no se hace cumplir, excepto cuando un inquilino lleva su caso al juzgado, esta práctica ha quedado normalizada.

En general, la nueva normativa ha reducido el precio de los apartamentos más grandes y más caros por lo que ha beneficiado los hogares de mayores ingresos, aunque lo que se pretendía era beneficiar a las rentas más bajas.

## Conclusión

La regulación de rentas de alquiler en un mercado en el que la demanda excede a la oferta, como en los casos de París o Berlín, ha actuado de forma distinta a la prevista. En lugar de dar entrada a los demandantes

de menor poder adquisitivo, por una parte ha generado la creación de un mercado opaco de rentas ante el cual los inquilinos prefieren no actuar por temor a perder la vivienda y por otra parte, aquellos propietarios que respetan los límites de renta establecidos pueden contratar con inquilinos de mejor solvencia puesto que al formalizar contratos a un precio muy ajustado pueden escoger entre sus potenciales inquilinos aquel que les ofrezca más garantías y solvencia, lo que descarta lógicamente los de menor capacidad adquisitiva.

En definitiva, el colectivo con menores recursos ante un mercado con excedente de demanda no queda protegido por el control de rentas puesto que al final se impone el orden que concede la solvencia generada a través de la capacidad económica del inquilino. Las administraciones deben preocuparse por ofrecer un parque público de viviendas para atender a los colectivos más frágiles o una política de subvenciones que los sitúe en el mercado de alquiler. ●

*“El observatorio de alquiler de Berlín crea un cuadro de tarifas en el que se clasifican las rentas en función de la zona, el estado de la vivienda y la antigüedad del edificio”*



# ¿Se puede dar a las comunidades de propietarios el estatus de consumidor?

La ley considera como consumidores o usuarios a las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, por lo que no ha supuesto impedimento para que nuestro alto tribunal considere a las Comunidades de Propietarios como consumidores.



**José Luis  
Espinilla Yagüe**  
Director de  
Espinilla Abogados

1. Introducción
2. Concepto de consumidor
3. Comunidad de propietarios como consumidor

## Introducción

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios no reconocía expresamente a las entidades sin personalidad jurídica como “consumidores o usuarios”, al disponer en su artículo 2 que *“a los efectos de esta Ley, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden”*, lo que no era obstáculo para que el Tribunal Supremo considerara a las Comunidades de Propietarios como “consumidor” a los efectos de aplicarles las reglas y beneficios contenidos en la citada regulación en lo relativo a las cláusulas como las de sumisión expresa en contratos de adhe-

sión relativos al mantenimiento de ascensores (STS de 14 de septiembre de 1.996, 23 de septiembre de 1.996, 30 de noviembre de 1.996 o 1 de febrero de 1997), duración de los contratos de mantenimiento y penalizaciones derivadas de su incumplimiento, contratación de seguros de daños sobre elementos comunes o contratación de servicios de administraciones de fincas, al igual que no dudaba en aplicarles el Real Decreto 515/1989, de 21 abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamientos de viviendas.

## Concepto de consumidor

Seguramente por ello, el apartado uno del artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modificó el Texto Refundido de la LGDCU y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decre-





to Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre y de aplicación a los contratos con los consumidores y usuarios celebrados a partir del 13 de junio de 2014, incluyo expresamente a las entidades sin personalidad jurídica en su artículo 3, párrafo segundo, al disponer que se considerarán consumidores a “*las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro y en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial*”.

Quedaron así incluidas del ámbito de aplicación de la Ley, ya de forma expresa, todas aquellas entidades que, careciendo de personalidad jurídica -como por ejemplo las comunidades de bienes, herencias yacentes o comunidades de propietarios- actúen en el mercado sin ánimo de lucro

y en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial; manteniéndose sin embargo la exclusión tanto de las personas jurídicas -en sentido estricto- cuando realizan actividades incluidas en su objeto social, como las de aquellas entidades que, aún careciendo de personalidad jurídica, actúan en el mercado y desarrollan una actividad comercial o empresarial con ánimo de lucro –empresas mercantiles o comunidades de bienes constituidas para operar en el mercado-.

#### **Comunidad de propietarios como consumidor**

La inclusión de las Comunidades de Propietarios en el citado artículo 3 y dentro de la categoría de “entidades sin personali-

*“Se consideran consumidores a las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro y en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial”*

*“Las comunidades de propietarios deben tener siempre la condición de consumidor a los efectos de la aplicación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”*

dad jurídica” es obvia, dado que siendo el objeto de aquellas, únicamente, el de regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios o cosas comunes –tal y como expone el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal- no pueden tener ni perseguir ningún “ánimo de lucro” –entendido éste como la búsqueda de una ganancia o de un provecho, ventaja o superávit-, ni desarrollar una actividad comercial o empresarial como tal comunidad de propietarios, por lo que parece claro que, en principio, deberán tener siempre la condición de consumidor a los efectos de la aplicación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Y Así, la Sentencia del TSJ de Madrid de 17 de noviembre de 2015 concluye que “hoy es pacífico -en su día fue cuestión controvertida- que las Comunidades de Propietarios son consumidoras cuando contratan bienes y servicios como destinatarias finales”.

Esta consideración no se verá afectada por el hecho de que alguno o todos los

propietarios que conforman la Comunidad –propietarios de los locales comerciales o de viviendas dedicadas al ejercicio de una actividad profesional- puedan ser profesionales o personas jurídicas por cuanto ni la pertenencia de estas a la Comunidad de Propietarios tiene ni puede tener un fin lucrativo, ni su pertenencia puede formar parte de su objeto social o de una actividad comercial o empresarial (ni principal ni accesorio).

Entendemos que, por la misma razón, deberán tener también la consideración legal de “consumidor” aquellas comunidades de propietarios que estén formadas únicamente por profesionales y/o personas jurídicas –edificios de oficinas o comunidades sobre naves industriales- por cuanto, además de la falta de ánimo de lucro es obvio que la simple pertenencia a una comunidad de propietarios no puede constituir la actividad comercial o empresarial de un profesional o de una persona jurídica.

Desde esta perspectiva y siendo que las



Comunidades de Propietarios son y pueden ser sujetos de derechos y obligaciones y que por tanto pueden contratar con terceros, todos los contratos que suscriban estarán bajo la tutela de la Ley General de Consumidores y Usuarios y demás disposiciones protectoras de los derechos del consumidor, del mismo modo que también le son de aplicación las normas contenidas en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, tal y como ya ha tenido ocasión de manifestar nuestro Tribunal Supremo en diversas resoluciones.

Avanzando en esta línea, y más recientemente, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de “medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa”, en su artículo 20, autoriza expresamente a las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, previo acuerdo válidamente adoptado conforme a la legislación de propiedad horizontal, a “actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan” lo que, además de reconocer personalidad jurídica a las Comunidades de Propietarios a los efectos de solicitar créditos con el fin de acometer obras de conservación o rehabilitación, hace que les sea también de aplicación, como consumidor que es, toda la normativa bancaria de protección a los consumidores y usuarios. También la Circular 5/2012 de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos reconoce expresamente, en su artículo 2, como “clientela”, a todos los efectos, a las comunidades de propietarios.

## Conclusiones

Esto significa que el control de transparencia que actualmente se predica y aplica a las personas físicas en base a la normativa que ha quedado descrita (y señaladamente la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Ley de Condiciones Generales de la Contratación) puede y debe ser aplicado a todos los contratos que suscriban las Comunidades de Propietarios, tanto en su actividad diaria (contratos de mantenimiento de ascensores, contratos de obras y servicios, contratación de seguros, etc...) como en los contratos bancarios que suscriban las Comunidades de Propietarios para la conservación, mejora o rehabilitación de viviendas; control de transparencia que, evidentemente, puede llevar consigo la nulidad de determinadas cláusulas relativas no sólo a la duración, penalizaciones o competencia territorial de los contratos suscritos con proveedores de servicios –tal y como ya ha tenido ocasión de declarar el Tribunal Supremo– sino igualmente de las relativas a tipos de interés, intereses de demora, comisiones y/o gastos bancarios dado que estas no discriminan a unos consumidores respecto de otros siempre que, como dijimos al principio, no persigan ningún ánimo de lucro y actúen en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, tal cual es el caso de la Comunidades de Propietarios. ●

*“Las comunidades pueden actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan”*





# Las “cláusula cero” en los contratos hipotecarios

Constituye el objeto del presente artículo el estudio del mecanismo que, en la actualidad, están utilizando distintas entidades bancarias para minimizar el impacto que están teniendo los tipos de interés negativos en sus operaciones de crédito, al fijar a cero el tipo de interés mínimo derivado de la aplicación de los tipos contractualmente pactados, lo que impide que se aplique un tipo de interés negativo a la operación crediticia. Sin la fijación de dicho tipo de interés mínimo a cero, podría darse la situación que las entidades bancarias perdieran dinero por prestar capital a los clientes.

Destacar que la situación que se plantea no es una situación utópica o alejada de la realidad, por cuanto que el tipo EURIBOR, referencia para más del 90% de las hipotecas que se firman en España, ha cerrado el mes de febrero de 2017 en -0,106%.



**Francesc Costa  
Fernández**

Socio de Gros Monserrat  
Abogados

1. La denominada “cláusula cero”
2. Transparencia o abusividad
3. La regulación del contrato de préstamo
4. Aplicación del Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo

## La denominada “cláusula cero”

La denominada “cláusula cero” es aquella estipulación introducida en un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato a cero. Por tanto, en virtud de la misma y con independencia del tipo de interés que resulte de los pactos contractualmente convenidos por las partes, se impide que el tipo de interés de la operación sea inferior a cero.

Por cuanto que la referida cláusula establece un límite a la variabilidad del tipo de interés en una operación de crédito, resul-

ta de aplicación la jurisprudencia derivada del enjuiciamiento de las cláusulas suelo y, por tanto, deberán analizarse a la luz de la referida jurisprudencia, aunque con ciertas particularidades.

## Transparencia o abusividad

En aquello que respecta al establecimiento de un tipo mínimo de interés a favor de una entidad bancaria en operaciones de financiación, hay que tener en cuenta que tal y como ha determinado el Tribunal Supremo a partir de la sentencia número 241/2013 de fecha 9 de mayo de 2013, nos encontraríamos ante una cláusula abusiva y por tanto nula por falta de transparencia



en caso que concurriera alguno de los siguientes extremos:

1º Falta de información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.

2º Se ha insertado de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.

3º No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonable previsible del tipo de interés en el momento de contratar.

4º No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad, en caso de existir o advertencia de que el concreto perfil del cliente no se le ofertan las mismas.

5º Se ubiquen entre una abrumadora cantidad de datos entre los que queda enmascarada y diluyen la atención del consumidor.

Además, si el cliente es un consumidor, le será de aplicación la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, cuyo artículo 82 determina que se considerarán cláusulas

*“La denominada “cláusula cero” es aquella estipulación introducida en una hipoteca que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato a cero”*

*“Para determinar si la cláusula cero es válida y legal, deberemos estudiar detenidamente no sólo su redacción sino también todo lo relativo a la negociación del contrato”*

las abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso, serán abusivas las cláusulas que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 85 a 90 de la referida norma, vinculen el contrato a la voluntad del empresario, limiten los derechos del consumidor y usuario, determinen la falta de reciprocidad del contrato, impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba, resulten desproporcionadas en relación al perfeccionamiento y ejecución del contrato, o contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable. La sanción para este tipo de cláusulas abusivas, no es otro que la nulidad de pleno derecho, de forma que las mismas se tendrán por no puestas.

Por tanto, en primer lugar, para determinar si la cláusula cero es válida y legal, deberemos estudiar detenidamente no sólo la redacción de la misma sino también todos aquellos extremos relativos a la negociación del contrato y de la referida cláusula en particular. Si la negociación ha sido transparente y con plena información para el consumidor de sus consecuencias y efecto, brindándole otras opciones para indexar la operación y estableciendo un límite de variabilidad del tipo de interés al alza de forma razonable, podremos concluir que la referida cláusula es plenamente válida. En caso contrario, podríamos encontrarnos ante una cláusula abusiva y por tanto nula de pleno derecho.

Ahora bien, nos referimos a la nulidad de tal cláusula en condicional; el “podríamos” de la anterior frase no es casual, porque a mi entender, tal cláusula difícilmente pueda considerarse abusiva, todo ello en base a la propia definición y regulación del contrato de préstamo contenida en el Código Civil y en el Código de Comercio.

## La regulación del contrato de préstamo

Según el artículo 1740 del Código Civil, por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre del préstamo. El comodato es esencialmente gratuito, mientras que el simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés.

El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad (art. 1753 CC). Por tanto, deberá devolver otro tanto de lo recibido en el tiempo y lugar marcado en el contrato.

Tratándose de dinero, el prestamista debe restituir como mínimo el principal prestado, ya que, si han pactado intereses, deberá pagarlos también junto al capital prestado.

Las mismas reglas son de aplicación en caso de contratos de préstamo mercantiles. Destacar que a tenor de lo previsto en el artículo 311 del Código de Comercio, se reputará mercantil el préstamo cuando concurren las siguientes circunstancias: Si alguno de los contratantes fuere comerciante o bien, si las cosas prestadas se destinaren a actos de comercio. En este caso, según el artículo 312 del Código de Comercio, consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida, con arreglo al valor legal que tuviere la moneda al tiempo de la devolución.

Entonces, atendiendo a la regulación civil y mercantil del contrato de préstamo, ¿puede considerarse abusiva una cláusula que impone la obligación al prestamista de restituir el capital prestado a su acreedor? A mi entender no es posible considerar tal cláusula cero como abusiva, ya que no crea un desequilibrio en perjuicio del consumi-



dor, simplemente le obliga a cumplir con lo legalmente establecido para el contrato de préstamo.

En caso contrario, de permitirse el interés negativo, sí que se podría estar produciendo un desequilibrio en contra de una de las partes, el propio banco, ya que el prestamista no cumpliría con la obligación legal impuesta de devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad (art. 1753 CC), teniendo en cuenta que en caso de préstamo mercantil consistente en dinero pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida (art. 312 Cco).

**Aplicación del Real Decreto-  
ley 1/2017, de 20 de enero, de  
medidas urgentes de protección  
de consumidores en materia de  
cláusulas suelo**

Llegados a este punto, conviene plantearse si sería posible acudir al procedimiento regulado en el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, para reclamar contra la aplicación de una cláusula cero.

Analizando el tenor literal de los artículos 1 y 2 de la referida norma, entendemos que a priori sí sería posible acudir a tal procedimiento, siempre que el reclamante fuera consumidor y ello en base a la definición de la cláusula suelo contenida en el apartado 3 del artículo 2º de la referida norma, en cuya virtud, se entenderá por cláusula suelo cualquier estipulación incluida en un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limite a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato.

*“Si una cláusula  
cero se considera  
abusiva es nula de  
pleno derecho”*



Siendo la cláusula cero una cláusula que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato (a cero), sería una cláusula suelo más y, por tanto, el consumidor podría acogerse al procedimiento de reclamación regulado en dicha norma.

Ahora bien, como antes se ha indicado, entendemos que la denominada cláusula cero no es una cláusula que pueda reputarse nula de forma genérica, por no causar un desequilibrio a una de las partes del contrato frente a la otra. Como antes se ha indicado, la obligación legal contraída por el prestamista en todo contrato de préstamo, ya sea civil o mercantil, es devolver otro tanto de lo prestado y, en su caso, los intereses que se hubieran pactado. Por tanto, entendemos que en ningún caso puede considerarse que la aplicación de un tipo de interés cero motive el pago de una cantidad “indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito” en los términos literales del artículo 1 del Real Decreto-ley 1/2017, precisamente porque la restitución del capital prestado es la obligación principal del prestamista.

Por tanto, la restitución del principal como consecuencia de la aplicación de un tipo de interés cero, en ningún caso podría considerarse como un pago indebidamente satisfecho al banco por parte del consumidor.

### Conclusiones

- La denominada “cláusula cero” es aquella estipulación introducida en un contrato de préstamo o crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria a tipo variable, o para el tramo variable de otro tipo de préstamo, que limita a la baja la variabilidad del tipo de interés del contrato a cero.
- Por cuanto que la referida cláusula establece un límite a la variabilidad del tipo de interés a la baja en una operación de préstamo o crédito (a cero), le resulta de aplicación la jurisprudencia derivada del enjuiciamiento de las cláusulas suelo y el procedimiento de reclamación previsto en el Real Decreto Ley 1/2017.
- En caso de falta de transparencia en la negociación del contrato podría considerarse que la cláusula cero es abusiva y por tanto nula.
- La obligación legal contraída por el prestamista en todo contrato de préstamo, ya sea civil o mercantil, es devolver otro tanto de lo prestado y, en su caso, los intereses que se hubieran pactado. Por tanto, entendemos que en ningún caso puede considerarse que la aplicación de un tipo de interés cero motive el pago de una cantidad “indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito” en los términos del artículo 1 del Real Decreto-ley 1/2017, precisamente porque la restitución del capital prestado es la obligación principal del prestamista.
- La restitución del principal como consecuencia de la aplicación de un tipo de interés cero, en ningún caso podría considerarse como un pago indebido, porque en virtud del contrato de préstamo el prestamista debe devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad (art. 1753 CC), teniendo en cuenta que en caso de préstamo mercantil consistente en dinero pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida.
- En caso de permitirse intereses negativos, se estaría vulnerando la obligación principal de todo prestamista, cual es la restitución, como mínimo, del capital prestado. ●

# CURSO LEGAL ENGLISH

Con este programa obtendrás una visión en profundidad del sistema jurídico anglosajón, lo que te permitirá tomar conciencia de las diferencias cruciales entre éste y el sistema legal español.



## LIBERTAD HORARIA

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



## BOLSA DE EMPLEO Y NETWORKING

Colaboración con antiguos alumnos, profesores y directores de más de 150 firmas profesionales en más de 30 países.



## MÁXIMA COMPATIBILIDAD CON TU TRABAJO

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

# FORMACIÓN JURÍDICA ONLINE

## EN DIRECTO Y EN DIFERIDO

- Especialízate en cualquier rama del ámbito jurídico con la más avanzada plataforma tecnológica de gestión del conocimiento
- Dispondrás de tutor académico personal para resolver todas tus dudas
- Formación universitaria de prestigio, integral e internacional
- Titulación, Diploma y Certificado Oficial





# Análisis del efecto de la abusividad de la cláusula suelo tras la sentencia firme

El Tribunal Supremo reconoce la importancia que el principio de cosa juzgada ostenta en nuestro ordenamiento jurídico, de tal forma, que se puedan preservar la seguridad jurídica en las relaciones entre particulares y garantizar la estabilidad del Derecho y de los procedimientos judiciales.



**Isabel Gallego Murcia**

Abogada de  
Iure Abogados

1. Recurso de revisión
2. Tribunal de Justicia de la Unión Europea
3. Principio de cosa juzgada

El reciente Auto dictado por la sala de lo civil del Tribunal Supremo de fecha 4 de abril de 2017 cierra la puerta a la revisión de sentencias firmes dictadas en materia de cláusulas suelo para aquellos casos en los que sólo se condenó a la restitución de lo indebidamente pagado tras la publicación de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013.

De cara a realizar un análisis pormenorizado del argumento utilizados por el Tribunal Supremo para desestimar la demanda de revisión interpuesta por consumidores, debemos aclarar en qué consiste el recurso de revisión y cuáles son los requisitos para su procedencia.

## Recurso de revisión

El recurso de revisión es un mecanismo extraordinario y excepcional previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para aquellos casos en los que tras la publicación de una sentencia firme han ocurrido hechos o se han obtenido documentos decisivos que inciden directamente en la resolución del

litigio y que, de haberse conocido con anterioridad, hubieran permitido un pronunciamiento distinto por parte del Juez que conoció del proceso. Dicho procedimiento está previsto en los artículos 509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y para su interposición deben concurrir los siguientes requisitos:

1. Si después de pronunciada, se recobran u obtienen **documentos decisivos**, de los que no se haya podido disponer por fuerza mayor o por obra de la parte en cuyo favor se haya dictado.
  - Que los documentos, en cuestión, se hayan recobrado después de pronunciada la sentencia firme.
  - Que los mismos hayan sido detenidos por causa de fuerza mayor o por la parte en cuyo favor se dictó el fallo impugnado.
  - Que sean decisivos para la justa decisión de la litis.



2. Si la sentencia recayó en virtud de documentos que al tiempo de dictarse ignoraba una de las partes haber sido declarados falsos en un proceso penal, o cuya falsedad declarare después penalmente.
3. Si la sentencia recayó en virtud de prueba testifical o pericial, y los testigos o los peritos hubieran sido condenados por falso testimonio dado en las declaraciones que sirvieron de fundamento a la sentencia.
4. Si se ganó injustamente en virtud de cohecho, violencia o maquinación fraudulenta
5. Asimismo, se puede interponer recurso de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus protocolos, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión, sin que la misma pueda perjudicar los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.

*Una sentencia posterior no es un documento decisivo a los efectos de motivar la revisión de una sentencia firme*

*La abusividad de las cláusulas suelo no afecta a aquellas sentencias ya firmes dictadas por otros juzgados y tribunales y todo ello por aplicación del principio de seguridad jurídica*

### **Tribunal de Justicia de la Unión Europea**

El recurso de revisión interpuesto en relación al Auto que aquí se analiza se centraba en la consideración de documento recobrado de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 21 de diciembre de 2016 por la que se condenaba a la devolución de la totalidad de las cantidades cobradas de más por la consideración de abusiva de la cláusula suelo y no solamente de las cobradas a partir de la notificación de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013. A este respecto, la parte demandante solicita se «revise» la sentencia dictada en primera instancia la cual ya devino firme y se condene a la entidad bancaria a la devolución íntegra de las cantidades cobradas de más según lo establecido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

El Tribunal Supremo al analizar el concepto de «documento recobrado» establece, en primer lugar, que una sentencia no tiene la consideración de documento a los efectos establecidos en los artículos 510 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y así lo ha establecido en numerosas sentencias de la Sala al establecer que *una sentencia posterior no es un documento decisivo a los efectos de motivar la revisión de una sentencia firme; no cabe su consideración de documento recobrado u obtenido, del que no haya podido disponerse por fuerza mayor o por obra de la otra parte.*

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea no impone a los estados miembros la obligación de revisar las resoluciones judiciales o administrativas firmes cuando exista una sentencia posterior que pueda alterar el pronunciamiento



judicial firme, sino que dicha posibilidad queda sometida a la previsión normativa de cada estado miembro. A este respecto, el legislador español, modificó recientemente la Ley de Enjuiciamiento Civil incluyendo la previsión referente a la revisión de sentencias firmes para el caso de que dicha sentencia haya sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos, sin embargo, nada se dice acerca de las sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por lo que el Alto Tribunal concluye que de haber estado en la voluntad del legislador la revisión de resoluciones judiciales firmes para el caso de que existiera una resolución del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que contravenga lo establecido en la primera, lo hubiera incluido expresamente.

*[...] No cabe la extensión de esta posibilidad de revisión a los supuestos en que la sentencia no haya sido dictada por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos sino por el TJUE, no sólo porque el legislador, pese a poder haberlo hecho, no ha previsto tal posibilidad, sino también porque la justificación de la reforma radica en la salvaguarda de los derechos fundamentales, único supuesto en que parecería razonable una excepción al principio de cosa juzgada.*

### Principio de cosa juzgada

Por último, en relación con el principio de **cosa juzgada** y su incidencia con la jurisprudencia emanada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, argumenta el Tribunal Supremo que la sentencia de 9 de mayo de 2013 y los pronunciamientos contenidos en ella respecto de la abusividad de las cláusulas suelo no afectada a aquellas sentencias ya firmes dictadas por otros juzgados y tribunales y todo ello por aplicación del principio de seguridad jurídica. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ha considerado que este pronun-

ciamiento no es contrario al derecho de la Unión toda vez que éste no puede impedir que los jueces y tribunales españoles apliquen las normas procesales nacionales que confieren fuerza de cosa juzgada. Con todo ello, se pretende salvaguardar las relaciones jurídicas entre particulares así como la recta administración de la justicia. ●





# Querrela por daños y ruidos ocasionados por un vecino a la Comunidad de Propietarios



www.casosreales.es  
casosreales@difusionjuridica.es

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

## El caso

### Supuesto de hecho

Parla, 18-08-2009

Durante los últimos años, la Comunidad de Propietarios viene soportando los constantes ruidos provenientes de la vivienda propiedad de Doña Ángeles. La vivienda se encuentra arrendada, sus arrendatarios son el señor Don Davis y su esposa Doña

Joy, en consecuencia, son estos últimos los usuarios de la vivienda.

Los ruidos constantes repercuten en la totalidad de los vecinos del bloque, causándolos unos daños y perjuicios. El Presidente de la Comunidad de Propietarios Don Enrique, tras la celebración de una junta extraordinaria, acude al Cuartel de la Guardia Civil en agosto de 2009 para interponer una denuncia contra los usuarios de

la vivienda. En enero de 2010 el entonces Presidente de la Comunidad de Propietarios Don Ángel vuelve a interponer denuncia ante la Guardia Civil por los mismos hechos, y en mayo de 2010, la hija de Don Lorenzo, doña Silvia, cuyo domicilio se encuentra justo debajo la vivienda objeto en cuestión, vuelve a formular denuncia contra Don Davis y Doña Joy.

Don Lorenzo, que es una persona de cierta edad y jubilada, sufre una crisis de ansiedad en marzo de 2010 derivada de la situación a la que está expuesto, esto es, a soportar una situación continua de ruidos que impiden llevar una vida normal. La ex esposa de Don Lorenzo que suele convivir largas estancias con él, también sufre de una crisis de ansiedad siendo atendida por el Summa también en marzo de 2010.

Ante los hechos anteriormente descritos, Don Lorenzo decide interponer una Querella criminal el 11 de diciembre de 2012 contra la propietaria de la vivienda Doña Ángeles por no solucionar el problema de los constantes ruidos de sus arrendatarios, así como contra los usuarios de la vivienda Don Davis y Doña Joy.

### **Objetivo. Cuestión planteada**

El objetivo del cliente es la finalización de los ruidos de la vivienda situada encima que le impiden llevar una vida normal, provocándole tanto a él como a su ex esposa crisis de ansiedad.

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

La estrategia del abogado consiste en interponer una Querella criminal contra la propietaria Doña Ángeles, así como contra los usuarios de la vivienda Don Davis y Doña Joy causantes de los constantes ruidos. Se tratará de demostrar mediante las pertinentes pruebas el efectivo daño realizado por los usuarios de la vivienda propiedad de Doña Ángeles.

## **El procedimiento judicial**

**Orden Jurisdiccional:** Penal

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Instrucción de Parla

**Tipo de procedimiento:** Procedimiento Abreviado

**Fecha de inicio del procedimiento:** 11-12-2012

### **Partes**

- Parte Querellante

Don Lorenzo

- Parte Querellada

Doña Ángeles

Don Davis

Doña Joy

- El Ministerio Fiscal:

### **Peticiones realizadas**

- Parte Querellante

Que se tenga por interpuesta la Querella criminal contra las personas querelladas y se establezca la fianza para asegurar la responsabilidad civil y penal por un importe de 80.000€.

### **Argumentos**

- La parte Querellante

- Los hechos que motivan la presentación de la Querella es la situación completamente insostenible en la que se encuentra Don Lorenzo, quien desde hace varios años viene soportando los constantes ruidos y el mal uso de la vivienda que usan Don Davis y Doña Joy, siendo estos últimos los vecinos de la vivienda de arriba.

- Don Davis y Doña Joy vienen haciendo ruido constantemente desde su vivienda, el cual repercute no solo a Don Lorenzo, sino también a la to-

talidad de los vecinos del bloque donde se ubica. Estos ruidos causan unos daños y perjuicios a Don Lorenzo que en breves se mencionarán.

- La comunidad de vecinos ha denunciado en reiteradas ocasiones a los usuarios de la vivienda ante el Cuartel de la Guardia Civil y llamado en innumerables ocasiones a la Policía para que hagan acto de presencia en la vivienda objeto de controversia. También se ha realizado contactos con la propietaria Doña Ángeles para que ponga solución al mismo, sin obtener resultados.

- La hija de Don Lorenzo, Doña Silvia, también ha denunciado los hechos ante el Cuartel de la Guardia Civil por los constantes ruidos de Don Davis y Doña Joy, viéndose obligada por las constantes molestias a cambiar de residencia, mudándose a la vivienda de su madre, pues sus padres se encuentran separados, aunque tienen una gran relación de amistad, pues la madre de Doña Silvia y ex esposa de Don Lorenzo pasa largas temporadas en la vivienda de Don Lorenzo.

- Como se ha señalado anteriormente, se realizan innumerables llamadas tanto a la Guardia Civil como a la Policía Local de Pinto, las cuales se adjuntan como prueba a la querella presentada.

- Don Lorenzo, siendo una persona de cierta edad y jubilada, padece de una diabetes con tratamiento de insulina, enfermedad que se agrava en situaciones de estrés o ansiedad. Durante el mes de marzo de 2010, Don Lorenzo sufre una crisis de ansiedad, derivada de la situación insostenible y continuada de los ruidos provenientes de la vivienda de Don Davis y Doña Joy, y, por tanto, le impiden llevar una vida normal. Por su parte, la ex esposa de Don Lorenzo, con la que guarda una buena relación como se ha mencionado anteriormente,

pasa largas temporadas en el domicilio de Don Lorenzo, y a consecuencia de esto también en marzo de 2010 tuvo que ser asistida por el Summa como consecuencia de una crisis de ansiedad derivada por la insostenible situación proveniente de la vivienda de arriba.

- Ante estos hechos, Don Lorenzo estando jubilado, enfermo y con unos recursos de pensionista se hace impensable que tenga que vender su vivienda por la situación que está pasando, Queda acreditado que no puede llevar una vida tranquila, y mucho menos que pueda disfrutarla debido a los constantes ruidos.

### **Normas y artículos relacionados**

- Ley de Enjuiciamiento Criminal. Art. 14
- Código Penal. Arts. 147, 325, 331
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Arts. 7 y 9

### **Documental aportada**

- Burofax

### **Prueba**

- Documental Testifical
- Informe sobre las intervenciones de la Policía Local y denuncias a la Guardia Civil
- Informe de Salud
- Facturas de telefonía

### **Resolución Judicial**

**Fecha de la resolución judicial:** 19-12-2012

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:** Se acuerda mediante auto el sobreseimiento provisional y el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de

las acciones civiles que en su caso pudieran corresponder al perjudicado.

### **Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

Dado la naturaleza del hecho objeto de las actuaciones, se procede a instruir las correspondientes Diligencias Previas conforme al artículo 757 de la LECrim y, concurriendo lo dispuesto en el artículo 641.1 y 779.1, al no concurrir debidamente justificada la perpetración del delito, se procede a acordar el sobreseimiento provisional y archivo de las mismas, al tratarse de una cuestión meramente civil debiendo acudir a la jurisdicción competente.

## **Segunda instancia**

**Tipo de recurso:** Recurso de apelación

**Recurrente:** Don Lorenzo

**Fecha del recurso:** 13-10-2014

**Tribunal:** Juzgado de Instrucción 7 de Parla

### **Prueba**

Que se oficie a la Policía Local de Pinto para que remita informe de las últimas actuaciones efectuadas durante los años 2013, 2014 y 2015, por los ruidos en la vivienda objeto del presente recurso. Así como de las intervenciones del 20 de abril de 2014 y 6 de Julio de 2014 debido a la llamada de Don Lorenzo.

### **Documentación**

Querrela Criminal

Actuaciones precedentes

Informes del Ministerio Fiscal

### **Resolución judicial del recurso**

**Fecha de la resolución judicial:** 11-06-2015

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:** Se acuerda desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don Lorenzo, declarándose de oficio las costas de esta alzada.

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

El presente recurso, la Juez Instructora, valorando las diligencias practicadas, sobresee la causa pues considera que no aparece suficientemente justificada la perpetración del delito, al no existir acreditación de los ruidos producidos por los querellados que alcancen la gravedad exigida por la norma.

Frente al argumento de la Juez Instructora, la parte recurrente señala en primer lugar la falta de motivación de la resolución combatida y en segundo lugar, la petición de unas pruebas que la parte recurrente reprocha que han sido ignoradas por la Juez.

En cuanto al primer motivo, la suficiencia de la motivación en la instancia es clara pues expresa de forma reconocible el porqué de su decisión e incluso, contesta a la inicial queja de la parte de no haber valorado otros extremos de lo actuado.

En cuanto al segundo motivo, se alega la existencia de indicios del delito, consistentes en la documentación basada en numerosas denuncias formuladas por ruidos y molestias contra los querellados por diversos vecinos o por el padecimiento por estos de crisis de ansiedad por las molestias de sus vecinos. Pero como se recoge en la instrucción, se ratifica la decisión de sobreseer la causa, pues de tales documentos y declaraciones realizadas se puede prever la existencia de un severo problema de convivencia vecinal derivado de los ruidos, pero como señala la Juez de la Instrucción, el delito imputado solo acoge supuestos de evidente gravedad y siempre que estos contravengan la legislación o reglamentación del medio ambiente. Ante los indicios de delito, se acordó la práctica de hasta 3 pruebas sonométricas en la vivienda del querellante,



cuyo resultado fue la existencia de un único momento de ruido que rebasaba los límites administrativamente impuestos, momento que obedece al llanto de un bebé.

En definitiva, la decisión de archivo es razonable y consta suficiente y claramente motivada en las resoluciones impugnadas.

### Jurisprudencia relacionada con el caso

- Tribunal Supremo, núm. 244/2015, de 22-04-2015. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69344161**
- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 155/2014, de 19-02-2014. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 70103895**
- Tribunal Supremo, núm. 176/2012, de 02-02-2012. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2373501**
- Audiencia Provincial de Tarragona, núm. 645/2007, de 24-07-2007. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 182672**

### Documentos jurídicos

#### Documentos jurídicos de este caso:

#### Documentos disponibles en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es) N° de Caso: 8732

1. Recurso de Apelación
2. Informe del Ministerio Fiscal para la admisión del Recurso de Reforma
3. Impugnación del Recurso de Apelación
4. Auto desestimatorio del Recurso de Apelación
5. Impugnación del Recurso de Apelación
6. Auto de sobreseimiento de la causa penal, sin perjuicio de la civil

#### 7. Querella criminal

### Formularios jurídicos relacionados con este caso

Modelo de Querella Criminal

Modelo del Recurso de Apelación

Modelo de Impugnación del Recurso de Apelación

### Biblioteca

Disponible en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
N° de Caso: 8732

#### • Libros

- Sabelotodo Derecho Penal
- Leyes complementarias del Código Penal
- El sistema de sanciones en el derecho penal español
- Comentarios al Código Penal (Volumen 2)
- Comentarios al Código Penal (Volumen 1)
- Los recursos penales.

#### • Artículos jurídicos

- ¿Qué hacer para que el juez no inadmita una querella? (octubre 2014)
- Querella o demanda: ¿Vía civil o vía penal? (diciembre-enero 2010)
- Denuncia o querella, ¿por cuál optar? (septiembre 2008)
- Ruidos: infracciones y sanciones (mayo-junio 2012)

### AL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN DE .....

Don ..... Procurador de los Tribunales y de Don ....., mayor de edad, separado judicialmente y domiciliado en ....., y con DNI/NIF....., según acredito con la copia del poder, que suficiente para este acto acompaño, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho DIGO:

Que por medio del presente escrito vengo en formular QUERRELLA CRIMINAL, por el delito del Artículo 325 del Código Penal y del Artículo 147 y siguientes del mismo Código Penal y dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 277 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se hace constar:

I.-La presente querella se presenta ante el Juzgado de Instrucción de ....., por ser la del lugar de la comisión de los hechos objeto de la misma, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 14 de la LECr.

II.-El querellante es:

**Don**....., mayor de edad, separado judicialmente y domiciliado en ....., y con DNI/NIF .....

III.-Los querellados son:

**1º.- Don ..... y su esposa Doña .....**, mayores de edad, domiciliado en .....

**2º.- Doña .....**, mayor de edad, domiciliada en ....., así como los herederos legales de Don ....., en la actualidad fallecido, y esposo de Doña ..... , desconociéndose quienes son dichos herederos legales.

IV.-La relación circunstanciada de los hechos que dan origen a la presente Querella Criminal son los siguientes:

1º.- Mi mandante es dueño de la vivienda sita en ....., según acredito con la escritura de adjudicación de la misma, que se adjunta como documento número 1.

2º.- Aun cuando mi mandante está separado judicialmente, por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia 3 de ....., según acredito con copia de la misma, que se adjunta como documento número 2, su relación con su ex esposa Doña .....

Es muy buena, siendo que ésta suele pasar largas temporadas en el domicilio de mi mandante

En este domicilio reside la hija de ambos, Doña ....., según acredito con el certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de ....., el cual se adjunta como documento número 3.

3º.- Los Querellados, Don ..... Y su esposa Doña ....., por su parte, son usuarios de la vivienda situada encima de la de mi mandante, esto es ....., siendo que esta vivienda pertenece en propiedad a los otros querellados, Don ..... (hoy fallecido) y su esposa Doña ....., según acredito con la correspondiente nota simple del Registro de la Propiedad de ....., que así lo acredita y que adjunto con esta querella, como documento número 4.

4º.- Los hechos que motivan la presentación de esta querella es la situación totalmente insostenible en la

que se encuentra mi mandante, quien desde hace varios años viene soportando el mal uso que de la vivienda que usan efectúan los hoy demandados Don ....., y su esposa Doña .....

Estos, usuarios de la vivienda que está encima de la de mi mandante, **vienen haciendo ruido constantemente en dicha vivienda, repercutiendo en la totalidad de los vecinos del bloque donde se ubica, causándolos unos daños y perjuicios que posteriormente se relacionarán.**

Las pruebas que acreditan lo expuesto, son las siguientes:

a.- En fecha de 12 de diciembre de 2009, se reúne en Junta Extraordinaria la Comunidad de Propietarios del edificio, la cual acuerda que “se inicien acciones judiciales contra los propietarios de ....., *debido a los continuos conflictos generados durante sucesivos años para evitar que dichos propietarios sigan causando daños y perjuicios a la Comunidad*”.

Acredito lo expuesto con copia del citado acuerdo, que se adjunta como documento número 5.

Los daños y perjuicios a los que se refiere este escrito son la **existencia continua de ruidos provenientes de la vivienda reseñada; ruidos que se producen en cualquier momento, y a cualquier hora, perturbando muy gravemente el descanso de los demás vecinos del inmueble.**

b.- El día 18 de agosto de 2009, el entonces Presidente de la Comunidad de Propietarios, Don ..... procede a interponer en el Cuartel de la Guardia Civil de ....., una denuncia contra los usuarios de la vivienda ubicada en .....

Se adjunta copia de la denuncia como documento número 6, en la cual se refleja la existencia de ruidos provenientes de esta vivienda.

c.- El día 16 de Enero de 2010, el entonces Presidente de la Comunidad de Propietarios, Don ..... interpone una denuncia ante el Cuartel de la Guardia Civil de ....., por los mismos hechos anteriormente reseñados:

“los vecinos del ..... son una familia que causa demasiadas molestias al vecindario. Que estas personas según manifiesta el denunciante hacen mucho ruido a cualquier hora del día, no respetan horarios de descanso del resto de vecinos. **Que durante las noches es cuando hacen más ruido, que durante el fin de semana en el citado lugar siempre hay gran cantidad de gente en el piso...**”

Añade esta denuncia, de la que se adjunta copia, como documento número 6, que incluso ha hablado con ellos, pero que el problema sigue igual, y que ha hablado con los propietarios del inmueble (los otros demandados) sobre este problema, habiendo requerido incluso la intervención policial en varias ocasiones.

d.- En fecha de 1 de mayo de 2010, la hija de mi mandante, Doña ....., formuló una nueva denuncia contra los demandados, Don ..... y su esposa, Doña ....., ante el Cuartel de la Guardia Civil de ....., en donde exponía, otra vez, la existencia de ruidos provenientes de la vivienda que los mismos ocupan.

Y además añadía dicha denuncia, los insultos y amenazas que la profirieron.

Es el documento 7 que se adjunta: denuncia que terminó condenando a los demandados, como autores de una falta de injuria leve, dictada por el Juzgado de Instrucción 3 de ....., Juicio de Faltas .../..., según acredito con copia de la misma, la cual se adjunta como documento número 8.



e.- Existen, como se ha expuesto anteriormente, muchas intervenciones, tanto de la Guardia Civil como de la Policía Local de ....., que ha venido interviniendo a requerimiento de diferentes vecinos, por la existencia de ruidos y del grave deterioramiento que se está produciendo en la Comunidad (ruidos, insultos, amenazas,...).

Como documento número 9 se adjunta un certificado del Ayuntamiento de ....., acreditativo de las numerosas intervenciones de la Policía Local de ....., por los hechos reseñados a lo largo de esta querrela, **especialmente, la reiteración de ruidos (contaminación acústica)**.

E igualmente, y así consta, existe una muy numerosa intervención de la Guardia Civil de esta localidad por los hechos reseñados.

Como documentos 10 a 16, ambos inclusive, adjunto los justificantes de las llamadas efectuadas, tanto a la Guardia Civil como a la Policía Local de Pinto, que acreditan la constante intervención de estos agentes de la autoridad, por la existencia de escándalos y **ruidos continuados**.

f.- Mi mandante es una persona ya jubilada que padece una Diabetes tipo 2, en tratamiento con insulina; enfermedad ésta que se agrava en situaciones de estrés y de ansiedad.

Adjunto lo expuesto con el documento número 17.

En este informe médico, aparece que en fecha 13/3/2010, presenta una CRISIS DE ANSIEDAD, derivada de la situación a la que está expuesto, esto es “**soportar una situación continuada de ruidos**, que le impiden llevar una vida normal”.

Por su parte, la ex esposa de mi mandante, con la que guarda una muy buena relación, pasa largas temporadas en el domicilio de mi mandante, siendo que en fecha de 23 de marzo de 2010, tuvo que ser asistida por el Summa 112, como consecuencia de una crisis de ansiedad derivada por la insostenible situación que se produce proveniente de los ruidos provocados por los demandados; Crisis de ansiedad que también se produjo en el mismo día que la tuvo mi mandante.

Se acredita lo expuesto, en los documentos 18, 19 y 20.

Este último documento es muy revelador:

**“la paciente informó en la visita del 19-1-2010, que por problemas convecinos ha empeorado anímicamente, con aumento de ansiedad”.**

g.- La situación se ha hecho tan insostenible, que mi mandante, enfermo de diabetes tipo II, jubilado y con recursos por tanto limitados, ha llegado a plantearse la posibilidad de vender la vivienda de su propiedad; vivienda que había adquirido cuando estaba casado, en el año 1991.

Y decimos que la situación es insostenible porque es *impensable que mi mandante (jubilado, enfermo y con recursos de pensionista), a su edad, tenga que vender una vivienda, sino lo es por la situación en la que está pasando: no puede tener una jubilación tranquila, ni llevar una vida normal, puesto que vive en un lugar donde se producen ruidos constantes, y en donde los usuarios de la vivienda que los produce han llevado un grave deterioro de los vecinos, hasta el extremo de que constantemente les insultan, o amenazan, amén de perturbar su descanso natural.*

Mi mandante puso en venta la vivienda, tal y como acreditamos con los documentos 21,22 y 23.

En fecha de 17 de enero de 2011, volvió a celebrarse una Junta Ordinario de la Comunidad de propietarios, siendo que en el punto 5 del orden del día se discutió el asunto relativo a los ruidos y molestias, acordándose por los asistentes *“la toma de medios pertinentes para evitar molestias causadas por conductas incivilizadas de determinados vecinos”*.

Es el documento 24 de esta querella.

Mi mandante, a través de su letrado, envió burofax a los propietarios, recordándoles lo que está aconteciendo con sus inquilinos, y requiriéndolos al objeto de que pongan las medidas oportunas para evitar lo acaecido, siendo que el resultado ha sido totalmente infructuoso. Es el documento 25 que al efecto se adjunta.

h.-El día 17 de mayo de 2011, se convoca una reunión de propietarios del lugar donde está ubicado el inmueble de mi representado, en el que se adopta el siguiente acuerdo:

**“Apoyo personal de los asistentes a Don ..... Por las molestias ocasionadas por los vecinos del .....”** Son los documentos 26, 27 y 28.

i.- Los hoy querellados, no sólo los usuarios de la vivienda, sino también de sus propietarios, no han puesto ningún medio para poner remedio a esta situación que se hace cada día más insostenible.

En la denuncia ante la Guardia Civil, que el día 16 de Enero de 2010, interpuso el entonces presidente de la Comunidad Don ..... Dice textualmente:

**“Preguntado para que diga si ha intentado contactar con el propietario de la vivienda, dice que Sí y el propietario le expone que si empeora el comportamiento de sus inquilinos, terminará echándolos”**.

Como venimos diciendo a lo largo de esta querella, incluso ya la propia Policía Local de Pinto está esperando la correspondiente intervención judicial para cortar radicalmente lo que está acaeciendo, dado que incluso ya no interviene en estos asuntos ante la reiteración de lo acaecido.

Añadir que la hija de mi mandante, Doña ..... Ha tenido que abandonar la vivienda de mi mandante, con quien convivía, e irse a vivir con su madre, ante la gravedad y reiteración de los ruidos existentes que le impiden llevar una vida normal.

V.-Los hechos así relatados pueden ser constitutivos de un Delito de los tipificado en el Artículo 325 del Código Penal, en su relación con los tipificados en los Artículos 147 y concordantes del mismo cuerpo legal (Lesiones).

Este tipo penal ha sido objeto de varias sentencias del Tribunal Supremo, según la Sala de lo Penal, que regulan los elementos integrantes del mismo, tales como la STS 1725/2002 de 23 de octubre; 388/2003, que **califica este tipo de delito como un delito de peligro hipotético**, en el que no se tipifica en sentido propio un resultado concreto de peligro, **sino un comportamiento idóneo para producir peligro al bien jurídico protegido. En estos supuestos la situación de peligro no es elemento del tipo, pero sí la idoneidad del comportamiento efectivamente realizado para producir dicho peligro.**

La sentencia de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo 96/2002 de 30 de enero, atribuye a los Tribunales una labor de concreción típica. Cuando se trata de contaminaciones acústicas, tanto el Tribunal de Derechos Humanos como la jurisprudencia del Tribunal Constitucional ponen de manifiesto **las graves consecuencias que la exposición prolongada a un nivel determinado de ruidos tienen sobre la salud de las personas, y que atentan contra su intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario, en la medida en que impiden o dificulta el libre desarrollo de la personalidad.**

**El elemento subjetivo del tipo penal, como señala la Sentencia de la Sala de lo Penal del TS 822/1999 de 19 de mayo, se integra por el conocimiento del grave riesgo originado por su conducta, activa u omisiva, en una gama que va desde la pura intencionalidad de causar el efecto al dolo eventual, según el nivel de representación de a alta probabilidad de que se produzca esa grave situación de peligro.**

El artículo 331 del Código Penal prevé expresamente la posibilidad de que estos delitos se puedan cometer por imprudencia grave.

Destacamos entre otras muchas, la sentencia de la audiencia Provincial de Madrid, que condena por un delito continuado de ruidos, contaminación acústica:

En el presente caso, los hoy querellados están contraviniendo diversas normas reguladores de la materia objeto de la presente querrela:

1º.- La Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960 de 21 de julio también regula estos aspectos: arts. 7 y 9

2º.- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, existe la ley 37/2003, de 17 de noviembre, cuyo objeto y finalidad lo especifican los artículos que transcribimos: arts. 1 y 2

En el presente caso, es obvio que esta ley sería de aplicación, puesto que los ruidos provienen de actividades domésticas y de comportamientos que exceden de los límites tolerables de acuerdo a los usos locales y de las ordenanzas municipales.

3º.- Por su parte, el Tribunal Supremo, en sentencia de 4 de marzo y 3 de septiembre de 1992, ha venido manteniendo que aun cuando el nivel de ruidos no supere los límites fijados administrativamente, ello es irrelevante puesto que lo importante es saber si los mismos son civilmente excesivos y molestos para los vecinos.

Y ello es lo que acaece en el presente caso, conforme hemos acreditado en los hechos de esta querrela.

La sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1972 señala que deben calificarse como notoria y ostensiblemente incómodas y molestas aquellas actividades ruidosas perfectamente audibles a altas horas de la noche por los diversos vecinos que residen en el inmueble.

Y los querellados, tanto los que directamente usan de la vivienda, como los propietarios de la misma, **son conocedores de lo que está acaeciendo, dado que incluso ya han sido condenados en vía penal, y conocen lo acaecido por la reiterada presencia tanto de la Policía Local como de la Guardia Civil de ....., así como por las Juntas de Propietarios que se han venido celebrando y por los requerimientos efectuados a los propietarios, quienes han hecho caso omiso a los mismos, poniendo en grave situación a los vecinos del inmueble y especialmente al querellante.**



1º.- La declaración de los querellados, quienes deberán ser citados en el domicilio señalado en el encabezamiento de esta querella, siendo necesaria que su declaración se efectúe en esta sede judicial.

2º.- Que se requiera al Ayuntamiento de ....., y más concretamente a la Policía Local de dicho Ayuntamiento, con domicilio en ....., al objeto de que remita relación detallada de todas las intervenciones efectuadas por dicha Policía a requerimiento de Don ..... Y demás vecinos del inmueble sito en .....

Deberá certificarse desde primeros del año 2009 a la fecha, con expresión de a causa que motivó su intervención.

3º.- En iguales términos que el anterior deberá de requerirse a la Guardia Civil de ....., con domicilio en .....

En los requerimientos a efectuar tanto a la Policía Local como a la Guardia Civil de ....., deberá expresarse el DNI/NIF del querellante, Don ....., con DNI/NIF.....

4º.- La Declaración Testifical de los siguientes testigos, todos ellos conocedores de los hechos objeto de la presente querella:.....

5º.- Que se requiera a la querellada, Doña ....., al objeto de que aporte, en el día de su declaración quienes son los herederos legales de su fallecido esposo, Don ....., al objeto de ampliar la querella contra los mismos.

6º.- Aquellas otras que se soliciten durante la instrucción de la presente querella.

#### VII.-Fianza:

Para asegurar la responsabilidad civil y penal de los querellados, deberá fijarse una Fianza por importe de 80.000 Euros (OCHENTA MIL EUROS).

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO**, Que habiendo por presentado este escrito, con sus copias y documentos unidos, los admita, teniendo por interpuesto Querella Criminal contra las personas y por los hechos reseñados en el cuerpo de este escrito, dando a la presente el tratamiento procesal adecuado.

Es de Justicia

**OTROSÍ DIGO:** Que interesa al derecho de esta parte que mi mandante sea citado al objeto de ratificar personalmente esta querella.

**SUPLICO AL JUZGADO**, acuerde conforme al otrosí.

Es de Justicia que reitero

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

# LEGAL TOUCH

crear presente  
proyectar futuro

Vasco Leal Cardoso  
Leal Cardoso Advogados

---

abogados / consultores

---

# “Sale and lease back” de bienes inmuebles en España

Cuando hablamos de sale and lease back (SLB) de bienes inmuebles, lo hacemos de una operación compleja y diferenciada (pese a su similitud) de las figuras de préstamo financiero o leasing. En síntesis, nos referimos a un inversor particular que adquiere la propiedad de un bien inmueble para arrendarlo a su anterior propietario, quien obtiene así financiación y puede conservar la posibilidad de readquirirlo pasado un periodo determinado de tiempo. Pero no estamos ante un leasing de retorno o lease back. El comprador no es una sociedad de leasing sino un inversor particular (persona física o jurídica) que busca obtener una rentabilidad.



**Martín Jesús Urrea Salazar**

Doctor en Derecho por la Universidad Rey Juan Carlos. Abogado

1. Sale and lease back en las AAPP
2. Sale and lease back en personas físicas y pymes

Ambas figuras encajarían en una definición común de contrato por el cual *“el propietario de un bien inmueble lo vende a otra persona, la cual se lo cede en arrendamiento al vendedor, concediéndole además un derecho de opción de compra a ejercitar transcurrido determinado período de tiempo”*. Subyacen pues dos tipos contractuales bien conocidos, la compraventa y el arrendamiento de inmuebles. La posibilidad de pactar una opción de compra es también común en ambas operaciones. Sin embargo, es más característica del leasing de retorno que del SLB en la que apenas aparece, especialmente en el caso de empresas industriales, poco interesadas en la readquisición.

Se trata en suma de una figura atípica encuadrable como contrato lícito y válido dentro de la libertad contractual proclamada por el art. 1255 del código civil, y así se ha configurado en la jurisprudencia de

nuestro Tribunal Supremo en relación al lease back, que lo diferencia de otras figuras contractuales como el arrendamiento financiero, el préstamo o la fiducia (Sentencias TS de 1 de marzo de 1998, 20 de noviembre de 1999, 16 de mayo de 2000, 17 de julio de 2001, 2 de febrero de 2006 y 15 de abril de 2010). La Sentencia de la Audiencia Nacional 1717/2012 de 9 de abril de 2012 (nº rec. 106/2009) contiene un interesante análisis acerca de la naturaleza de este tipo de operaciones y de su configuración a través de la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Conviene entonces señalar, que la práctica habitual de articular estas operaciones mediante la firma de varios contratos típicos no altera su naturaleza y características.

No estamos ante una operación diseñada exclusivamente para inmuebles, caben otros activos patrimoniales, pero el alto valor de este tipo de bienes los convierte



en especialmente aptos. Así las empresas necesitadas de liquidez obtienen el cash necesario para afrontar situaciones de insolvencia, o para afrontar políticas de expansión como la fusión y adquisición. Pero tampoco es una fórmula de financiación exclusiva de empresas. También se han valido de ellas las Administraciones Públicas, y puede resultar de gran utilidad a los particulares, personas físicas, en sus necesidades microeconómicas.

#### **Sale and lease back en las AAPP**

Como mecanismo de financiación de las Administraciones Públicas, el SLB ha co-

brado un importante protagonismo en los últimos años. La Junta de Andalucía por ejemplo acordó una operación de este tipo respecto de 70 inmuebles en el año 2014 (Orden de 17 de junio de 2014 –BOJA de 20/06/2014), en Cataluña se enajenaron inmuebles en 2013 en favor de AXA Real Estate y Zurich Insurance Group, y en la Comunidad de Madrid, los edificios que albergan las dependencias del Registro de Uniones de Hecho y el Registro General en la calle Gran Vía nº 18 y 3 han sido objeto de este tipo de operación.

En estos casos hay que referirse a la existencia de unos condicionantes deriva-

*“El SLB ha cobrado un importante protagonismo en los últimos años como mecanismo de financiación de las Administraciones Públicas”*



*“Con esta fórmula se podría hacer frente al pago y transformar la propiedad en un arrendamiento razonable cuando esté en riesgo de desahucio”*

dos de la titularidad pública de los bienes inmuebles y de su consiguiente regulación administrativa. En efecto, en el ámbito de la Administración del Estado, el art. 131 de la ley 33/2003 de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas da amparo a este tipo de operaciones, y dispone:

*“1. Los bienes y derechos patrimoniales del Patrimonio del Estado que no sean necesarios para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración General del Estado o de sus organismos públicos podrán ser enajenados conforme a las normas establecidas en este capítulo.*

*2. No obstante, podrá acordarse la enajenación de bienes del Patrimonio del Estado con reserva del uso temporal de los mismos cuando, por razones excepcionales, debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público. Esta utilización temporal podrá instrumentarse a través de la celebración de contratos de arrendamiento o cualesquiera otros que*

*habiliten para el uso de los bienes enajenados, simultáneos al negocio de enajenación y sometidos a las mismas normas de competencia y procedimiento que éste”.*

Ha de tratarse por tanto de bienes patrimoniales del Estado. No cabe respecto de bienes demaniales (afectados al uso general o a un servicio público), salvo desafectación previa. Y de cara a esta desafectación, habrá que analizar la actividad que se viene realizando en ellos. Esta posibilidad no parece plantear duda alguna respecto de los inmuebles destinados a oficinas y dependencias auxiliares, es decir destinados al uso que podría darles un particular. Por contra, la cuestión tornará dudosa si lo que se presta en esas dependencias es un auténtico servicio público.

En íntima conexión con la eventual desafectación de los bienes demaniales, se encuentra el de su eventual reversión al particular expropiado, y el de la existencia de especialidades o prerrogativas en favor de la Administración ante su eventual incumplimiento contractual. Si bien y respecto de



esto último, podemos afirmar que una vez que el bien público ha sido desafectado e incorporado a una operación de este tipo, el arrendamiento lo es en régimen de Derecho privado. La Administración no gozará por tanto de facultad exorbitante ni privilegio alguno frente al inversor. De igual manera, el eventual ejercicio de la acción de desahucio se sustanciaría ante la jurisdicción civil.

Las Leyes de patrimonio de las distintas Comunidades Autónomas contienen previsiones similares, que dan cobertura a la financiación pública mediante la sale and lease back inmobiliario. Por ejemplo, el art. 88 bis de la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de Andalucía, o el art. 18 del Real Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Generalidad Cataluña.

### **Sale and lease back en personas físicas y pymes**

En lo que a particulares personas físicas y pymes se refiere, esta fórmula de inversión-financiación puede resultar igualmente atractiva. Aún más si cabe en periodos de crisis. El comprador tiene un “buen

inquilino” y desde el primer momento de la operación, lo que le garantiza la rentabilidad. Y el propietario arrendatario rentabiliza su inversión obteniendo liquidez sin necesidad de abandonar su entorno y hogar. Un caso claro sería el de personas que, en ejecución de una deuda de un importe medio, se ven en riesgo de desahucio. Y con esta fórmula podrían hacer frente al pago y transformar su propiedad en un arrendamiento razonable.

Idénticas consideraciones cabría respecto de los mayores y jubilados, que encuentran una herramienta alternativa a otras fórmulas tradicionales como la hipoteca inversa o la renta vitalicia. Además, en tanto rentabilizan su inversión y la transforman en dinero de manera inmediata, pueden prevenir conflictos en la división de su futura herencia.

### **Conclusiones**

Podemos referirnos al sale and lease back como una forma contractual de inversión-financiación útil y versátil, importada de la práctica inmobiliaria anglosajona dentro de lo que algunos autores denominan “americanización del derecho mercantil”. ●

*“Con sale and lease back, el comprador no es una sociedad de leasing sino un inversor particular que busca obtener una rentabilidad”*



# Después de 10 años, el mercado inmobiliario al 50% de actividad

Actualmente el mercado inmobiliario se encuentra en una situación que todavía podríamos denominar de recesión, que puede mantenerse durante cierto tiempo, aunque ello no significa que esté en caída. El mercado inmobiliario tiene una demanda natural que debe ser cubierta, este es el horizonte que debe contemplarse.



**Joan Bermúdez i Prieto**

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

1. Número de transacciones de vivienda
2. Importe medio credito hipotecario contratado por m2 (€/m²)
3. Importe medio credito hipotecario contratado por vivienda
4. Cuota hipotecaria mensual media porcentual respecto coste salarial
5. Interes fijo en contratados en los creditos hipotecarios

Que poco valor en ocasiones tienen los datos cuando se superponen opiniones que en ocasiones pueden ser interesadas, aunque generalmente son más derivadas de actuaciones un tanto condicionadas por las tendencias y por qué no decirlo, en ocasiones por la demagogia que suelen incidir (e influir) en diferentes segmentos de la sociedad y consecuentemente en ciertas actividades economías y profesionales. Se habla con demasiada ligereza de la “nueva burbuja inmobiliaria”, como si existiera realmente una situación preocupante en cuanto a una nueva explosión de actividad constructora y vendedora.

Ahora tal vez es un buen momento de comenzar a situar las cosas en su verdadero contexto. Es cierto que se están produciendo ciertos aumentos de alquileres en algu-

nas zonas de grandes ciudades, también es cierto que se han incrementado (en algunos entornos geográficos muy concretos) los precios de los pisos en venta, también en cierto que la demanda ha crecido, pero no es menos cierto que cuando se parte de unos niveles tan bajos, como los que se han vivido en los últimos diez años, cualquier cambio que comporte un cierto incremento de precios, demanda o actividad, se pueden traducir en altos porcentajes de variación, aunque sean en cifras absolutas poco significativas.

Seguimos teniendo un sector inmobiliario en baja actividad, aunque esta se haya incrementado moderadamente en los últimos meses, siguen existiendo muchas dificultades para poder desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios, que por otra parte



son necesarios por la falta de producto en el mercado para la venta, así como también viviendas en alquiler para atender una demanda que sigue siendo alta. Los precios de los pisos se mantienen en unos niveles realmente muy bajos, tanto de segunda mano, como los de nueva construcción.

Tal vez la mejor forma de poder evaluar la actual situación y en su caso analizar los resultados es a través del análisis de datos comparativos y homogéneos, generados y extraídos directamente de las transacciones de compra venta y de financiación de pisos que se han presentado en el Registro de la Propiedad, que facilita el Colegio de

Registradores de la Propiedad (C.R.P.) a través de Estadística Registral Inmobiliaria (E.R.I.), atendiendo a dos momentos diferenciados en el tiempo, el primero de los escenarios será el que corresponde al año 2.006 y su comparación con la situación que existe diez años después, es decir en 2.016.

La percepción existente que nuevamente las ventas se vuelven a disparar, no se ajusta a la realidad, si comparamos los datos correspondientes a los dos periodos indicados podemos observar que el nivel de ventas en el año 2.016, es el 55,93% inferior a las inscritas en el decenio ante-

*“Siguen existiendo muchas dificultades para poder desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios”*



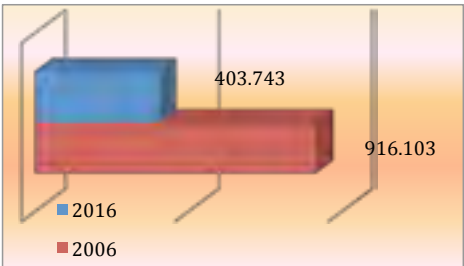
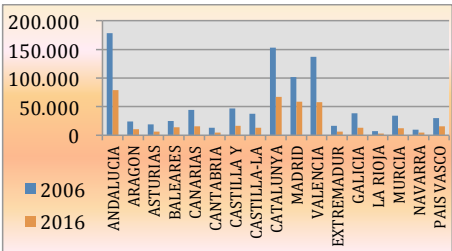
*“Las familias que acceden al crédito y asumen los pagos mensuales de la hipoteca, deben realizar menos esfuerzo que los adquirentes de los años anteriores”*

rior, datos que se confirman en todas las CC.AA., reflejándose que la caída de ventas se mantiene después de un decenio.

**Número de transacciones de vivienda**

CCAA	2006	2016
ANDALUCIA	178.189	78.780
ARAGON	23.708	10.486
ASTURIAS	19.023	6.432
BALEARES	25.199	13.811
CANARIAS	44.189	15.822
CANTABRIA	12.738	4.729
CASTILLA Y LEON	46.950	16.811
CASTILLA-LA MANCHA	37.994	13.389
CATALUNYA	152.802	67.124
MADRID	101.635	58.752
VALENCIA	136.720	57.889
EXTREMADURA	16.751	6.153
GALICIA	38.457	13.475
LA RIOJA	7.407	2.707
MURCIA	34.250	11.972
NAVARRA	10.119	4.631
PAIS VASCO	29.972	15.820
<b>TOTAL ESTATAL</b>	<b>916.103</b>	<b>403.743</b>

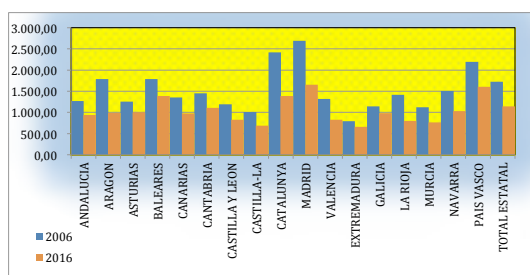
Fuente E.R.I. y elaboración propia



La evolución de los precios ha seguido la misma tónica, se generó una caída que todavía no ha tocado fondo, los precios de las viviendas (no sirve aplicar la casuística concreta como tónica general), siguen en una pendiente que difícilmente se puede ver actualmente el recorrido que todavía pueda tener. Resulta difícil poder llegar a valorar los precios de las viviendas actualmente. Si se tiene en cuenta los ofertados en las ventas, estos finalmente acostumbran a tener unos ajustes que no permiten sean utilizados para analizar su propia evolución. Teniendo en cuenta que una parte significativa de las compras se han efectuado a través de hipoteca y en cualquier caso este ha sido el detonante de las dificultades por las que han atravesado (y siguen atravesando) las familias, hemos utilizado dos datos que pueden ser válidos para establecer la tendencia de los precios de venta. Si nos atenemos al importe aplicado para la financiación de las compras utilizando la ratio de euros/m2, nos presenta nuevamente un escenario de caída del 34% en relación al valor de financiación necesario para una compra al principio del periodo analizado.

**Importe medio credito hipotecario contratado por m2 (€/m²)**

CCAA	2006	2016
ANDALUCIA	1.269,44	943,00
ARAGON	1.788,65	988,50
ASTURIAS	1.253,52	1.005,25
BALEARES	1.788,04	1.390,00
CANARIAS	1.349,91	974,00
CANTABRIA	1.448,77	1.106,50
CASTILLA Y LEON	1.192,75	831,00
CASTILLA-LA MANCHA	1.008,46	688,00
CATALUNYA	2.415,23	1.385,00
MADRID	2.687,12	1.652,75
VALENCIA	1.316,40	828,50
EXTREMADURA	794,28	658,50
GALICIA	1.144,04	982,00
LA RIOJA	1.415,43	801,75
MURCIA	1.120,95	764,00
NAVARRA	1.505,50	1.033,50
PAIS VASCO	2.190,58	1.602,50
<b>TOTAL ESTATAL</b>	<b>1.725,37</b>	<b>1.145,50</b>



Fuente E.R.I. y elaboración propia

Otro dato significativo se nos presenta cuando se compara el importe de financiación para la compra de un piso en el año 2.006, con el que resulta de las hipotecas formalizadas en el último año. Podemos observar que, a pesar del repunte que se ha ido produciendo en los precios en el último periodo de 2 años, el nivel medio de financiación se sitúa todavía en un 22% menor de la hipoteca demandada por parte de las familias compradoras en el último año (2.016).

### Importe medio crédito hipotecario contratado por vivienda

CCAA	2006	2016
ANDALUCIA	126.154,16	96.172,00
ARAGON	138.320,70	92.826,00
ASTURIAS	106.237,33	88.109,00
BALEARES	157.245,81	137.242,50
CANARIAS	118.550,61	80.647,75
CANTABRIA	119.831,69	104.214,75
CASTILLA Y LEON	119.153,33	87.076,75
CASTILLA-LA MANCHA	126.858,04	82.245,00
CATALUNYA	174.999,53	128.699,50
MADRID	215.701,54	173.801,75
VALENCIA	124.291,43	82.837,25
EXTREMADURA	90.007,31	72.929,50
GALICIA	113.237,39	91.043,00
LA RIOJA	130.107,82	80.652,25
MURCIA	116.932,56	79.808,50
NAVARRA	137.765,76	100.654,00
PAIS VASCO	159.418,67	131.244,50
<b>TOTAL ESTATAL</b>	<b>143.914,03</b>	<b>111.666,00</b>

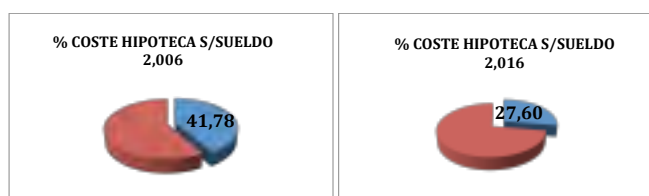
Fuente E.R.I. y elaboración propia

La visualización de ambos datos, el importe medio de hipoteca por m<sup>2</sup>, así como el importe de préstamo hipotecario medio, nos da un referente claro en relación a la evolución de los precios de las viviendas. El precio de la vivienda sigue en unos niveles muy bajos si se compara con los reflejados en el año 2.006, como lo demuestra la reducción del 22% del importe medio

de financiación solicitado por las familias. Plantear que el mercado comienza a recalentarse, que la vivienda está llegando a unos niveles que no pueden ser soportados por las familias es exagerar la situación. Ciertamente es que todavía existen muchas familias que están sufriendo las consecuencias de la compra de su piso, adquisiciones que se realizaron en unos momentos en que los precios, efectivamente, estaban muy altos, podríamos llegar a decir que exageradamente altos, pero esta situación personal que se mantiene consecuencia de actuaciones anteriores, no puede conformar un escenario en el que pretendan que sus consecuencias son derivadas de la situación actual. Ahora el mercado está más ajustado, manteniendo proporciones más reducidas en todos y cada uno de sus elementos. Un factor a destacar es la comparación que puede realizarse, gracias al excelente trabajo de Estadística Registral Inmobiliaria (E.R.I.), cuando se sitúa el foco en el esfuerzo que debe realizar una familia para el pago de la hipoteca.

*“Los precios de las viviendas, siguen en una pendiente, en la que difícilmente se puede ver el recorrido que todavía pueda tener”*

### Cuota hipotecaria mensual media porcentual respecto coste salarial



CCAA	2006 (%)	2016 (%)
ANDALUCIA	42,10	26,20
ARAGON	41,11	25,04
ASTURIAS	32,26	22,42
BALEARES	46,96	38,39
CANARIAS	42,82	27,62
CANTABRIA	39,35	27,12
CASTILLA Y LEON	37,11	24,04
CASTILLA-LA MANCHA	42,38	22,24
CATALUNYA	45,25	29,82
MADRID	49,98	32,97
VALENCIA	42,10	24,25
EXTREMADURA	32,24	21,30
GALICIA	37,76	26,36
LA RIOJA	40,68	21,63
MURCIA	40,81	23,37
NAVARRA	34,67	24,22
PAIS VASCO	38,87	27,10
<b>TOTAL ESTATAL</b>	<b>41,78</b>	<b>27,60</b>

Fuente E.R.I. y elaboración propia

No tan solo se han reducido los precios en las adquisiciones de las viviendas, ello ha comportado que las familias que acceden al crédito y asumen los pagos mensuales de la hipoteca, deben realizar (comparativamente) menos esfuerzo que los adquirentes de los años anteriores. Como se puede verificar en todas y cada una de las CC.AA. aunque con cierta disparidad y con algunos territorios donde todavía resulta muy alto el esfuerzo que deben realizar, como es el caso de Baleares, Catalunya y Madrid, se ha producido un descenso en el esfuerzo que las economías domésticas deben realizar cada mes.

Estos cambios de paradigma previsiblemente son llevará a un futuro en el que los nuevos compradores de pisos con financiación, no se encuentren (salvo situaciones concretas y personales) con las dificultades que ha comportado la crisis económica/familiar por la compra de la vivienda familiar que aún se está viviendo razón por la que se

debe ser muy riguroso en las manifestaciones alarmistas, cuando el mercado realmente no lo manifiesta.

Además, todo el proceso vivido durante estos 10 años, ha comportado que tanto los bancos (financiadores natos para las compras de pisos, como los adquirentes), hayan comenzado a actuar de forma diferente, tendente a evitar riesgos. Unos (los bancos) para no sufrir las pérdidas que en ocasiones los tipos de interés variable con diferenciales muy reducidos, o las dificultades que ahora se presentan con las cláusulas suelo, pero también los adquirentes hipotecantes, para saber en todo momento cual ha de ser el esfuerzo que deben asumir para el pago de la vivienda. Se ha producido un cambio de criterio en la aplicación del procedimiento de interés aplicable, incrementándose de forma significativa las hipotecas tipo fijo. Hace diez años tan solo el 1,47% de las hipotecas se formalizaban a tipo fijo, frente al 22,51% que actualmente se contratan.





## Interes fijo en contratados en los créditos hipotecarios

CCAA	2006 (%)	2016 (%)
ANDALUCIA	2,15	21,76
ARAGON	1,11	17,53
ASTURIAS	1,30	25,80
BALEARES	0,86	35,91
CANARIAS	2,42	18,63
CANTABRIA	2,03	18,89
CASTILLA Y LEON	0,96	17,13
CASTILLA-LA MANCHA	2,00	13,24
CATALUNYA	1,04	31,49
MADRID	1,64	12,11
VALENCIA	1,06	28,76
EXTREMADURA	0,82	12,93
GALICIA	1,91	25,36
LA RIOJA	2,07	21,58
MURCIA	1,21	35,79
NAVARRA	0,85	18,85
PAIS VASCO	1,14	15,38
<b>TOTAL ESTATAL</b>	<b>1,47</b>	<b>22,51</b>

Fuente E.R.I. y elaboración propia

todavía mucho recorrido para crecer, atendiendo a los datos históricos, pero debemos huir de los maximalismos. Actualmente se encuentra en una situación que todavía podríamos denominar de recesión, que puede mantenerse durante cierto tiempo, aunque ello no significa que esté en caída. El mercado inmobiliario tiene una demanda natural, necesaria que debe ser cubierta, este es el horizonte, este es el límite que debe contemplarse. No se puede establecer un estudio de crecimiento en función de la evolución de los años anteriores, como si de una industria de productos de consumo se tratara. La demanda es inelástica, pretender que crezca más de lo que la necesidad refleja, nos comportaría volver a caer en nuevos excesos. Poco a poco todos los agentes intervinientes, sobre todo los financiadores (que tienen un papel importante), pero también las familias necesitadas de vivienda, irán reconvirtiéndose una demanda, una cobertura financiera y (aquí es donde actualmente rige la dificultad) en una oferta adecuada en forma, contenido, precio y ubicación. ●

## Conclusiones

Una primera conclusión podría ser considerar que el mercado inmobiliario tiene





# Tributos a pagar incluso cuando nos expropien un inmueble

Cuando la administración decide privar al contribuyente por utilidad pública o interés social un inmueble de su propiedad, indemnizándole con el pago de un justiprecio, es importante conocer que a pesar de las circunstancias, existen una serie de tributos que no debemos dejar de pagar: el Impuesto sobre el Incremento de bienes de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), el Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y el impuesto sobre sociedades, así como la fiscalidad indirecta (en el impuesto sobre el valor añadido (IVA) y el impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)).



**David García Vázquez**

Responsable Fiscal de  
Ayming

1. Impuesto sobre el Incremento de bienes de Terrenos de Naturaleza Urbana
2. Impuesto sobre bienes inmuebles
3. Impuesto sobre sociedades
4. Impuesto sobre el valor añadido
5. Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Es muy importante tenerlo en cuenta porque cada vez se producen más inspecciones de la Agencia Tributaria, comprobando que la tributación de este tipo de operaciones se ha efectuado correctamente.

Como el IIVTNU grava el incremento del valor del suelo urbano desde su adquisición, este impuesto tenemos que pagarlo sin excepción, incluso en un proceso expropiatorio. La normativa establece en el cálculo de la base imponible, que los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio correspondiente al valor del terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

En relación al IB existen opiniones diversas sobre quien tiene que abonarlo una vez ocupado el bien inmueble y no se ha abonado el justiprecio. Sentencias recientes establecen que hasta que no se pague el justiprecio y se ocupe posteriormente la finca,

ésta continúa siendo propiedad del expropiado, y aun cuando no pueda disponer del inmueble, sigue siendo poseedor del mismo y podría obtener sus frutos.

Si es una Sociedad el titular del inmueble a expropiar, debe tributar por el bien expropiado. Cuando tenemos una ocupación en una fecha, pero el justiprecio no se determina y se abona años después, la Dirección General de Tributos considera que el reconocimiento contable y fiscal del derecho de cobro del justiprecio e intereses en un procedimiento de expropiación forzosa, se produce con arreglo al principio del devengo. En un primer momento se consideraba que la imputación fiscal se establecía en el momento de la ocupación del inmueble, pero este criterio ha cambiado y la imputación efectiva del ingreso de la explotación se produce cuando obtenemos una sentencia firme.

Si el expropiado es una persona física,

ésta obtiene una ganancia o pérdida patrimonial cuyo importe se calculará por diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de las fincas expropiadas. En el caso de que el bien expropiado esté afecto a una actividad económica, podría plantearse la disyuntiva de si la expropiación ha de tributar por rendimientos de actividades económicas o por ganancias o pérdidas patrimoniales en el IRPF. La respuesta es que tributa igualmente como una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF.

En cuanto a la imputación temporal de esta ganancia o pérdida patrimonial, la regla general es que se imputarán al periodo impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. No obstante, ésta se considera producida cuando fijado y pagado el justiprecio se procede a la ocupación del bien expropiado. La regla se rompe en los casos de expropiación por el procedimiento de urgencia, ya que existe un derecho de ocupación inmediata tras el depósito o pago previo de una cantidad a favor del contribuyente. Esta cantidad se calcula mediante capitalización y no se considera justiprecio. En este caso concreto, la ganancia o pérdida se entienden producidos cuando realizado el depósito previo, se procede a la ocupación y no cuando se paga el justiprecio. Sin embargo, como éste se fija posteriormente, puede aplicarse la regla de imputación correspondiente a las operaciones a plazos o con precio aplazado, siempre que haya transcurrido más de un año entre la entrega del bien y el devengo del cobro del justiprecio, e imputar según sean exigibles los cobros correspondientes.

Si nos focalizamos en la fiscalidad indirecta asociada a la expropiación, destacan las repercusiones en el IVA y el ITP. Las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa, deben tributar. Cuando los bienes expropiados forman parte del patrimonio empresarial o profesional, tributan por IVA. No está exenta la expropiación de fincas para su rehabilitación o demolición inmediata para una nueva promoción urbanística. No obstante, la Ley establece exenciones para terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público, así como para *las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que están enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación*. Si son viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán superar los 5.000 m<sup>2</sup>. Por su parte, la adquisición de bienes por vía de expropiación forzosa constituye hecho imponible de ITP y la normativa no contempla exenciones.

### Conclusiones

Para concluir, es recomendable que quienes han sufrido una expropiación forzosa consulten a un abogado sobre la correcta tributación asociada, ya que las inspecciones de la Agencia Tributaria no pasan por alto los posibles errores y como hemos visto el proceso es complejo y no está de más buscar el asesoramiento de un profesional. ●

*“Cuando los bienes expropiados forman parte del patrimonio empresarial o profesional, tributan por IVA”*

*“El IIVTNU grava el incremento del valor del suelo urbano desde su adquisición, hay que pagarlo sin excepción, incluso en un proceso expropiatorio”*

# Las cualidades del aluminio que le hacen conferir espectacularidad a la arquitectura

Con el aluminio como aliado es más fácil diseñar, construir y crear espacios y edificios con ciertas dosis de espectacularidad. Las modernas ventanas y puertas de aluminio utilizan la tecnología para ofrecer un alto nivel de funcionalidad y, además, no sólo son populares gracias a su estética limpia, sino que también se venden en un espectro de colores para adaptarse a cualquier esquema.



**Juan Almansa**

Director Gerente  
de Grupo Almansa

1. Cualidades
2. Ventajas

No importa si se trata de puertas plegables o puertas correderas para un patio, o cualquiera de los numerosos diseños de ventanas para un hogar o una oficina, el aluminio es un material ideal para las puertas o ventanas en un edificio de estilo contemporáneo. El diseño moderno está impulsado por las líneas limpias y las construcciones realizadas en aluminio las complementan, incluso haciéndolas más prominentes.

Dicen los expertos que como la piel protege al cuerpo humano, el aluminio protege a los edificios de los elementos, proporcionando un alto nivel de confort en su interior. Por ello, se ha convertido en el material preferido de los arquitectos y diseñadores para puertas y ventanas en las estructuras modernas. Estas puertas y ventanas ya no se parecen a las de aluminio instaladas hace unas décadas. Su diseño ha

sido modificado para encajar con el estilo contemporáneo. No sólo son asequibles y funcionales, sino que incluso pueden añadirse al diseño arquitectónico.

Atrás quedaron las pesadas ventanas de aluminio color plata que usaban nuestros padres y abuelos en sus casas. Hoy por hoy, las ventanas y puertas de aluminio son asequibles y fáciles de cuidar a la vez que se integran perfectamente en la arquitectura moderna. Hay una serie de opciones de diseño y color disponibles para ventanas y puertas de aluminio, incluyendo algunos que acentuarán el diseño de una vivienda o un edificio de oficinas.

Si nos adentramos en el comportamiento del sector, podemos observar como en España y otros países mediterráneos, el uso del aluminio es mayoritario en comparación con otros metales en



el sector de la construcción. La demanda ha crecido de manera considerable a lo largo de los últimos 50 años y, actualmente, es utilizado en estructuras de ventanas y puertas y en otras estructuras como cubiertas para grandes superficies y estadios como el de París y el nuevo Parlamento Europeo en Bruselas.

Cada vez más, diseñadores, arquitectos y artistas utilizan el aluminio con fines ornamentales y decorativos. Las características del aluminio lo convierten en un material indispensable para la arquitectura contemporánea, pero sus aplicaciones van más allá de las carpinterías o los muros cortina y abren un amplio espacio de oportunidades constructivas y formales.

Ejemplos de construcciones espectaculares que llevan el aluminio por bandera son la Dúm de Plaza Real de Torino, una cúpula realizada enteramente de aluminio y que mide más de cinco metros de altura y 12 de diámetro; la Torre de Comunicaciones de Shanghai; el complejo cultural Dongdaemun Design Plaza de Zaha Hadid en Seúl; el CaixaForum de Zaragoza por Carme Pinós; el conservatorio en Aix-en-Provence de Kengo Kuma; y, finalmente, el nuevo acuario de Copenhague por 3XN.

Pero, ¿qué ventajas ofrece este material a los profesionales del sector?

- Variedad de aplicaciones. Es un material maleable, por lo que aporta muchos usos que se le puede dar,

*Las ventanas y puertas de aluminio son asequibles y fáciles de cuidar a la vez que se integran perfectamente en la arquitectura moderna*



*Se puede afirmar que el aluminio es prácticamente un 100% reciclable*

como cerramientos, fachadas, puertas, ventanas, barandas o rejas... Mientras que otros tienen ciertas limitaciones, éste ofrece un amplio abanico de posibilidades. Todos los expertos coinciden en que contar con materiales capaces de adoptar todo tipo de formas es perfecto para diseñar estructuras, muchas de ellas se realizan a base de aluminio precisamente por esta característica.



- Bajo nivel de mantenimiento. A la hora de instalar cualquier elemento, una de las características más buscadas es que no necesite grandes cuidados ni una dedicación extrema, requisitos que el aluminio cumple de sobra. La resistencia a la corrosión de este elemento, hace que su vida útil, en una construcción sea más larga, incluso en ambientes agresivos. De hecho, se comporta bien aún en ambientes contaminados, ya que el monóxido de carbono y dióxido de carbono tienen muy poco efecto sobre el aluminio; así como es excelente para usar en zonas costeras y marinas, porque el efecto del cloruro de sodio en el metal es mínimo.
- Propiedades físicas. El aluminio es ligero, resistente a la corrosión y a agentes externos, maleable, duradero... De entre todas, la ligereza de este material es el principal motivo por el que se utiliza tanto en la construcción de edificios. Es más ligero si cabe si lo comparamos con otros materiales como el acero. Para la fabricación e instalación de andamios es perfecto, ya que las piezas independientes cuentan con un peso muy ligero sin comprometer su resistencia. En definitiva, sus características son las más buscadas para la instalación de cualquier estructura o elemento.
- Altas posibilidades estéticas. Al contar con una amplia gama de aleaciones, el profesional podrá trabajar el aluminio hasta conseguir múltiples acabados: lacados a color, imitación a la madera, anodizados, tratamientos mecánicos, etc.
- Gran nivel de seguridad. Al ser difícilmente inflamable, aporta seguridad a cualquier edificio o construcción, ya que es altamente resistente contra el fuego y las altas temperaturas.

Además de esto, las ventanas y puertas de aluminio también ofrecen mucho más que estilo. Son fuertes, duraderas y efi-

cientes energéticamente. No sólo están diseñadas para el estilo arquitectónico, sino que también han sido creadas para aportar un alto rendimiento energético, incluyendo un impresionante aislamiento térmico. El aluminio es una garantía contra la humedad, el sol y cualquier incidencia meteorológica; además de tener grandes cualidades a favor del medio ambiente. Este material es abundante, duradero y apenas exige mantenimiento.

Con un ciclo de vida sostenible de principio a fin, se puede afirmar que el aluminio es prácticamente un 100% reciclable. Su tasa de recuperación en construcción es de un 95%, y su reciclado ahorra el 95%

de la energía usada en su producción inicial. Al final de su dilatada vida útil, el elevado valor intrínseco del aluminio es un gran incentivo económico para su reciclaje, a través de varios procesos adaptados a la naturaleza de los residuos procedentes de la construcción.

La simplicidad del aluminio juega un papel fundamental en la tendencia minimalista. Permite que el diseño del edificio mantenga líneas nítidas, e incluso ayuda a la estética limpia. Las cualidades de este material dan lugar a construcciones fiables, dinámicas y asequibles, que hacen que sean una gran inversión para casi cualquier cliente o profesional. ●

*El aluminio es un material ideal para las puertas o ventanas en un edificio de estilo contemporáneo*



# INTERNET INMOBILIARIO

Los robos con fuerza en domicilios aumentan y sólo las puertas de seguridad con alta resistencia al ataque pueden contribuir a invertir esta tendencia. Si la puerta ofrece verdadera resistencia al ataque, el ladrón buscará alternativas más vulnerables que le resulten menos arriesgadas.



## EUROSEGUR

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

Eurosegur se presenta como una empresa garante de tu seguridad que te permite encontrar tu instalador de puertas acorizadas en cualquier sitio y momento. Con cuatro series de puertas para proteger tu hogar o negocio, también ofrece la puerta electrónica.

Además, son una clara muestra de que la seguridad y el diseño no están reñidos.



## SUKOT SEGURIDAD

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

SUKOT SEGURIDAD ha seleccionado para sus clientes la puerta de seguridad INN. DOOR, con seguridad certificada por Aenor para resistir ataques violentos y técnicos profesionales, que aumentan el tiempo de resistencia y por lo tanto el que necesitaría un potencial ladrón para entrar en su vivienda o instalación.



---

## ROCONSA

---

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

Roconsa es fabricante de sus propias puertas para chalet y para viviendas unifamiliares con lo que podemos ofrecerle cualquier tipo de diseño y acabado que pueda necesitar. Cualquier medida de puerta, cualquier diseño y cualquier acabado es posible.



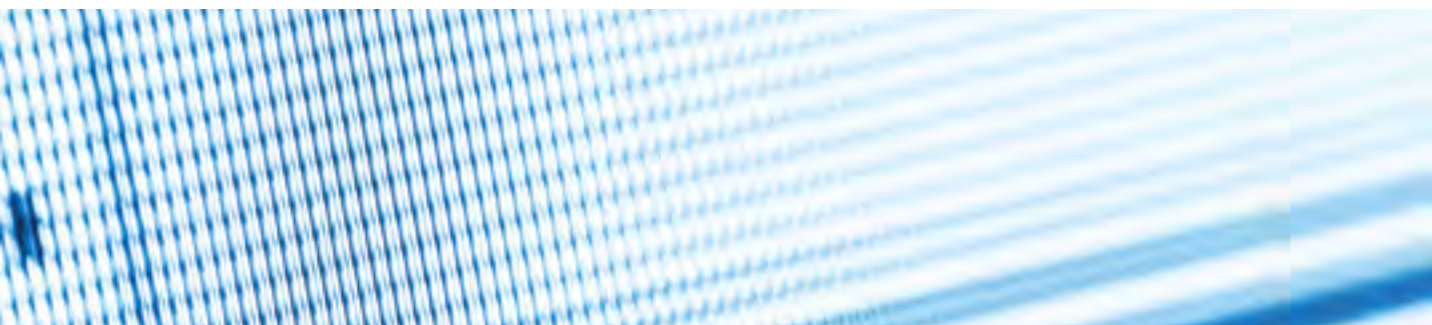
---

## PUERTA ACORAZADA KIUSO

---

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

Instalando una Puerta Acorazada KIUSO lograremos tener completamente cerrada y segura la entrada más vulnerable de nuestra casa. Teniendo una Puerta Acorazada KIUSO no sólo se gana en seguridad sino también en tranquilidad.







## AHORA PREOCUPA

---



La disminución de las hipotecas constituidas en el mes de febrero siendo la primera bajada en seis meses.



La comunicación por parte del ministro de Fomento de que no habrá modificación alguna sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que ha generado el malestar de algunas CCAA a la hora de limitar el precio y duración de los alquileres.



Las recientes sentencias europeas que modifican lo que viene estableciendo el derecho nacional sobre las cláusulas hipotecarias