

• revista del sector inmobiliario

# inmueble

Año XXI | Número 178 | Febrero 2018

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

## La hipoteca express



Constitución y administración  
de la Comunidad de Propietarios

¿Qué impuestos tiene que pagar  
una Comunidad de Vecinos?

**Edita:** Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.I.  
**Director:** J. Pintó Sala  
**Directora Adjunta:** Paloma Rodrigo  
**Consejo de Redacción:** Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquín 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.L.  
Paseo del Rey, 22. 1º Oficina 2 - 28008 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](http://www.revistainmueble.es)  
[www.informativojuridico.com](http://www.informativojuridico.com)  
e-mail: [inmueble@fusionjuridica.es](mailto:inmueble@fusionjuridica.es)

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

**Centro de atención al suscriptor:** 902 438 834  
e-mail: [clientes@fusionjuridica.es](mailto:clientes@fusionjuridica.es)

**Fidelización de clientes:** 91 426 17 84  
e-mail: [cartera@fusionjuridica.es](mailto:cartera@fusionjuridica.es)

**Marketing:** 91 426 17 84  
e-mail: [marketing@fusionjuridica.es](mailto:marketing@fusionjuridica.es)

**Diseño y Maquetación**  
Laura Alonso Araguas

**Exclusiva de publicidad**  
Comunicación Integral y Marketing para Profesionales  
Calle Magallanes , 25. 28015 Madrid  
Tel.: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021  
Exclusividad Cima Barcelona  
C/ Modolell, 61 Bajos, 08021 Barcelona  
Tel.: 91 57 77 806  
[info@cimapublicidad.es](mailto:info@cimapublicidad.es) - [www.cimapublicidad.es](http://www.cimapublicidad.es)

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



## SUMARIO

### 03 Editorial

### 04 En breve

### 05 Actualidad

#### A Fondo

### 06 La hipoteca express o urgente

Constitución y administración de la Comunidad de Propietarios

14 Clases de fincas registrales rústicas, urbanas, continuas y discontinuas

20 Lo que dicen los jueces: Evolución reciente de la jurisprudencia y normativa en materia de compraventa de vivienda y su financiación

### 28 Caso Práctico

Contrato de arrendamiento. Reclamación acumulada de deudas y de daños y perjuicios por el incorrecto uso de la vivienda

### 38 Mercado

Los precios suben. Necesidad de vivienda, escasez de producto

#### Fiscal

42 ¿Qué impuestos deben pagar las comunidades de vecinos?

### 46 Técnica

Crowdlending inmobiliario

### 50 Internet inmobiliario

### 52 Ahora preocupa

## Un ser vivo

Hace unos días en un encuentro entre formadores de intermediarios inmobiliarios, un veterano profesional recordaba que una de las principales razones por las que nació el Registro de la Propiedad, era para que cualquier ciudadano por el simple hecho de serlo pudiera acceder a tener información sobre las características físicas y legales de los inmuebles. Información que por estar registrada, tenía fuerza de ley, permitía que antes de comprar, supiéramos con seguridad si el que vendía podía hacerlo y lo que realmente comprábamos. Curiosamente esta publicidad registral, que daba seguridad jurídica a todos los ciudadanos, ahora está en peligro.

La amenaza viene bajo el manto de la protección de datos. La nueva normativa europea al respecto, que año tras año penetra en diferentes áreas, limitará cada vez más el acceso a la información que contiene el Registro de la Propiedad. Ahora ya, para solicitar información hay que justificar el interés en la información. El legislador, frecuentemente olvida que el ordenamiento jurídico es como un ser vivo. Si modificas la alimentación para proteger el riñón, has de vigilar que ese cambio oportuno para la actividad renal, no perjudique, por ejemplo, al sistema circulatorio. Lo dicho, que la protección de datos no perjudique a la publicidad registral que tanta seguridad jurídica ha dado a nuestro sector inmobiliario.

[direccióncontenidos@fusionjuridica.es](mailto:direccioncontenidos@fusionjuridica.es)

1

La hipoteca express o hipoteca urgente son préstamos con garantía hipotecaria concedidos por entidades financieras de poco (o ningún) nombre de forma rápida, por cantías pequeñas (habitualmente seis mil euros) y a devolver en un corto plazo.

**A fondo. Pág. 06.**

2

Siguiendo la doctrina de Daniel Loscertales Fuertes, destacaremos algunas notas esenciales de ambos aspectos fundamentales de las Comunidades de Propietarios; como su constitución y administración.

**A fondo. Pág. 10.**

3

El concepto de finca no viene definido expresamente ni la Ley Hipotecaria, ni el Código Civil, por eso la doctrina ha preferido distinguir entre “finca en sentido material” (porción de terreno formada por una línea poligonal y objeto de propiedad) y “finca en sentido registral o hipotecaria.” En este artículo veremos los distintos tipos de fincas que nos podemos encontrar.

**A fondo. Pág. 14.**

4

Podemos considerar al crowdlending – financiación colectiva vía préstamo – como un modelo de financiación complementario a la banca tradicional que, frente a otras fórmulas existentes, garantiza al inversor la rapidez, transparencia y seguridad de sus operaciones.

**A fondo. Pág. 46.**



¿QUIERES PARTICIPAR EN EL MÁSTER JURÍDICO N° 1 DE ESPAÑA

SEGÚN EL RANKING DEL DIARIO **EL MUNDO** ?



Elige tu opción:

- Grado:
  - Doble Título: Grado en Derecho + Máster en Abogacía Internacional
- Posgrado:
  - Doble Título: Máster de Acceso + Máster en Abogacía Internacional
  - Máster en Abogacía Internacional

- El único centro constituido por más de 200 firmas de despachos de abogados
- Mejor Máster en Abogacía Internacional de España según el Ranking del diario **EL MUNDO 2017**
- Prácticas garantizadas en grandes firmas y despachos. 95 % de índice de inserción laboral



ISDE, 1º de Europa y 2º del mundo, en número de programas referenciados  
en el ranking "Innovative Law Schools" publicado por Financial Times

# La hipoteca express (o urgente)

La hipoteca express o hipoteca urgente son préstamos con garantía hipotecaria concedidos por entidades financieras de poco (o ningún) nombre de forma rápida, por cantías pequeñas (habitualmente seis mil euros) y a devolver en un corto plazo.



## José María González

Abogad. Socio Director  
de José María González  
Abogados y Socio  
Fundador de Interlaki  
España-Finlandia

1. [Características](#)
2. [Tratamiento legal](#)
  - 2.1. [Ley contra la usura](#)
  - 2.2. [Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015](#)
  - 2.3. [Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2013](#)

Como alternativa a los ya habituales préstamos de cuantía baja (normalmente con un máximo de tres mil euros) concedidos sin grandes requisitos por entidades financieras distintas a los operadores bancarios, y a los tradicionales préstamos al consumo concedidos con garantías y en supuestos de solvencia y los préstamos hipotecarios, ambos concedidos por los bancos, desde hace algunos años han aparecido en el mercado de la financiación los préstamos con garantía hipotecaria concedidos por entidades financieras de poco (o ningún) nombre de forma rápida, por cantías pequeñas (habitualmente seis mil euros) y a devolver en un corto plazo. Son las conocidas hipoteca express o hipoteca urgente.

Estos préstamos son un arma de doble filo para quien los solicita, pues si bien de modo rápido se consigue liquidez, más cierto es que difícilmente se puede devolver lo recibido más los elevados intereses pactados. Existe una asimetría entre las partes prestamista (quien da) y prestataria (quien recibe), siempre a favor de la primera.

## Características

Ante una necesidad económica urgente (bien para paralizar la ejecución de otro préstamo impagado, bien para reunificar varios préstamos pequeños impagados, bien por la simple necesidad de obtener dinero rápido), y con una situación económica personal sin



poder ofrecer las garantías habitualmente exigidas por los bancos para el préstamo de pequeñas cantidades (por ejemplo, una nómina), en la situación de crisis que hemos vivido durante los últimos años muchas personas han acudido a este tipo de financiación, otorgada sin apenas requisitos y de modo rápido (en una semana ya se dispone del dinero). La única contrapartida que ha de ofrecer el prestatario es dar un inmueble (una vivienda, por ejemplo, que incluso puede ser otra persona quien la ofrezca) en garantía de la devolución del préstamo, constituyéndose sobre la misma hipoteca que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

No se realiza un estudio de la solvencia del solicitante; las entidades prestamistas conceden estos préstamos, aunque el solicitante esté inscrito en registros de morosos y su solvencia no sea evidente, o incluso sea insolvente. La única garantía exigida es la vivienda, de un valor muy superior (desproporcionado) con la cantidad prestada. Además de un plazo de devolución corto (habitualmente seis meses), los intereses y comisiones son elevados.

La entidad que presta el dinero siempre obtendrá una ganancia desmedida, pues en caso de que el prestatario devuelva el dinero recibido más sus intereses, al ser estos muy elevados, la ganancia será proporcionalmente muy elevada. Y en el caso de que no lo devuelva,

*“La única contrapartida que ha de ofrecer el prestatario es dar un inmueble en garantía de la devolución del préstamo, constituyéndose sobre la misma hipoteca que se inscribe en el Registro de la Propiedad”*

*“La hipoteca express nace de la necesidad económica del solicitante, por tener un interés muy superior al normal, un plazo de devolución excesivamente reducido y no existir riesgo para el prestamista”*



sacará a subasta la vivienda cobrando el principal más los intereses o bien se la adjudicará por un valor muy inferior al real (y posteriormente, cuando venda la vivienda adjudicada será cuando obtenga una ganancia totalmente desproporcionada con la cantidad prestada).

Es obvio que estas operaciones se realizan aprovechando una situación económica desesperada de quien solicita el dinero, que no valora suficientemente sus reales posibilidades de amortizarlo, poniendo en riesgo su patrimonio (la vivienda dada en garantía).

### Tratamiento legal

Estos préstamos no son ajenos a los Tribunales de Justicia, existiendo numerosos casos resueltos a favor del prestatario.

### Ley contra la usura

En la resolución de los litigios se ha venido aplicando la Ley de 23 de julio de 1908, de la Usura, en cuyo artículo 1 se establece que «será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales». Por contrato leonino ha de entenderse aquel que contiene condiciones muy ventajosas para una de las partes y muy desventajosas para la otra, no existiendo equilibrio entre las prestaciones de ambas partes.

Pese a contar con más de un siglo esta ley es de actual y necesaria aplicación, y así lo recuerda la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012: «la ley de represión de la usura se encuadra dentro del esquema liberal de nuestro Código Civil que sienta la base del sistema económico sobre el libre intercambio de bienes y servicios y la determinación de su respectivo precio o remuneración en orden a la autonomía privada de las partes contratantes». Es decir, es un control al principio de libertad de precios y pactos que sanciona «un abuso inmoral, especialmente grave o reprochable, que explota una determinada situación subjetiva de la contratación: los denominados préstamos usurarios o leoninos».

El Tribunal Supremo ha identificado a estos contratos –préstamos con garantía hipotecaria–, que nacen de la necesidad económica del solicitante, por tener un interés muy superior al normal, un plazo de devolución excesivamente reducido y no existir riesgo para el prestamista. El estado de necesidad del solicitante provoca que acepte las condiciones propuestas sin valorar no ya sus posibilida-

des reales de devolución sino la verdadera transcendencia de las mismas, por lo que se entiende que el consentimiento está viciado.

Determinante para la resolución de estas situaciones es la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015 que declaró el carácter usurario de un préstamo hipotecario por concurrir las siguientes circunstancias:

1. El interés remuneratorio pactado (24,6% TAE) resulta ser desproporcionadamente superior al normal del dinero. Para la comparación de ambos intereses, el Tribunal Supremo acude al interés pactado TAE (no al nominal ya que ha de conocerse la carga onerosa real para el prestatario) y al interés normal del dinero que consta en las estadísticas publicadas por el Banco de España que recoge los tipos de interés aplicados habitualmente por los bancos a los distintos tipos de operaciones que se realizan.
2. El interés pactado es «manifestamente desproporcionado con las circunstancias del caso». Un tipo de interés anormalmente alto puede estar justificado por el riesgo que la operación entraña para el prestamista (mayor riesgo, mayor interés), siendo el caso que en una operación de préstamo garantizada con hipoteca sobre un inmueble no existe tal riesgo. No puede apreciarse, como las entidades prestamistas han alegado, que estas operaciones entrañan un verdadero riesgo para ellas dado el elevado número de impagados que se producen, ya que realmente si existe tal número de impagados es por la «concesión irresponsable de préstamos sin comprobar adecuadamente la capacidad de devolución del prestatario».

Declarado usurario el contrato de préstamo por su interés remuneratorio se establecen dos consecuencias: la nulidad del préstamo y la obligación del prestatario de devolver la cantidad recibida sin el pago de intereses. La declaración de nulidad del préstamo tam-

bién conlleva la nulidad de la hipoteca, pues esta garantía no es más que una prestación accesoria que está al servicio del préstamo garantizándolo (artículo 1857 Código Civil) y que ha de seguir su suerte: la nulidad.

Esta última consecuencia es unánime en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo. La sentencia de 18 de junio de 2012 añade que «el control que establece la ley se proyecta conceptualmente sobre la posible validez del contrato celebrado, sin que pueda diferenciarse el alcance de dicho control o la razón de la ineficacia que produce. De ahí la unidad de la sanción contemplada, esto es, la nulidad del contrato de préstamo, o negocio a él asimilado, que alcanza o comunica sus efectos ya a las garantías accesorias, como a los negocios que traigan causa del mismo» (en igual sentido se ha pronunciado en sus sentencias de 5 de julio de 1982, 31 de enero de 2008, 20 de noviembre de 2008, 15 de julio de 2008, y 14 de julio de 2009, entre otras).

**“La declaración de nulidad del préstamo también conlleva la nulidad de la hipoteca, pues esta garantía no es más que una prestación accesoria que está al servicio del préstamo garantizándolo”**

### **Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2013**

Otro caso resuelto por el Tribunal Supremo mediante su sentencia de 22 de febrero de 2013 concluye de igual modo que el anteriormente expuesto. En este, el interés remuneratorio era del 10%, moratorio del 22% y un plazo de vencimiento de seis meses. Dado que el interés remuneratorio no estaba referido al año sino al periodo de amortización (seis meses) el interés real era del 20% anual, lo que es considerado como desproporcionado: «un préstamo, cuyo vencimiento es a los seis meses, con un interés remuneratorio de 10% semestral (20% anual) cuyo semestre es el plazo de cumplimiento y si no devuelve el capital en este breve plazo, comienza el interés moratorio del 22%, está Sala lo considera, como ha dicho el Tribunal a quo, notablemente superior al normal del dinero, no sólo teniendo en cuenta, como orientativo, el interés legal en aquel tiempo (5,50%), sino las circunstancias del caso (urgencia, intermediación) que lo hacen manifiestamente desproporcionado». ●

# Constitución y administración de la Comunidad de Propietarios

Siguiendo la doctrina de Daniel Loscertales Fuertes, destacaremos algunas notas esenciales de ambos aspectos fundamentales de las Comunidades de Propietarios; como su constitución y administración.



**Carmelo Irazola Sáez**

Abogado de Irazola  
Abogados y miembro de  
Legal Touch

1. Constitución de la comunidad de propietarios
2. Administración de la comunidad de propietarios

## Constitución de la Comunidad de Propietarios

Existe una Comunidad de Propietarios desde que coinciden en un edificio, en una urbanización o en un complejo o construcción similar varias propiedades privadas y diversos elementos comunes, situación de la que nacen los derechos y las obligaciones de todos los copropietarios. Incluso, cabe afirmar que, si no existiera una constitución formal de la Comunidad de Propietarios y éstos no las hubieran establecido, todas las cuotas o participaciones serían iguales, como ordena el Art. 393 del Código Civil (CC).

Las Comunidades de Propietarios tienen su base en el Artículo 396 del CC y se rigen por una ley especial, como es la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

La forma más habitual y fácil de constituirse una Comunidad de Propietarios es a través de lo que se denomina propietario único, que lo es el promotor de un edificio, que aún no ha vendido ninguno de los pisos o partes privativas del edificio y que redacta y otorga la Escritura de División Horizontal, asignando el coeficiente de participación de cada piso, local o de cualquier finca independiente del edificio. Otras dos maneras de constituirse la Comunidad de Propietarios es: por acuerdo unánime de todos los propietarios o en su defecto por laudo o resolución judicial (reclamando uno o varios propietarios al resto y siendo la sentencia que se dicte en juicio ordinario la que determine la cuota de participación que corresponda a cada piso o local, teniendo en cuenta diversos criterios técnicos, como la superficie útil, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que cada parte privativa vaya a dar a los servicios o elementos comunes).



Además de la descripción del inmueble, el título constitutivo de la Comunidad de Propietarios podrá contener también reglas de constitución y del ejercicio de los derechos, así como disposiciones no prohibidas o impuestas por la Ley sobre el uso o destino del edificio, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un Estatuto privativo, propio de la finca, que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En todo caso, los Estatutos de cada Comunidad no podrán ir contra los preceptos legales de obligado cumplimiento, siendo nulas aquéllas cláusulas estatutarias en las que, por ejemplo, se afirmase que se puede convocar una Junta de Propietarios con menor plazo del fijado en el Artículo 16 LPH o impedir que la Junta la puedan instar el 25 % de los propietarios como establece el mismo precepto o que se lleve a cabo la votación por distintos medios de los establecidos

en el Artículo 15 LPH o que los acuerdos sean adoptados con *quorum* distinto a lo establecido en los Artículos 10.3 o 17 LPH.

Para que los Estatutos obliguen a terceros es necesario que estén inscritos en el Registro de la Propiedad. Evidentemente, sólo les importan los Estatutos a los copropietarios actuales y a los que lo sean o puedan serlo en el futuro. Ningún nuevo titular, por adquisición de vivienda o local o garaje o cualquier otra parte privativa del edificio, por cualquiera de los medios previstos en Derecho, puede ser obligado por acuerdos u obligaciones, salvo las legales, diferentes a las que consten en el título, salvo que posteriormente sus actos demuestren su aceptación. No cabe, por ello, intentar evitar que una vivienda se destine a oficina o a despacho profesional o que se instale un bar en un local del edificio, simplemente porque se tomó ese acuerdo en su día en una Junta de Propietarios, o bien

*“La Administración es quien tiene más facultades directas para la reclamación a los morosos y es quien verdaderamente impulsa, aconseja y asesora al presidente y a la Comunidad”*

*La forma más habitual y fácil de constituirse una Comunidad de Propietarios es a través de lo que se denomina propietario único, que lo es el promotor de un edificio, que aún no ha vendido ninguno de los pisos o partes privativas del edificio y que redacta y otorga la Escritura de División Horizontal”*

que el reparto de gastos comunes se haga por un sistema diferente al de coeficientes de propiedad fijado para este fin en el título constitutivo, sin que esta modificación haya tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Es, hasta cierto punto, frecuente que cuando la constitución de la Comunidad de Propietarios se realiza por propietario único figure en el título alguna reserva de derechos a favor del promotor o de un tercero (normalmente futuro copropietario por compra del local o de la vivienda). Pues bien, debemos tener en cuenta que, en principio, todas las reservas indicadas son válidas, salvo que, por medio del oportuno juicio ordinario, la Comunidad de Propietarios las impugne con razonamientos suficientes (no olvidemos que todos los propietarios sucesivos de las partes privativas del edificio las admitieron al firmar las respectivas escrituras de compraventa), puesto que no basta con la mera protesta en las Juntas de Propietarios o fuera de ellas. Si, efectivamente, se acudiese a la vía judicial, las posibilidades de eliminar tales cláusulas de reserva existen.

Cualquier modificación del título constitutivo de la Comunidad de Propietarios sólo podrá realizarse por el dueño único antes de la venta de las diferentes partes privativas o por el acuerdo posterior unánime de la Junta de Propietarios o por resolución judicial.

Cuando se alcanza la unanimidad de todos los propietarios bastará con facultar al presidente de la Comunidad de Propietarios en Junta, donde constarán los nuevos coeficientes de participación o el cambio concreto que se haya realizado, para otorgar la oportuna escritura y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. No es necesario que comparezcan ante el Registro todos los propietarios.

Excepcionalmente, se admite que el cambio o modificación se produzca por vía o resolución judicial, aunque no haya unanimidad de los copropietarios, si la oposición a la modificación que se pretende por alguno o algunos de los copropietarios es considerada como un acto de abuso de ley y un uso antisocial del Derecho.

Es importante resaltar, también, que cuando se acude a la vía judicial para modificar el título, no es suficiente con demandar a la Comunidad de Propietarios en su conjunto, que no está legitimada pasivamente para ello, sino que deben ser incluidos en el proceso todos los propietarios, pues el resultado del litigio afectará a cada uno de ellos, y es que a nadie se le puede cambiar el coeficiente de participación o cualquier norma estatutaria vigente sin ser parte en el procedimiento.

### **Administración de la Comunidad de Propietarios**

El Administrador de la Comunidad de Propietarios es uno de los órganos de gobierno que señala el Artículo 13 de la LPH.

Es quien tiene más facultades directas para la reclamación a los morosos y quien -sobre todo cuando es un profesional- es quien verdaderamente impulsa, aconseja y asesora al Presidente y a la Comunidad, aunque su función más conocida sea la preparación y la presentación de las cuentas para su posterior aprobación en Junta de Propietarios y de los presupuestos, llevando a cabo su ejecución, cobrando a los deudores y pagando a los acreedores, siendo también de ordinario quien recibe las quejas y sugerencias de los copropietarios y está pendiente del funcionamiento de los servicios comunes, ya que el Presidente de la Comunidad es un copropietario que suele descansar en la competencia y facultades del Administrador.

Los apartados 5 y 6 del Artículo 13 de la LPH establecen que las funciones del secretario y del Administrador serán ejercidas por el presidente de la Comunidad, salvo que los Estatutos o la Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario decidan el nombramiento de tales cargos en personas diferentes del Presidente. Si bien, en la práctica es lo más habitual que el secretario y Administrador sea una misma persona y que no sea el presidente, sino otra persona, que puede ser un vecino o -lo que es más habitual- un profesional ajeno a los propietarios y contratado para ello. No en vano exige la ley que el Administrador ha de tener cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer su

---

función, con los amplios conocimientos que se necesitan para que pueda desempeñar las funciones que le adjudica el Artículo 20 de la LPH.

El problema es que ni el CC -salvo la referencia que hace al mandato en los Artículos 1.709 y ss.-, ni otras leyes contienen unas reglas concretas sobre la competencia y preparación de los Administradores de Comunidades de Propietarios, y tampoco se señalan expresamente en la LPH. Tan solo las normas por las que se regulan los Co-regios Profesionales de Administradores de Comunidades de Propietarios constituyen una cobertura legal reconocida de estos profesionales. Sin perjuicio de la existencia de otros profesionales que puedan tener la capacidad y cualificación para administrar las Comunidades de Propietarios, es lo cierto que los Administradores de Fincas colegiados son quienes sin duda cumplen con todas las condiciones exigidas en la Ley para desarrollar con la competencia y profesionalidad adecuadas las funciones del Administrador.

También es habitual y hasta conveniente que los puestos de secretario y de Administrador de las Comunidades de Propietarios sean desempeñados por una misma persona, porque las funciones de ambos cargos deben estar coordinadas. El secretario es quien emite las certificaciones necesarias o convenientes en el funcionamiento de la Comunidad y en la mayoría de las ocasiones el secretario deberá contar con la colaboración del Administrador para transcribir en sus documentos datos contables, sobre obras, sobre deudas y gastos, etc., por lo que la unificación de ambos cargos en una misma persona es lo más práctico y adecuado para el buen funcionamiento de la Comunidad.

Si bien no es lo más común ni habitual, pueden también las personas jurídicas ostentar la condición de Administradores de las Comunidades de Propietarios, debiendo estar para sus concretas actuaciones representadas por las personas físicas con poderes suficientes para ello.

Toma especial relevancia el Administrador de la Comunidad de Propietarios en las

acciones judiciales que se ejerciten sobre reclamación a morosos. El Artículo 21 de la LPH legitima al Administrador -como conocedor y sabedor de las deudas de la Comunidad y sus circunstancias-, siempre con acuerdo previo en Junta, al Administrador para exigir judicialmente al propietario incumplidor los gastos de comunidad adeudados a través del proceso monitorio. La duda se suscita si se plantea oposición por el deudor en el procedimiento indicado y si en tal caso y al tener que continuarse la tramitación judicial por el proceso verbal u ordinario, el Administrador sigue con facultades para representar en juicio a la Comunidad. El criterio ha de ser favorable en el caso del juicio verbal, ya que el Administrador será citado ya directamente por el Juez conforme al Artículo 818 de la LEC, pero no tanto en el juicio ordinario, ya que en el mismo se precisa que la Comunidad de Propietarios interponga nueva demanda con todos los requisitos legales y procesales para ello.

Es lo normal y habitual que, en todos los asuntos administrativos, los escritos los suscriba el Administrador en nombre de la Comunidad de Propietarios, aunque, si después hubiera de seguirse juicio, la representación de la Comunidad de Propietarios tan solo podría ostentárla el presidente. Se puede decir que de todo el papeleo diario y ordinario de la Comunidad de Propietarios se encarga el Administrador, que a su vez es quien se suele ocupar de las relaciones con los proveedores (empresa de limpieza, proveedor de gasoil para la calefacción comunitaria, etc.).

Salvo que los Estatutos de la Comunidad establezcan otra cosa, el cargo de Administrador -como los demás órganos de gobierno- dura un año, pudiendo ser reelegido cuantos mandatos considere oportunos por la Junta de Propietarios, que también podrá remover o cesar en su puesto al Administrador antes del transcurso del año previsto para el ejercicio de su función, debiendo ser indemnizado si es un profesional y su cese no estuviera justificado. ●

# Clases de fincas registrales rústicas, urbanas, continuas y discontinuas

El concepto de finca no viene definido expresamente ni la Ley Hipotecaria, ni el Código Civil, por eso la doctrina ha preferido distinguir entre “finca en sentido material” (porción de terreno formada por una línea poligonal y objeto de propiedad) y “finca en sentido registral o hipotecaria.” En este artículo veremos los distintos tipos de fincas que nos podemos encontrar.



**Santiago Sáenz Pinto**  
Socio Director de Sáenz & asociados Abogados y miembro de Legal Touch

1. Finca
2. Clases de Fincas

## Finca

El concepto de finca no viene definido expresamente ni la Ley Hipotecaria, ni el Código Civil, por lo que ante ello, caben dos soluciones: o concebirla en términos generales como elemento inmatriculador, en el sentido de considerar como finca, todo cuanto sea susceptible de abrir hoja, folio o registro particular en los libros de inscripciones, o bien descender al detalle determinativo de un concepto descriptivo que comprenda los distintos supuestos a los que la legislación atribuye la consideración de finca registral. También, puede definirse la finca registral “*como la porción de terreno delimitada por el dominio de una persona*”.

*El elemento configurador del inmueble al que se refiere la inscripción es precisamente la materia de la que da fe el Registro de la Propiedad, es decir, el dominio inmobiliario.*

*Los inmuebles pueden ser delimitados por razón de su apariencia, su riqueza territorial, su calificación administrativa, etc. La delimitación inmobiliaria que hace el Registro de la Propiedad la configura el dominio titular y esa configuración puede no atender a circunstancias físicas o elementos geográficos del terreno. El dominio inmobiliario puede ser simplemente determinado por la voluntad humana negocial, coincidente o no (eso dependerá de la misma) con elementos físicos o geográficos aparentes del terreno.*

*Tratar de describir la finca registral como si se tratase de otro tipo de realidad inmobiliaria, en concreto la catastral, es actuar en contra de la naturaleza y fines de la institución registral, que no son otros que los del servicio a la sociedad.*



*La base gráfica registral es la traducción gráfica de la descripción literaria que de las fincas se hace en los libros del Registro. Por eso, cualquier aspecto relativo a una base gráfica registral es el mismo que afecta a la propia finca inscrita. (1).*

No obstante, todas las concepciones anteriores han dado lugar a que la doctrina científica abandone la idea de dar una definición y, en sustitución de la misma, ha preferido distinguir entre “finca en sentido material” (porción de terreno formada por una línea poligonal y objeto de propiedad) y “finca en sentido registral o hipotecaria.”

Sin embargo, el Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario nos define en su artículo 6, aunque sólo a efectos

catastrales, el inmueble como “*la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios proindiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble*”.

#### **Clases de Fincas**

Tanto en las fincas urbanas como rústicas están reguladas por leyes especiales en cada una de las comunidades autónomas de nuestro país, por lo que aquí únicamente nos referiremos con carácter general a los conceptos genéricos de cada una de las clases de fincas.

**“Las fincas discontinuas son varias suertes separadas entre sí pero por sus características forman una unidad”**

*“El concepto registral de finca parte de su “identificación” como porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada, que es supuesto normal de apertura del folio registral”*

### **Finca Rustica**

Es aquel predio o superficie de terreno, (inmueble por naturaleza), destinada a la explotación agraria, pecuaria o forestal. Desde un punto de vista urbanístico, lo es todo suelo que no es urbano, por no haberse realizado en el mismo las obras de urbanización que lo convierten en solar apto para construir, o urbanizable, que es el que ésta en vías de ello.

Respecto de las características de la finca rústica, en ésta no se puede construir más que edificaciones acordes con su destino agrícola o pecuario, y siempre con la oportuna licencia.

Así mismo, el suelo rústico está sujeto a una legislación especial recogida en normas dispersas pero que completan un mosaico de normas que configuran esta especial propiedad rústica.

**Suelo no urbanizable:** Serán aquellos terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

### **Finca Urbana**

Se entiende como todo predio o superficie de terreno a la que los planes urbanísticos correspondientes contemplan como apta para realizar en la misma una edificación o construcción urbana, la cual puede ser destinada a vivienda o servicios, o una finalidad de espaciamiento o zona verde excluida de edificación pero que también es urbana por cuanto sirve a la superficie edificada.

Lo fundamental para distinguir una finca como urbana no es ya el hecho de que exista o no una edificación ocupando o enclavada en la misma, sino que el planteamiento urbanístico realizado por la administración competente contemple esa finca como apta para edificar o la incluya en una unidad urbanística que previa su reordenación dará lugar a la correspondiente distribución del suelo entre viales y zonas de dominio público, solares, zonas verdes y solares destinados a servicios.

Dentro de la categoría de terrenos de naturaleza urbana podemos hablar de:

- **Terrenos directamente edificables:** Son los terrenos en los que se puede directamente edificar y levantar nuevos edificios.
- **Terrenos con gestión urbanística pendiente:** Son aquellos terrenos en los que su proceso de gestión urbanística aún no está finalizado. Este proceso de gestión urbanística incluye tanto la nueva descripción registral de las fincas, es decir, la trasformación jurídica mediante un proyecto de reparcelación, como la ejecución material de la urbanización (calles, aceras, suministros de agua, electricidad, etc.). Hasta que dicho proceso de gestión urbanística no se haya completado, no se considera que el suelo ha pasado a ser urbanizado o directamente edificable.
- **Terrenos directamente edificables para autopromoción:** Son aquellos terrenos en los que es posible edificar un solo inmueble (vivienda, nave...), que habitualmente construye el propietario para su uso personal.
- **Terrenos directamente edificables para la promoción:** Son aquellos terrenos destinados a la construcción de una promoción de varios inmuebles para la venta a terceros. Suelen ser terrenos con una mayor superficie edificable.

## Fincas Continuas Y Discontinuas

Dentro de las categorías de fincas, existen también las llamadas fincas continuas y discontinuas, siendo las primeras un espacio sin solución de continuidad dentro de unos linderos.

Se concibe la continua como la finca material o civil que tradicionalmente se define como la porción delimitada de la superficie terrestre que pertenece a un solo propietario o a varios proindiviso. Concepto hoy ampliado para abarcar otras realidades, como los espacios cúbicos identificables, susceptibles de aprovechamiento independiente, como sucede en la propiedad horizontal y en los complejos inmobiliarios. *Estamos ante la finca en sentido funcional*, cuya unidad se determina no por el derecho que recae sobre las mismas, sino por su destino económico, como por ejemplo las parcelas urbanas indivisibles.

También se distingue entre **fincas continuas** y discontinuas, siendo aquéllas un espacio sin solución de continuidad dentro de unos linderos, y las discontinuas que son varias suertes separadas entre sí pero que por sus **características** forman una unidad. Este concepto está desarrollado ampliamente en el art. 44 de la Ley Hipotecaria.

Merece un trato más particular las denominadas fincas “discontinuas”, también llamadas “Discontinuas o Funcional”, en la que su existencia registral, se entiende como una unidad de destino económico, a la que sirven varias porciones de terreno “no colindantes entre sí”, es decir, sin unidad física tal y como se contempla en el art 8 de la L.H. y art. 44 del R.H.

En diversas Resoluciones específicas la DGRN, ha venido determinando su concepción y delimitación.



Así, las Resolución de la RDGRN 20 enero 2006: recoge doctrina DGRN a propósito de las fincas discontinuas: Fija como punto partida para fijar el concepto registral de finca: Su “identificación” como porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada, que es supuesto normal de apertura del folio registral, no obstante, la legislación hipotecaria y código civil admiten “excepciones” cuando hay unidad funcional o de explotación de 2 o más trozos separados: lo que se conoce como “finca funcional”: En ella es de destacar que, en la práctica registral, NO exige prueba formal y rigurosa de dicha unidad funcional o conexión. No obstante, ello, no puede dejarse al ilimitado arbitrio de los particulares interesados decidir cuándo las fincas discontinuas pueden acceder al Registro por existir conexión. Para ello, es necesario establecer la dependencia de las parcelas, entre ellas, como base del trato unitario: dependencia que puede resultar ya del Registro. Por último, ha de ser “inscribible” como finca única, como, por ejemplo, dos

trozos de terreno físicamente separados por un camino público, que, aunque catastralmente constan como 3 fincas (considerando incluido el camino) y ello, porque de los datos aportados, se deriva que forman una unidad de cultivo, es decir, susceptible de una explotación económica.

Por otro lado, la Resolución de la DGRN de 27 de noviembre de 2012, determinó que no es suficiente la mera voluntad del propietario, sin base objetiva suficiente para que se constituya una unidad de finca, sino que se exige la “relación o conexión” de dependencia entre todas las fincas o trozos de terreno. *Por tanto, frente al Art. 44.1 del R.H., que exigía unidad física, aquí no hay unidad física, sino funcional.*

Por su parte, el art. 45 R.H., permite agrupar fincas no colindantes, siempre que consten las “causas”, entendidas éstas como motivos de interesar la agrupación de los terrenos que constituyen la explotación agrícola del ejemplo anterior.

#### **Supuestos prácticos: Serán inscribibles:**

1. Art. 8.2 L.H.: “Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.”
2. El art.45.2 RH: Que regula la forma de inscribirla a través de agrupación de fincas.
3. El Art.44.2.3.4.5 RH: Determina que se inscribirán todas las fincas bajo un solo número, considerándose todos los trozos como una sola finca.” Como ejemplo podemos citar: Los cortijos, las haciendas, los cercados, las dehesas, las granjas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia, al cual estén subordinadas las fincas o construcciones.

Buen ejemplo de ello sería las “explotaciones agrícolas”, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como explotaciones familiares agrarias. Ej.: finca funcional: explotación familiar y prioritaria.

Igualmente lo serán, toda explotación industrial situada dentro de un perímetro determinado o que forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí; y todo edificio o albergue situado fuera de un poblado, con todas sus dependencias y anejos, como corrales, cobertizos, palomares, etc. y, por último, las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones. ●



# WEB SPORT CONGRESS

2 y 3 MARZO 2018

HOTEL W, BARCELONA

WEB SPORT  
CONGRESS



UN CONGRESO DE REFERENCIA A NIVEL MUNDIAL  
ENFOCADO AL DERECHO DEPORTIVO  
Y AL SECTOR DIGITAL

+30

SPEAKERS DE REFERENCIA

14

MESAS DE DEBATE

∞

NETWORKING

2

JORNADAS

Por ser suscriptor a Economist & Jurist,  
te ofrecemos un **20% de descuento**  
sobre el precio de la entrada  
introduciendo el siguiente código:

WSC2018ECONOMIST

PLAZAS LIMITADAS

[WWW.WEBSPORTCONGRESS.COM](http://WWW.WEBSPORTCONGRESS.COM)



Grant Thornton



# Evolución reciente de la jurisprudencia y normativa en materia de compraventa de vivienda y su financiación

Cláusula suelo, anticipos o entregas a cuenta, intereses moratorios,, gastos notariales, costas de procedimientos, derechos de los deudores hipotecarios... son todos temas de actualidad que van sin duda de la mano del contrato de compraventa de vivienda.



**Joaquín Amaya Galván**  
Director Departamento  
de Asuntos Jurídicos  
GRUPO P.R.A.

1. Aspectos financieros que rodean al contrato
2. Jurisprudencia sobre cláusulas abusivas
3. Créditos para la compra de vivienda emitidos en moneda extranjera – hipotecas multidivisa
4. Proyecto de Ley que reduce las comisiones y refuerza la transparencia de los créditos inmobiliarios
5. Ley 7/2017 por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la directiva 2013/11 de la Unión Europea y del Parlamento de 21 de mayo de 2013 relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo

A la hora de afrontar el tratamiento que viene otorgando la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo a los asuntos surgidos en relación a los contratos de compraventa de vivienda, inevitablemente nos vemos arrastrados a centrarnos en lo que ha sido el foco de las últimas sentencias más mediáticas.

No nos resulta ajeno que está siendo de proporciones históricas los ríos de tinta vertidos sobre el tema de las cláusulas suelo, anticipos o entregas a cuenta, intereses moratorios,

gastos notariales, costas de los procedimientos, derechos de los deudores hipotecarios... etc. Asuntos, todos ellos, que van sin duda de la mano del contrato de compraventa de vivienda.

En este punto, quizás sea conveniente diferenciar: De un lado, aquella normativa y jurisprudencia referidas efectiva y concretamente al contrato de compraventa de vivienda entre el consumidor y la promotora y; de otro lado, aquellas que han surgido – y otras están en



camino - de la conflictividad generada por las figuras financieras que rodean la compraventa de vivienda - léase préstamos personales e hipotecarios, avales y cauciones sobre los anticipos entregados a cuenta para la vivienda, intereses de demora, préstamos multidivisa, índice IRPH... -.

Sentada la anterior distinción, si analizamos los contratos de compraventa de vivienda, observamos que lo referido a su forma de pago - su financiación y condiciones de la misma, sus garantías -, no ocupan más que, a lo sumo, un par de cláusulas. Son, sin embargo, de las más trascendentales. El grueso de los puntos conflictivos a los que nos referiremos surgen, por lo general, del contrato de préstamo - o más usualmente su subrogación - entre la entidad financiera y el consumidor - para todos aquellos que no tienen la suerte de pagar la vivienda en metálico, que somos legión -.

Los dos aspectos que venimos mencionando – contrato de compraventa de vivienda y figuras financieras que lo rodean – han sido y son objeto de ingente jurisprudencia y de modificaciones legales que pretenden recoger a posteriori toda esta evolución. No siempre a tiempo ni de forma suficiente, hemos de puntualizar.

Si hay un punto en común o idea que subyace en toda esta producción – tanto jurisprudencial como normativa – ésta es, sin duda, la de otorgarle al consumidor la máxima protección y defensa de sus derechos, tanto frente a la promotora – y resto de intervenientes en el proceso constructivo -, como frente a las entidades bancarias financiadoras. La posición y el tratamiento que debe recibir el usuario final - consumidor - de vivienda, nada tiene que ver con el que se otorga al resto de operadores económicos, sean estos

*“El tema más recurrente en los últimos meses desde luego ha sido el de las condiciones generales de la contratación-cláusulas abusivas, referidos específicamente a la financiación de la compraventa de la vivienda”*

profesionales o empresarios, que acceden a la compraventa de un inmueble y a su correlativa financiación. Y es lógico.

Continuando con la diferenciación propuesta, si nos centramos en el contrato propiamente dicho, vemos cómo en cuestiones como gastos y tributos de la operación, elección de notaría, penalizaciones por incumplimiento por parte del consumidor, facultad de resolución del contrato por incumplimiento defectuoso...etc, la normativa, la jurisprudencia – y también los Servicios de Consumo de las distintas Comunidades Autónomas - han adoptado una casi inevitable postura de defensa al consumidor final de vivienda.

Poniendo el foco en los pronunciamientos recientes, desde el punto de vista jurisprudencial, entendemos que resulta interesante traer a colación algunas sentencias de nuestro Tribunal Supremo que han establecido doctrina sobre los aspectos señalados (*Fuentes consultadas: CENDOJ; “¿Qué sentencias del Tribunal Supremo han fijado doctrina en materia de compraventa de vivienda?” 5-10-2017. Wolters Kluwer. Isabel Desviat.*). Así, citaremos:

- TS, Sala Primera, Sentencia 527/2016 de 12 Sep. 2016, Rec. 1933/2014. **Nulidad del contrato por error en el consentimiento. Ocultación de vicios urbanísticos. Aplicación de las garantías reguladas en la LOE.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 409/2016 de 15 Jun. 2016, Rec. 2110/2014. **Repercusión al comprador del IBI abonado por el vendedor.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 133/2015 de 23 Mar. 2015, Rec. 2167/2013 **Extinción del contrato por mutuo disenso antes de entrega de la vivienda. Extinción de la garantía de las cantidades a cuenta del precio.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 778/2014 de 20 Ene. 2015, Rec. 196/2013. **Vivienda en construcción. Resolución del contrato por retraso en la entrega.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 13 Ene. 2015, Rec. 2300/2012. **Obligaciones de las partes. Restitución al comprador de las cantidades anticipadas. Irrenunciabilidad de derechos.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 303/2014 de 16 Sep. 2014, Rec. 969/2012 **Obligaciones del vendedor. Elevación a público del contrato. Incumplimiento.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 246/2014 de 28 May. 2014, Rec. 503/2012. **Compra de local destinado a despacho de abogados. Inaplicabilidad de la legislación protectora de los consumidores y usuarios.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 218/2014 de 7 May. 2014, Rec. 828/2012 **Compraventa de vivienda en construcción. Incum-**



**plimiento del plazo de entrega. Reclamación al avalista de las cantidades pagadas a cuenta del precio.**

- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 537/2012 de 10 Sep. 2012, Rec. 1899/2008 **Resolución del contrato. Falta de licencia de primera ocupación de la vivienda.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 842/2011 de 25 Nov. 2011, Rec. 438/2009. **Control de validez de la cláusula que impone al comprador de la vivienda el pago del impuesto de plusvalía.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 315/2011 de 4 Jul. 2011, Rec. 2228/2006. **Compraventa de inmueble. Falta de pago del precio. Formas que puede adoptar el requerimiento resolutorio.**
- TS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 315/2011 de 4 Jul. 2011, Rec. 2228/2006. **Compraventa de inmueble. Falta de pago del precio. Demanda en la que se ejerce la acción de resolución.**

Desde la óptica de los aspectos financieros que rodean al contrato, volvemos a encontrarnos en un escenario que “enfrenta” al consumidor final con un operador profesional especializado – las entidades financieras en general -. Así, desde la perspectiva de las condiciones generales de la contratación el tema más recurrente en los últimos meses desde luego ha sido el de las condiciones generales de la contratación-cláusulas abusivas, referidos específicamente a la financiación de la compraventa de la vivienda.

Como todos de todos es sabido, en los últimos meses/años son constantes las noticias sobre la judicialización de estos asuntos, repuntando con virulencia tras la Sentencia de Justicia de Luxemburgo de 21 de diciembre de 2016 (“Procedimiento prejudicial – Directiva 93/13/CEE-Contratos celebrados con los consumidores- Préstamos hipotecarios-

Cláusulas abusivas – Artículo 4, apartado 2 – Artículo 6, apartado 1 – Declaración de nulidad – Limitación por el juez nacional de los efectos en el tiempo de la declaración de nulidad de una cláusula abusiva”), cuyo análisis en profundidad ha sido abordado por prestigiosísimos juristas a cuyos trabajos nos remitimos. La consecuencia, como venimos apuntando, es que prácticamente nos encontramos con una situación de colapso, especialmente en nuestros juzgados de primera instancia, a los que a diario llegan cientos de demandas sobre las ya famosas cláusulas suelo – tras el fallido intento del Gobierno de arbitrar un procedimiento de resolución amistosa -.

La línea jurisprudencial que se abre camino – y cuyos ejemplos más recientes exponemos más adelante – indican que la actividad judicial se está extendiendo a otras cuestiones conexas no expresamente mencionadas en la Sentencia de 2016, como las reclamaciones de gastos de formalización del préstamo hipotecario o subrogación – notariales, registrales y tributarios -, el alcance de la condena en costas a las entidades financieras demandadas, los intereses de demora exigidos a los consumidores ... etc.

Veamos unos ejemplos, de la más reciente jurisprudencia sobre cláusulas abusivas:

- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: RAFAEL SARAZA JIMENA. N° Recurso: 255/2015. Fecha: 16/10/2017 Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Nulidad de condición general inserta en préstamo hipotecario (**cláusula suelo**). Legitimación para recurrir del litigante que vio rechazada su pretensión principal. La nulidad de la cláusula suelo por falta de transparencia es de pleno derecho.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA. N° Recurso: 258/2017. Fecha: 11/10/2017. RESUMEN: **Costas procesales y clausula suelo.** Imposición al banco demandado.

*“En cuestiones como gastos y tributos de la operación, elección de notaría, penalizaciones por incumplimiento por parte del consumidor, facultad de resolución del contrato por incumplimiento defectuoso...etc, la normativa, la jurisprudencia han adoptado una casi inevitable postura de defensa al consumidor final de vivienda”*

- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: PEDRO JOSE VELA TORRES. Nº Recurso: 392/2015. Fecha: 27/09/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: **Cláusulas abusivas** en contratos con consumidores. Lo resuelto en el proceso de ejecución no tiene efectos de cosa juzgada en el declarativo posterior si en aquel procedimiento no existía cauce para oponer la abusividad de determinadas cláusulas.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: PEDRO JOSE VELA TORRES. Nº Recurso: 835/2015. Fecha: 20/09/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Condiciones generales de la contratación. Cláusulas abusivas en contratos con consumidores que vinculan el contrato a la voluntad del empresario. **No es abusiva una cláusula que establece una presunción que admite prueba en contrario.**
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: IGNACIO SANCHO GAR-GALLO. Nº Recurso: 3325/2014. Fecha: 20/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Efectos de la declaración de nulidad de una cláusula suelo. **Aplicación de la doctrina establecida por la STJUE de 21 de diciembre de 2016.** No se aprecia cosa juzgada por el pronunciamiento de la STS 241/2013. Acción colectiva y acción individual.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil .Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS. Nº Recurso: 648/2015. Fecha: 19/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Clausula suelo. **Improcedente limitación de los efectos restitutorios.** Reiteración de jurisprudencia
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: IGNACIO SANCHO GAR-GALLO. Nº Recurso: 2072/2014.



Fecha: 20/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Cláusulas suelo en préstamos hipotecarios. Retroactividad de los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula. Adaptación a la jurisprudencia del TJUE. Estimación de la casación como consecuencia del allanamiento del banco demandado.

- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO. Nº Recurso: 195/2015. Fecha: 20/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Cláusula suelo. **Efectos de la declaración de nulidad de una cláusula suelo por falta de transparencia.** Aplicación de la doctrina del TJUE de 21 de diciembre de 2016 (caso Gutiérrez Naranjo).
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO. Nº Recurso: 306/2015. Fecha: 20/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Cláusula suelo. Nulidad. **Acción individual.** Alcance de los efectos de cosa juzgada de la sentencia dictada en la acción colectiva. Efecto restitutorio: estimación del recurso de casación según lo declarado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA. Nº Recurso: 546/2015. Fecha: 19/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Cláusulas suelo. **Costas.** Imposición pese al cambio de jurisprudencia por aplicación del principio general de vencimiento en relación con los principios de no vinculación del consumidor a las cláusulas abusivas y de efectividad del derecho de la UE.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA. Nº Recurso: 1112/2015. Fecha: 19/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Costas

procesales. Litigo sobre cláusulas suelo. **Imposición de costas de las instancias,** en atención a los principios de vencimiento, no vinculación del consumidor a las cláusulas abusivas y efectividad del derecho comunitario.

- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN. Nº Recurso: 2980/2014. Fecha: 20/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: Cláusula suelo. Acción individual. **Inexistencia de cosa juzgada de la acción colectiva.** Aplicación del efecto restitutorio pleno derivado de la nulidad. STJUE de 21/12/2016. Procedencia del pago de los intereses legales de las prestaciones restituibles
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS. Nº Recurso: 2728/2015. Fecha: 18/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: **Efectos de la declaración de nulidad de las condiciones generales de contratación y la posibilidad de limitarlos.** Imposición de costas.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN. Nº Recurso: 2425/2015. Fecha: 04/07/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: **Costas de las instancias** tras la estimación del recurso de casación por aplicación por el Tribunal Supremo de un criterio acorde con la doctrina del TJUE sobre los efectos de la nulidad de las cláusulas suelo. Fijación de criterio jurisprudencial.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: RAFAEL SARAZA JIMENA. Nº Recurso: 2697/2014. Fecha: 08/06/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: **Nulidad de cláusula suelo por falta de transparencia.** Efecto de la sentencia dictada sobre una acción co-

*“Se ha fijado el límite de 9 años o el 2% del capital como el requisito para que una entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo hipotecario que grava la vivienda del consumidor o autónomo”*

lectiva en el posterior procedimiento iniciado por un consumidor en ejercicio de la acción individual.

- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO. N° Recurso: 2441/2014. Fecha: 04/05/2017. Tipo Resolución: Sentencia. RESUMEN: **Contrato de cobertura de riesgo de incremento de interés (swap) vinculado a un préstamo hipotecario. Pacto de cancelación anticipada del swap por cancelación anticipada del préstamo hipotecario. Ámbito del control de oficio de abusividad.**
- Por último, la reciente Sentencia 643/2017, de 24 de noviembre, relativa a cláusulas suelo, que determina que **el banco no está exento de las obligaciones de información precontractual en los supuestos de subrogación en el préstamo promotor, con o sin novación**

Al momento de redactar el presente artículo hay, además, recursos con sentencias muy recientes, y muy esperadas sobre la problemática de los créditos para la compra de vivienda emitidos en moneda extranjera – hipotecas multidivisa – y sobre las hipotecas de tipo variable ligadas al índice IRPH. Son las siguientes:

- Sentencia 608/2017, de 15 de Noviembre, sobre nulidad parcial de hipoteca multidivisa por falta de transparencia.
- Sentencia 4308/2017, de 22 de Noviembre. Considera que la mera referenciación a un tipo oficial como es el IRPH no implica falta de transparencia ni abusividad.

Paralelamente, aunque no con la suficiente coordinación ni el alcance necesario en mi modesta opinión, se han producido y se vienen tramitando modificaciones a la normativa en vigor para adaptar nuestra legislación a toda la problemática apuntada – y otras cuestiones

especialmente sensibles como los desahucios provocados por las ejecuciones hipotecarias en los últimos años -.

Reseñar la normativa, tanto estatal como de Comunidades Autónomas, que se refiere a consumidores y usuarios, compradores de vivienda, al tratamiento que deben recibir los préstamos a la financiación de adquisición de vivienda. Coinciendo con lo que expone mos, en fechas recientes se producen ciertas novedades legislativas que debemos abordar.

Por un lado, el día 13 de noviembre del 2017 se aprueba en el Consejo de Ministros el Proyecto de Ley que reduce las comisiones y refuerza la transparencia de los créditos inmobiliarios – modificará nuestra ley hipotecaria -. En la nota que emite la Moncloa podemos extraer como principales novedades:

- Se establece el límite de 9 años o el 2% del capital el requisito para que una entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo hipotecario que grava la vivienda del consumidor o autónomo – *esto es también novedad frente al concepto consumidor-*.
- Se modifica la regulación sobre comisiones y se establecen rebajas que se centran en las operaciones de cancelación anticipada y en los supuestos de conversión de contratos de tipo variable a tipo fijo. Se reducen las comisiones por cancelación, en concreto para los préstamos a tipo variable.
- Se establece como obligatoria o facultad del prestatario la conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo.
- Posibilidad de que el consumidor pueda realizar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión en euros de los préstamos en moneda extranjera.
- Se prohíben, con carácter general, lo que se llamaban las ventas vincu-

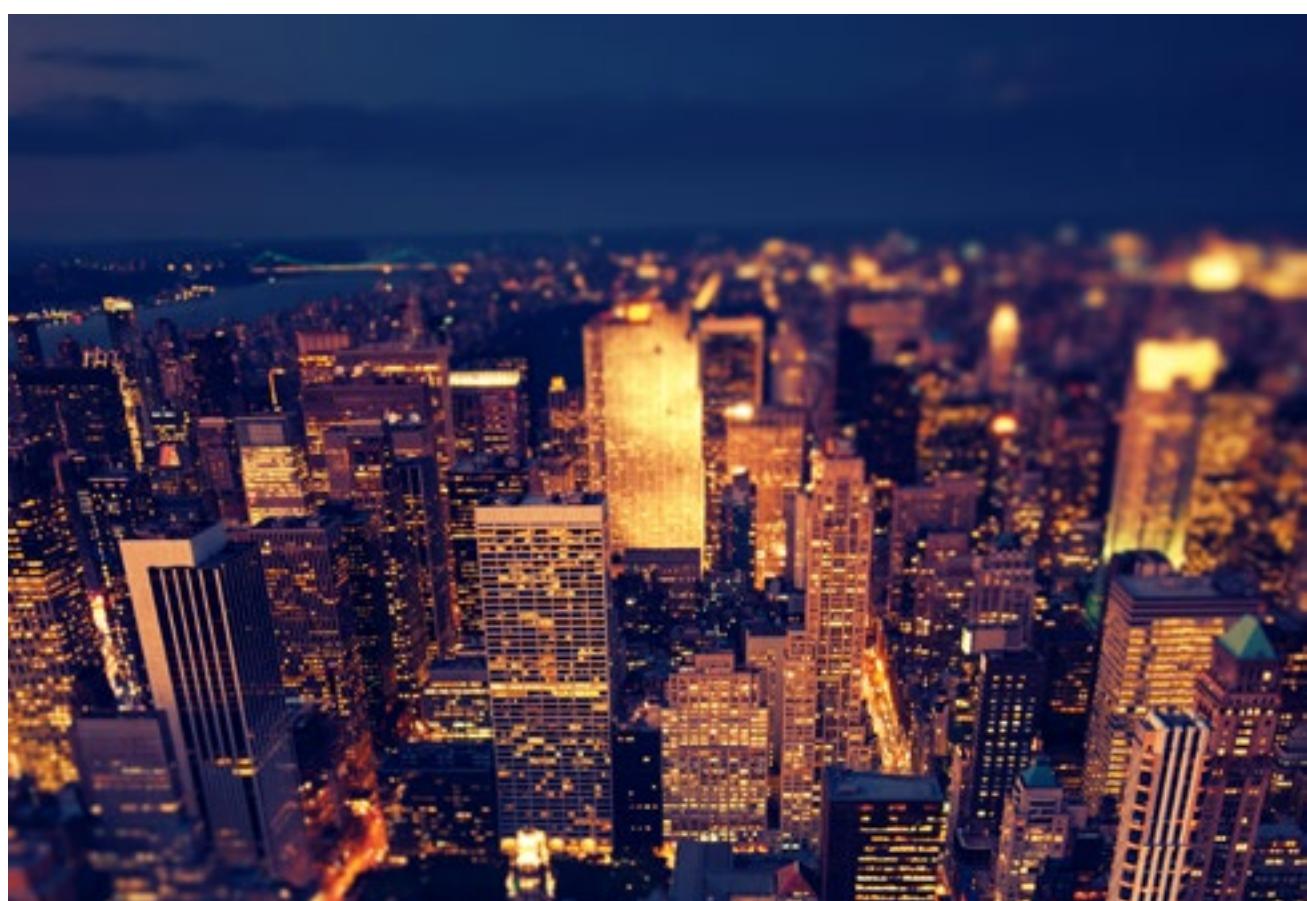
ladas, que obligaban al consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca – seguros, productos financieros... -.

- Obligación de entregar al cliente con una antelación mínima de 7 días respecto de la firma del contrato la documentación detallada sobre la oferta vinculante para la entidad así como la existencia de posibles cláusulas que sean potencialmente sensibles a variaciones financieras. En ese plazo previo a la firma, el notario debe asesorar de forma gratuita y verificar mediante acta que el consumidor ha recibido y comprende todas las consecuencias jurídicas y económicas del contrato que va a firmar.

Por otra parte, el 4 de noviembre del 2017 se publica en el Boletín del Estado una norma en materia de consumidores que opino va a, o debería, tener también trascendencia y es el resultado de toda esta evolución de los últimos

años o meses. La Ley 7/2017 por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la directiva 2013/11 de la Unión Europea y del Parlamento de 21 de mayo de 2013 relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo. Habilita para la creación de organismos paralelos a los tribunales ordinarios para la resolución de conflictos que surjan en materia de consumo.

Para terminar, indicar que también las Comunidades Autónomas han recogido, en los últimos años, la problemática señalada y, dentro de sus competencias, han legislado en la materia. Por poner algún ejemplo citaremos la Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid y, la más reciente, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley 3/2016, de 9 de Junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda. ●



# Contrato de arrendamiento. Reclamación acumulada de deudas y de daños y perjuicios por el incorrecto uso de la vivienda



[www.casosreales.es](http://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
- 3. Jurisprudencia relacionada con el caso
- 4. Documentos Jurídicos
- 5. Biblioteca
- 6. Formulario

## El caso

se mantiene la obligación de no dar al chalet un uso distinto del de vivienda.

### Supuesto de hecho

Arganda del rey, 01-01-2009

En 2009 Juan y Aire S.L suscriben un contrato de arrendamiento de un chalet que van renovando periódicamente introduciendo las modificaciones que consideran oportunas. Dentro de las cláusulas, se establece que Aire S. L es la encargada de pagar los gastos de suministro. Igualmente, en todos los contratos

Desde 2009 a 2011 la mercantil está al corriente de pago y no hay ningún problema entre las partes.

Con fecha 1 de diciembre de 2011, Juan y la mercantil firman un nuevo contrato que es el vigente en el momento en que se producen las controversias posteriores.

Estas controversias comienzan en septiembre de 2012 tras la resolución de mutuo

acuerdo del contrato. Los hechos que dan pie al enfrentamiento nacen el 30 de septiembre de dicho año cuando Aire S.L entrega las llaves del chalet a Juan.

Juan lo encuentra destrozado teniendo que invertir más de 6 000 € para su reparación. A esto se suma que ambas partes discrepan en la cantidad resultante de la liquidación del contrato de arrendamiento ya que la Mercantil afirma haber entregado dinero de más a Juan, mientras que éste señala que se le adeudan impagos de distintos suministros y que no ha recibido ese dinero de más que la mercantil alega.

Con todo ello, tras requerir las cantidades extrajudicialmente, Juan interpone demanda en febrero de 2013, reclamando de manera acumulada las cantidades adeudadas de la liquidación del contrato, así como los daños sufridos en la vivienda consecuencia del incorrecto uso de la misma.

La demandada mantiene su postura de que ha liquidado correctamente, incluso de más, debiendo en caso de ser condenada a satisfacer algún importe ver compensada la deuda por ese importe ya satisfecho. Además, mantiene que los desperfectos que se le imputan no han sido causados por ella.

Así, ambas partes consienten que sean los tribunales los que solucionen la controversia y fijen la cantidad económica a satisfacer por cada parte.

### **Objetivo. Cuestión planteada**

El objetivo de Juan es que la mercantil adeude los suministros debidos y no pagados, así como que se haga cargo del importe de las reparaciones realizadas como consecuencia del mal estado en que se encontró el chalet tras el abandono de la arrendataria.

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

Lo que hace el abogado es intentar establecer una relación de causalidad entre los desperfectos y el uso dado por la mercantil.

Igualmente, para justificar las cantidades adeudadas, se sirve precisamente del tenor literal del contrato y de la interpretación de las cláusulas del mismo.

Para dejar constancia de la actuación diligente del arrendador, reitera la gran cantidad de intentos extrajudiciales de conseguir una resolución amistosa del presente contencioso.

### **El procedimiento judicial**

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:**  
Juzgado de Primera Instancia

**Tipo de procedimiento:** Procedimiento Ordinario: juicio ordinario

**Fecha de inicio del procedimiento:**  
12-03-2013

### **Partes**

- Parte demandante: Juan
- Parte demandada: Aire S.L

### **Peticiones realizadas**

- Parte demandante:

Que se condene a Aire S. L a satisfacer a Juan la cantidad de 8.875,18 € como consecuencia del impago de los suministros de energía eléctrica, agua y amortización de préstamo hipotecario, por los períodos indicados en la demanda, así como por el coste de la reparación de los daños ocasionados en la vivienda arrendada, con expresa imposición de las costas del procedimiento.

- Parte demandada:

Que se tenga por presentada su contestación-oposición y que se dicte sentencia que incluya los siguientes pronunciamientos:

- 1º. Que desestime íntegramente la demanda de la actora con imposición

de costas a la misma, y subsidiariamente, para el caso de estimar, que se determine una cuantía favorable a la actora con cargo a la demandada,

2º. Que se practique la liquidación económica restando de tal cantidad, el saldo favorable de 1.850 euros que ostenta la demandada con cargo a la actora.

### Argumentos

- Parte demandante:

En relación a la deuda por suministro se hace referencia a la cláusula del contrato que regula que la demandada queda obligada al pago de los suministros de energía eléctrica, agua y amortización de préstamo hipotecario.

Cuando se novó la fianza, en la redacción del contrato de 2011 se fijó la cantidad de 1300 € procediendo el arrendador a devolver tal cantidad.

En relación a los daños, alega que una vecina le ha confirmado que se le ha dado un uso distinto al de vivienda instalando oficinas y teniendo los empleados un comportamiento incívico. Al llegar tras el abandono de la vivienda por la mercantil, el chalet estaba absoluta y literalmente destrozado, con una suciedad extrema, infectado de bichos, y con todos los electrodomésticos destrozados.

Las reparaciones se realizaron con rapidez porque el arrendador quería irse a vivir al chalet ex-arrendado

La demandada ha rechazado todos los intentos extrajudiciales de resolver la controversia de manera pacífica y extrajudicial, dificultando la recepción de los burofax en las direcciones aportadas a tal efecto.

- Parte demandada:

En primer lugar, señala que Juan sólo posee el 50% de la propiedad del chalet, ostentando su hermana el otro 50%, por lo que falta la legitimación activa.

En relación al suministro, alega que ya fueron liquidados en 2012 ostentando Juan 1850 € recibidos en agosto de 2012. Por ello, precisamente solicita que, en caso de ser condenados al pago de alguna cantidad, se tenga en cuenta ese importe entregado en su día al arrendador.

La fianza de 2.600 euros que se entregó en fecha 1 de diciembre de 2009 no fue devuelta, con la suscripción de un nuevo contrato del actor que reducía dicha fianza a la mitad.

En relación a los daños, niega todos los desperfectos señalando que, los desperfectos en la pintura y la ausencia de limpieza de ciertas zonas, parte del uso ordinario de la vivienda, por lo cual no les es exigible su imputación como desperfecto.

El reportaje fotográfico de los desperfectos fue tomado el 8 de octubre de 2012, esto es, ocho días después de que entregaran las llaves a Juan, lapso demasiado largo para unos daños de tal entidad.

Igualmente, la fecha de las facturas de reparación es muy posterior a los supuestos desperfectos ocasionados por la mercantil.

Por último, Aire S.L niega la falta de cooperación extrajudicial al señalar que, la mercantil facilitó al ex – arrendador la dirección de su domicilio social que está operativo plenamente.

### Normativa

- Código Civil.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley de Enjuiciamiento Civil

### Documental

- La parte demandante presenta:
- Nota del registro de la propiedad para probar la titularidad

- Contrato original de arrendamiento con las novaciones operadas desde 2009 a 2011
- Reportaje fotográfico del estado de la vivienda, cuya coincidencia con la realidad fue debidamente comprobada por Notario
- Escritura pública del Notario
- Coste del revelado fotográfico
- Facturas de los servicios precisos para todas las reparaciones
- Suministros de agua, gas, luz adeudados
- Eurofax entregado a través de correos requiriendo extrajudicialmente
- La parte demandada presenta:
- Documento que acredita una titularidad del 50% teniendo su hermana la parte restante
- Contratos de alquiler
- Facturas y justificantes de pago: relación de devengos y pagos en el alquiler de autos, por las cuatro anualidades, en las que se ha desarrollado la relación de alquiler (2009, 10,11 y 12)

### Prueba

- La parte demandante solicita:
  - Interrogatorio de la arrendataria
  - Testifical escrita

Documental aportado junto con la demanda haciendo especial mención del acta notarial



**Suscríbase a**

## Economist & Jurist

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

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

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

Razón social

NIF

Apellidos

Nombre

Nombre y apellidos del amigo suscrito a Economist & Jurist

Dirección

Número

C.P.

Población

Provincia

Teléfono

Móvil

Email

Fax

Nº Cuenta

Firma

Entidad

Oficina

Control

Nº Cuenta

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

\* I.V.A. no incluido.

No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

- La parte demandada solicita:
  - Testifical del empleado de Aire S.L que entregó las llaves al resolverse el contrato

En este caso, la prueba en contrario llega tarde ya que, desde el 30 de septiembre de 2012 hasta el 8 de octubre de 2012, se desconoce que ocurrió con la vivienda y si la misma fue o no objeto de ocupación

### **Resolución Judicial**

**Fecha de la resolución judicial:** 18-06-2015

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

El juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia de Arganda del rey dictó sentencia reconociendo una estimación parcial de la demanda de Juan, condenado a la mercantil al pago de 1.759,49 euros que devengarán los intereses de demora previstos en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No hace expresa imposición de costas, debiendo cada parte abonar las ocasionadas a su instancia y las comunes por mitad.

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

La sentencia basa la estimación parcial en la existencia de un contrato que tiene fuerza de ley entre las partes (1091 CC) y que en dicho contrato se establecía el pago de suministro a cuenta de la parte arrendataria.

Por ello, al haber quedado probado que la demandada no abonó los suministros correspondientes a la energía eléctrica consumida entre el 5 de julio y el 5 de octubre de 2012, los del consumo de agua durante el periodo comprendido entre junio de 2012 y octubre de 2012 y los gastos por consumo de gas en el periodo comprendido entre el 12 de junio y el 10 de octubre de 2012, debe pagar los importes relativos a dicho consumo.

En cuanto a la no estimación de la imputación de los daños de la vivienda, se señala que el 1562 CC presume que la vivienda se recibe en perfecto estado en los contratos de arrendamiento de modo que, salvo prueba en contrario se presume que fue devuelta en el mismo estado.

### **Jurisprudencia**

Audiencia Provincial de Teruel, núm. 65/2016, de 27-10-2016. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal:70363531**

Audiencia Provincial de Cádiz, núm. 30/2007, de 12-02-2007. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal: 141697**

Audiencia Provincial de Valencia, núm. 678/2007, de 14-12-2007. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal: 206323**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 100/2004, de 13-02-2004. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal: 249174**

Audiencia Provincial de Navarra/Nafarroa, núm. 47/2005, de 07-03-2005. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal:227860**

### **Documentos jurídicos de este caso**

Disponible en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es) Nº de Caso: 8925

1. Contestación-oposición demanda
2. Contrato de arrendamiento vigente que motiva el pleito
3. Sentencia estimatoria parcialmente
4. Demanda

### **Formularios jurídicos relacionados con este caso**

- Modelo de contrato privado de arrendamiento
- Modelo de demanda acumulada de deudas y daños y perjuicios

## Biblioteca

Disponible en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
Nº de Caso: 8925

- Objeto y Carga de la Prueba Civil
- La prueba en el proceso civil
- Los arrendamientos urbanos hoy
- Sabelotodo Contratación Civil y Mercantil

## Artículos jurídicos

- Arrendamientos urbanos y Arbitraje (diciembre-enero 2010)
- Regulación general de los contratos de arrendamiento de vivienda. (mayo 2016)
- La resolución del contrato de arrendamiento y la devolución de la fianza (abril 2015)

- Desistimiento unilateral del arrendatario en arrendamientos de vivienda y de local de negocio (mayo 2005)

## Casos relacionados

- Contrato de arrendamiento de vivienda.
- Reclamación de cantidad. Devolución de fianza de contrato de arrendamiento de vivienda.
- Reclamación de cantidad por daños en vivienda arrendada
- Demanda de reclamación de rentas impagadas y gastos de suministros no abonados.
- Reclamación por daños y perjuicios ocasionados en la vivienda arrendada.
- Demanda sucinta de juicio verbal en reclamación de devolución de fianza de vivienda de alquiler

### AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA QUE POR TURNO CORRESPONDA

D. \_\_\_\_\_ Procurador de los tribunales y de D. \_\_\_\_\_ representación que acreditaré mediante la oportuna designación apud acta, que llevaremos a cabo en sede Judicial cuando para ello seamos requeridos; bajo la dirección del letrado D. \_\_\_\_\_, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito y siguiendo concretas instrucciones de mi mandante, interpongo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO frente a la mercantil C.I.F. con domicilio en la \_\_\_\_\_, en ejercicio de acción acumulada de reclamación de cantidad y daños y perjuicios causados como consecuencia de incumplimiento de contrato, reclamación que se formula por un principal de OCHOMIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON DIECIOCHO CENTIMOS (8.875,18 euros), más intereses y costas, sirviendo de base a la presente demanda los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.**- D. es propietario de la vivienda sita en la de la localidad madrileña de inmueble que constituye la finca registral del Registro de la Propiedad de esta ciudad, tal y como resulta acreditado con la Nota Simple del Registro de la Propiedad que acompañamos como documento nº 1.

**SEGUNDO.**- En fecha 1 de diciembre de 2009, se suscribió contrato de arrendamiento con la mercantil demandada, en relación con la mencionada vivienda, estipulándose un plazo de duración del contrato de

arrendamiento de cinco años, aunque, en el contrato aparece la fecha límite la del día 31 de diciembre de 2014 (intrascendente a nuestros efectos), y estipulándose asimismo una renta anual de 15.600,00 euros, dividida en doce mensualidades de 1.300,00 euros, debiendo abonarse dicha renta por mensualidades anticipadas, dentro de los ocho primeros días de cada mes.

Asimismo, la demandada entregó una fianza por importe de dos mensualidades, esto es, 2.600,00 euros.

Se acompaña como documento nº 2 el referido contrato de arrendamiento.

Es de destacar asimismo que en el citado contrato se hacía mención a que el arrendatario debía satisfacer, además de la renta fijada, el importe de los suministros de electricidad, agua y gas, mediante recibo justificativo de dichos gastos.

**TERCERO.-** Con el meritado contrato en vigor, la mercantil demandada propuso a D. , y este aceptó, que se fuera suscribiendo al año siguiente un nuevo contrato de arrendamiento, idéntico al anterior, de tal forma que se aseguraba el alquiler durante cinco años más, motivo por el cual, el 1 de diciembre de 2010 se volvió a firmar un nuevo contrato con las mismas cláusulas y condiciones que el anterior. Se adjunta el contrato como documento nº 3.

Por la misma razón, el siguiente 1 de diciembre de 2011 se volvió a rubricar entre demandante y demandada, nuevo contrato de arrendamiento y último en vigor, en el que se volvía a reproducir el contenido de los dos anteriores, con una importante diferencia, ya que, en este caso y por petición de la demandada, la fianza depositada por ésta se reducía a 1.300,00 euros, procediéndose por D. a la devolución del resto dinerario que obraba en su poder (que se hizo mediante la imputación de esa cantidad a la renta del mes en curso).

Acompañamos como documento nº 4 el definitivo contrato de arrendamiento de 1 de diciembre de 2011, donde se recoge la modificación de la cuantía de la fianza en su cláusula octava. Desde ese momento, D. tan solo tenía 1.300 euros de fianza.

**CUARTO.-** Pues bien, encontrándose en vigor el meritado contrato de arrendamiento, en el pasado mes de agosto de 2012 la demandada puso en conocimiento de nuestro patrocinado que el siguiente 30 de septiembre abandonaría la vivienda, y que se procedería, por un lado, a la devolución de las llaves ese mismo día y por otro, que la renta de ese mes de septiembre no sería abonada, debiéndose cobrar nuestro mandante con el mes de fianza que tenía en su poder.

El ahora demandante no puso objeción a la finalización del contrato de arrendamiento, aunque huelga decir que, si lo hizo respecto de imputar la fianza a la renta, aunque no le sirviera para mucho, ya que la demandada no volvió a abonar ni un céntimo más por ningún otro concepto.

De esta forma, el 30 de septiembre de 2012, una persona de la empresa demandada acudió a la puerta de la vivienda arrendada propiedad de nuestro mandante, le entregó el juego de llaves que tenía en su poder y abandonó rauda el lugar, haciéndole saber que cualquier problema que tuviera lo hablara con la empresa.

Cuando D. accedió al inmueble no dio crédito a lo veía, ya que pudo comprobar sorprendido que la vivienda estaba absoluta y literalmente destrozada, con una suciedad extrema, infectada de bichos, con todos los electrodomésticos destrozados, los radiadores de la calefacción reventados por sus válvulas, las puertas del garaje descolgadas, las persianas inutilizadas y rotas, baldosas y plaqetas trituradas por todos los sitios, la vitro cerámica rota, también los baños, las puertas, los rodapiés, la tarima, tuberías, sistema eléctrico, etc.

Al parecer, según le comentó una vecina a nuestro patrocinado, la arrendataria no solo había destrozado el inmueble, sino que además le había dado otro uso distinto al de vivienda (como aparece estipulado en el contrato), instalando unas oficinas de la empresa y almacenando continuamente paquetes, cajas, etc., llegando a hacer entrar pesados camiones por lugares donde, obviamente, no estaba previsto que se hiciera.

El ahora demandante intentó ponerse en contacto con la persona responsable de la demandada, para pedirles explicaciones sobre el estado en que habían dejado el inmueble, pero simplemente le dijeron que ellos no se iban a hacer cargo de nada, por lo que el Sr. \_\_\_\_\_ decidió hacer un reportaje fotográfico del estado de la vivienda, cuya coincidencia con la realidad fue debidamente comprobada por el Notario de Madrid, D.\_\_\_\_\_, emitiendo la oportuna escritura pública de constancia que acompañamos como documento no 5 (como documento no 6, se aporta la factura emitida por el Sr. Notario, y como documento no 7, el coste del revelado fotográfico, cantidades ambas que también se reclaman en la presente demanda por un total de 303,22 euros).

Dado que la demandada no se quería hacer cargo de la reparación de daño alguno de los que habían ocasionado a la vivienda y como D. había planeado irse a vivir a la misma, como efectivamente ocurrió (aportamos, como documento no 8, acreditación del empadronamiento de nuestro mandante en la misma), además de remitir el oportuno requerimiento extrajudicial que luego veremos, nuestro patrocinado tuvo que empezar a contratar los necesarios servicios de albañilería, carpintería, fontanería, limpieza y pintura, así como reponer todos los electrodomésticos y materiales destrozados, todo lo cual ascendió a un importe total 6.812,47 euros, según se detalla a continuación.

- Como documento no 9, aportamos la factura de 20 de octubre de 2012, emitida por D. , por importe de 3.509,00 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a los trabajos de albañilería, carpintería, fontanería y pintura.
- Como documento no 10, se anexa la factura de 6 de noviembre de 2012, emitida por y , S.A., por importe de 48,22 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a la compra de elementos de los baños destrozados por la demandada.
- Como documento no 11, acompañamos la factura, de 19 de octubre de 2012, emitida por por importe de 249,00 euros (i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, correspondiente también a la compra de más elementos de tales baños.
- Como documento no 12, se adjunta la factura, de 19 de octubre de 2012, emitida por, S.L.U., por importe de 465,04 euros (i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, correspondiente a la compra de la tarima para cambiar la existente, completamente inservible.
- Como documento no 13, anexamos la factura, de 6 de octubre de 2012, emitida por t, por importe de 785,02 euros (i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, relativo a la compra de la vitrocerámica, microondas, campana extractora, frigorífico y horno, para reponer los inutilizados salvajemente por la demandada.
- Como documentos no 14 y 15, anexamos las facturas, ambas de 6 de noviembre de 2012, emitidas por por importe de 99,46 euros y 66,79 euros (i.v.a. incluido), respectivamente, relativas a la compra de los elementos necesarios para la reparación y cambio del pavimento destrozado por la demandada.
- Como documento no 16, adjuntamos la factura de 3 de diciembre de 2012, emitida por S.L., por importe de 968,00 euros (i.v.a. incluido), por los servicios de limpieza de choque en zonas exteriores de la vivienda con hidrolimpiadora y personal especializado y en el interior de vivienda (alicatados, ventanas, persianas, sanitarios, cocina, etc.).
- Como documento no 17, se adjunta finalmente la factura, de 19 de octubre de 2012, emitida por D. , por importe de 621,94 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a los trabajos realizados para el cambio y reparación de las persianas inutilizadas por la demandada.

Como hemos señalado, el total de todo ello asciende a la cantidad de 7.115,69 euros.

**QUINTO.-** Se da igualmente la circunstancia de que la demandada adeuda los suministros de energía eléctrica

correspondientes al período desde el 5 de julio a 5 de octubre de 2012 (documentos no 18, 19 y 20), por importe total de 418,40 euros; el de agua del período comprendido desde el mes de junio de 2012 a inicio del mes de octubre de 2012 (documentos no 21 y 22), por importe de 1.220,72 euros; y el de suministro de gas, correspondiente al período entre el 12 de junio a 10 de octubre de 2012 (documentos no 23 y 24), por un importe de 120,37 euros.

Todo ello hace que la mercantil demandada, al finalizar el contrato de arrendamiento, dejara impagados los suministros de electricidad, agua y gas, por un importe total de 1.759,49 euros.

**SEXTO.-** Todos los intentos por conseguir una resolución amistosa del presente contencioso fueron inútiles, ya que un primer requerimiento remitido a la demandada vía burofax el 4 de diciembre de 2012 (se acompaña copia del mismo como documento no 25), enviado al domicilio que aparece tanto en el contrato de alquiler, como registralmente, no pudo ser entregado por "desconocido" (adjuntamos la "prueba de entrega" de Correos, como documento no 26).

Por ese motivo, volvimos a remitir el mismo requerimiento una vez más, pero en esta ocasión a un domicilio que previamente habíamos confirmado telefónicamente como dirección válida para la recepción del burofax; a pesar de lo cual, la demandada, a la que se la dejó el oportuno aviso, decidió dejar transcurrir el plazo para retirarlo de la Oficina de Correos (véase la "certificación de entrega" remitida por Correos, que aportamos como documento no 27).

De conformidad con todo ello, nos vemos en la necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia, reclamando la suma de 8.875,18 euros, mediante el ejercicio de acción acumulada de reclamación de deuda derivada de contrato de arrendamiento y reclamación de daños y perjuicios motivada por las reparaciones de los desperfectos ocasionados en la vivienda.

La referida suma de 8.875,18 euros queda dividida de la forma siguiente:

- a. 1.759,49 euros correspondientes a los suministros dejados de satisfacer.
- b. La cantidad de 303,22 euros relativos al coste de Notario y revelado fotográfico para dejar constancia fehaciente del estado en que dejó la vivienda la demandada.
- c. La cantidad de 6.812,47 euros, correspondiente al coste de reparación de los daños y desperfectos generados en la vivienda arrendada, y de sus elementos destrozados, claramente ocasionados por la demandada como consecuencia de un uso indebido e inadecuado de la misma.

A los hechos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- I. Es competente el juzgado al que tengo el honor de dirigirme, de conformidad con lo que dispone el art. 52, no 1, regla 7a de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que atribuye la competencia en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles al tribunal del lugar en que esté situada la finca.

II. Actor y demandada se encuentran legitimados activa y pasivamente para interponer y soportar el ejercicio de las presentes acciones, habida cuenta la relación contractual que ha existido.

III. Por una parte, se ejerce acción de reclamación de cantidad respecto a las sumas pendientes de abonar, de conformidad con lo pactado en el contrato y, asimismo, acción por la que se declare la obligación de la demandada de asumir, costear y hacerse cargo del importe de la reparación de la vivienda arrendada por el incorrecto uso de la misma y de los gastos generados como consecuencia de su incumplimiento, acumulación de acciones que está plenamente autorizada por el art. 71 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV. El procedimiento a seguir será el de los juicios ordinarios que regulan los arts. 399 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, juicio ordinario al que remite la regla 6a del no 1 del art. 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A estos efectos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fijamos como cuantía la de 8.875,18 euros.

V. Resulta de aplicación lo dispuesto, respecto de los gastos y suministros, con carácter general, en el art. 1255 del Código Civil, que establece que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público.

Asimismo, respecto de los daños y reparación de los mismos, son de aplicación los arts. 1.563 y 1.564 del Código Civil.

VI. Art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto de las costas, que deberán ser impuestas al demandado. En su virtud,

**AL JUZGADO SUPLICO** que, habiendo por presentado este escrito, con sus documentos y

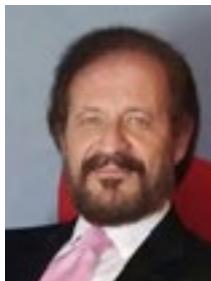
copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento de D. \_\_\_\_\_ y por interpuesta demanda de juicio ordinario, en el ejercicio de las acciones antedichas, frente a la mercantil "S.L.", emplazarla para que comparezca y conteste, seguir el procedimiento por sus trámites y, en su momento, dictar sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, condene a la demandada a satisfacer a mi patrocinado la cantidad de 8.875,18 euros, como consecuencia del impago de los suministros de energía eléctrica, agua y amortización de préstamo hipotecario, por los períodos indicados en la demanda, así como del coste de la reparación de los daños ocasionados en la vivienda arrendada, con expresa imposición de las costas del procedimiento.

**OTROSÍ DIGO** que, al amparo de lo dispuesto en el art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**SUPLICO DE NUEVO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos. Todo ello, por ser de Justicia que pido, en \_\_\_\_\_ -

# Los precios suben. Necesidad de vivienda, escasez de producto

Los mercados cambian, las demandas de los usuarios varían, las propias necesidades son otras y en ocasiones estas circunstancias no son percibidas por los usuarios que ven como las condiciones para acceder a ciertos productos se "endurecen", ya sean en la oferta (número de oportunidades), como en el precio (que se ve descompensado con relación a la capacidad del demandante). Este es el entorno, el escenario en el que actualmente se encuentran los demandantes de viviendas, ya sean para la compra o para el alquiler.



**Joan Bermúdez i Prieto**  
Abogado- Licenciado  
en Ciencias Políticas.  
Bermúdez Consulting &  
Management S.L.

1. Incentivo a la compra
2. Evolución del mercado inmobiliario español
3. Situación actual de los Arrendamientos
4. Incremento del precio de la vivienda

*"Quiero alquilar una vivienda para mi familia"*, me comentaba recientemente una persona que lleva varios meses buscando un piso para poder instalarse en una de las grandes ciudades, pero hasta ahora, me insistía *"no me ha sido posible encontrarla"*. Tengo, me seguía diciendo, *"capacidad para poder acceder a un piso de cierto tamaño y con algunas comodidades de ubicación, servicios etc., pero aun disponiendo de capacidad económica no hay manera de poder encontrarlo. Ya no es una cuestión de precio"*, precisó, lo cierto es que no hay forma de poder escoger entre dos opciones. Me veré obligado, apuntillaba, a aceptar la primera oportunidad que encuentre, aunque no sea la que realmente estoy buscando.

Esta reflexión que me transmitía mi interlocutor se está generalizando en muchos mercados para acceder a una vivienda. La dificultad no está en los precios (únicamente) se centra en principio en la escasez de oferta de pisos en alquiler. Se habla (y mucho) del incremento de los alquileres, pero poco de las verdaderas razones por que esto está sucediendo. Cuesta menos quejarse de una situación (por parte de quienes tienen la capacidad de poder incidir), que realmente poner medidas para que se pueda revertir la tendencia.

Este es el mensaje que se debería trasladar a los organismos y Administraciones que hablan de la especulación inmobiliaria como causa



y origen del actual escenario inmobiliario, en lugar de actuar, cuando son ellos quienes tienen capacidad de poder actuar (Administración Central, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos) tanto a través de normativas incentivadoras, como de actuaciones directas inmobiliarias, en un mercado que es, recordemoslo, escaso en su oferta, amplio en su demanda y condicionado por la ley propia ley del mercado, lo que recuerda a Einstein cuando definía como locura “*hacer siempre lo mismo y esperar resultados diferentes*”.

Por otra parte, se está intentando incentivar la compra nuevamente, a través del impulso de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, la edificación de nuevos pisos

para la venta. No debemos olvidar que su actividad genera puestos de trabajo, impuestos y beneficios directos para organismos públicos, entidades financieras, empresas y trabajadores. Los bancos tienen interés en ello. Es cierto que han endurecido (o mejor dicho se han establecido unas pautas razonables) el análisis de las concesiones de créditos hipotecarios para evitar las autorizaciones poco razonadas de tiempos pasados (aunque recientemente ya aparecen noticias que indican que se han comenzado a flexibilizar estas condiciones para facilitar la concesión de nuevos préstamos). Este interés es lógico, la situación de las cuentas de resultados de los bancos cuesta cada vez más poderlas mejorar.

*“Cuesta encontrar mano de obra para desarrollar las nuevas obras, lo que encarece en cierta medida el coste de personal y consecuentemente el precio final de producto”*

*“Existe una oferta realmente escasa de pisos en el mercado, con unos precios de los arrendamientos que se incrementan de forma continua y con una L.A.U. que les garantiza tan solo tres años de alquiler”*

La actividad financiera típica (concesión de préstamos y créditos) se ha reducido a unos mínimos impensables que dificulta el poder generar los beneficios que desean (y los mercados demandan). Para ello se ven en la necesidad de volver a recuperar un segmento que fue causa y origen de los males que han sufrido los bancos en los últimos años, pero que al mismo tiempo es una de las pocas opciones que tienen para poder incrementar la formalización de préstamos (recordemos que es la base, a pesar de los nuevos productos de intermediación) que tiene para generar ingresos vía intereses, con una garantía, que aunque se ha demostrado escasa en los momentos de las ejecuciones (los pisos), sigue siendo (un aval físico) muy valorado en el préstamo concedido.

Paralelamente a ello el mercado sigue creciendo, no tanto por el aumento de la población que se ha visto estancada en los últimos 10 años, sino por la creación de nuevas unidades familiares que a causa de la situación de precariedad económica de muchas familias se han ido demorando en su creación, pero llega un momento en el que inevitablemente deben buscar un piso y condicionado más por la situación económico/laboral que por el deseo de las nuevas familias, estas acuden en primer lugar al alquiler.

Precisamente este momento se encuentran que existe una oferta realmente escasa de pisos en el mercado, con unos precios de los arrendamientos que se incrementan de forma continua y con una L.A.U. que les garantiza tan solo tres años de alquiler (salvo pactos entre las partes). Ante este escenario la opción de la compra aparece como una alternativa razonable. Los precios de los alquileres se sitúan generalmente (para viviendas de características similares) en niveles parecidos a la cuota a pagar por una hipoteca en el caso de compra de la vivienda, pero es en este punto cuando se contraponen las voluntades del futuro adquirente y del banco través de la capacidad del primero de poder, no tan solo hacer frente al pago mensual, sino de disponer de más del 35% del importe de la compra para encarar el desembolso de la cantidad del precio no financiado (incluido impuestos y gastos), lo que le lleva de nuevo a valorar

el alquiler, aun a pesar de no ser el deseo de la mayoría de los arrendatarios de viviendas.

Por otra parte, en el mercado de la vivienda nueva se produce una situación que genera cierta perplejidad. Cuesta encontrar mano de obra para desarrollar las nuevas obras, lo que encarece en cierta medida el coste de personal y consecuentemente el precio final de producto. A ello se le debe añadir los cambios de criterios que se están manifestando en la demanda de los compradores. Cada vez más se reclaman servicios y calidades en las viviendas, como por ejemplo disponer de una zona comunitaria, jardín, piscina si es posible, tener accesos amplios, mejoras de las calidades en la propia edificación (lógica por otra parte), así como en los interiores de los pisos.

Todo ello comporta que los promotores se plantean atender todas estas demandas y posiblemente generar e incrementar nuevas ofertas de servicios y/o calidades, pero ello se hace a costa de dos elementos. Por una parte y en primer lugar el aumento del precio de los pisos nuevos (y por mimetismo y ofertas comparativas también en los usados) y por otra parte para que el precio final de los mismos no sea (comparativamente) mucho más altos, reducir el tamaño en m<sup>2</sup> de los mismos.

Con un horizonte como el expuesto la situación de quienes pretenden adquirir una vivienda, ya sea en compra o alquiler, se presenta con una dificultad que va aumentando y es el precio del producto, ya sea el de venta o el de alquiler. Debemos tener en cuenta que la oferta se genera por parte de sectores económicos de empresarios (los promotores/vendedores) y de inversores o particulares, tanto en el caso del arrendamiento como de venta que pretendan, de una forma racional obtener un beneficio sobre el bien de que disponen.

Podemos discrepar sobre el margen que han de tener los promotores sobre el precio de venta (curiosamente siempre se establece el margen de beneficio porcentual sobre el precio de venta y no sobre el capital aportado). Utilizando el primer referente (precio de venta) el margen de beneficio acostumbra a ser más ajustado, aunque si se establece

sobre la inversión de capital propio aportado (esquema mucho más razonable para analizar la rentabilidad real), este se incrementa, en ocasiones de forma exponencial, con ello entendemos que se podrían ajustar los precios a parámetros más razonables, pero otra ironía del sistema, posiblemente en este caso los bancos “no verían con buenos ojos” conceder la financiación necesaria.

En cuanto a los arrendamientos, la situación es en cierta manera parecida. Si el propietario de una vivienda puede obtener un rendimiento a través de un precio que considera de mercado (y ello significa que hay gente dispuesta a pagarlo) porqué (se preguntaría) debe obtener un rendimiento inferior. Recordemos que siempre que un mercado incrementa sus precios es porque existe una demanda con capacidad o disposición a asumirlo. En otras ocasiones he planteado la situación de ciudades pequeñas donde la economía de las familias no permite dedicar una cantidad mayor de dinero para el alquiler y estos a pesar de la posible escasez de los mismos se mantienen en niveles asumibles. Es en las grandes ciudades donde existe diversidad de capacidades económicas, al tiempo que escasez de pisos en alquiler donde se generan estos incrementos, llegándose a convertir casi en un producto de lujo.

No podemos, ni debemos negar el incremento de los precios de las viviendas, en cualquiera de sus modalidades. Estos van fluctuando con una vida propia, al margen de la evolución económica de las familias, lo cual genera tensiones, dificultades y en ocasiones situaciones realmente complejas y difíciles de resolver para algunas familias pero la solución no pasa por demonizar los propietarios de los pisos de alquiler (sin negar los abusos que en ocasiones se producen), ni culpar tampoco a los apartamentos turísticos (que aunque en aumento, representa según el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) en la zonas que tienen establecidas como turísticas un número aproximado de 79.597 entidades, un porcentaje muy pequeño del parque de viviendas en alquiler). La misma reflexión se podría aplicar a los vendedores de viviendas (particulares o profesionales).

Aunque la lícitud de obtener un beneficio de los recursos propios no debe en ningún caso ser excusa para aceptar cualquier situación, no ha de hacernos olvidar que la vivienda es un bien básico para las familias y aunque conceptualmente podemos decir que la sociedad debe hacer frente a las necesidades que la misma genera, son en último término quienes tienen los recursos para ello, los que deben actuar e incidir para mejorar tanto el acceso como el coste de la misma. Henry Ford decía que *“la mayoría de las personas gastan más tiempo y energías en hablar de los problemas que en afrontarlos”*. Esta es la sensación que tenemos cuando desde hace muchos años se viene repitiendo esta situación (recordemos los años previos a 2007, cuando cayó el mercado), sin que la experiencia que esa realidad generó haya servido hasta ahora. ●

*“Se está intentando incentivar la compra nuevamente, a través del impulso de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, la edificación de nuevos pisos para la venta”*



# ¿Qué impuestos deben pagar las comunidades de vecinos?

Las comunidades de vecinos pueden tener ingresos por alquilar locales o zonas comunes. Pero también pueden estar obligadas a pagar sueldos y retribuciones a los empleados que trabajen en o para ellas. Y, precisamente por ello, las comunidades de vecinos también tienen que cumplir con sus obligaciones frente a Hacienda. De hecho, y como carecen de personalidad jurídica, las comunidades de propietarios son consideradas como entidades en régimen de atribución de rentas. Y ello supone que todos los ingresos que obtengan deben ser declarados por los propietarios.



**Antonio Paredes**  
Experto tributario de los  
Técnicos del Ministerio  
de Hacienda (GESTHA)

1. modelo 184
2. modelo 347
3. modelo 303
4. modelo 190

Así, las comunidades tienen que presentar una declaración informativa, el modelo 184, declarando el importe del rendimiento, o de la retención, que corresponde a cada uno según su cuota de participación. Este modelo se presenta en el mes de febrero del año siguiente al que se refiere la declaración, siempre que las rentas no superen los 3.000 euros anuales.

Asimismo, las comunidades de propietarios deberán presentar otra declaración informativa, el modelo 347, para informar sobre las operaciones que hayan realizado y que superen los 3.005,06 euros anuales.

En este punto, desde 2014 las comunidades tienen que presentar este modelo, aunque no realicen actividades empresariales, durante el mes de febrero. Sin embargo, no hace falta incluir las operaciones referidas al suministro de energía eléctrica, combustibles y agua con destino a uso comunitario, así como las derivadas del aseguramiento de bienes y derechos relacionados con elementos comunes. Esta medida, pues, pretende aportar información sobre operaciones realizadas por las comunidades de propietarios, más allá de las habituales, que tengan un importe significativo.



Por otra parte, y en relación con el IVA, la comunidad deberá presentar las correspondientes declaraciones, mediante el modelo 303, en caso de que obtener ingresos que provengan de actividades sujetas a este impuesto, como puede ser el alquiler de local o la colocación de carteles publicitarios en fachadas y azoteas. Esta declaración, en cambio, se presenta trimestralmente. Los tres primeros trimestres, durante los veinte primeros días naturales de los meses de abril, julio, octubre, y el cuarto trimestre del 1 al 30 de enero.

En cualquier caso, estarán exentas de IVA los arrendamientos de las viviendas que sean propiedad de la comunidad, como la casa portería, y las que se alquilen a particulares para uso de vivienda.

Finalmente, si la comunidad tuviera que pagar los salarios de porteros, jardineros, socorristas, administradores de fincas, abogados... debe practicar la retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta y efectuar su ingreso de forma trimestral (modelos 111), que deberá presentarse durante los veinte primeros días

*“En relación con el IVA, la comunidad deberá presentar las correspondientes declaraciones, mediante el modelo 303”*

*“Las comunidades tienen que presentar una declaración informativa, el modelo 184, declarando el importe del rendimiento, o de la retención, que corresponde a cada uno según su cuota de participación”*

naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero. De igual modo, la comunidad tiene que realizar el oportuno resumen anual sobre retenciones e ingresos a cuenta del ejercicio, en el modelo 190, que se presenta del 1 al 31 de enero del año siguiente al que se refiere la declaración.

No obstante, debido a la falta de información, son muchas las comunidades de propietarios que no presentan alguna de estas declaraciones. O lo hacen negligentemente. Sobre todo, el modelo 347, que hasta hace pocos años sólo era obligatorio para aquellas que realizaban actividades empresariales. Y, en este sentido, la Agencia

Tributaria puede detectar los incumplimientos cruzando la información facilitada por terceros. De esta manera, el arrendatario de una local propiedad de una comunidad generalmente efectuará la retención correspondiente del importe del alquiler informando a Hacienda de los datos del propietario mediante una declaración modelo 180. Y cruzando esta información sería fácilmente detectable si la comunidad no ha presentado las declaraciones de IVA correspondientes. Por ello, y para evitar olvidos, es recomendable confeccionar un calendario de obligaciones fiscales. Porque Hacienda somos todos. Y las comunidades de vecinos, también. ●



# MÁSTER DE DELEGADO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y EXPERTO EN TRANSFORMACIÓN DIGITAL



El nuevo Reglamento exige al Delegado de Protección de Datos una determinada formación y experiencia en protección de datos para poder desempeñar sus funciones de una forma adecuada, puesto que se va a convertir en la máxima autoridad de la empresa en temas de Protección de Datos.

Con EIS podrás prepararte para el examen de certificación de DPO o DPD de TÜV NORD mediante este máster adaptado al esquema de acreditación publicado por ENAC y la AEPD.

# Crowdlending inmobiliario

Podemos considerar al crowdlending – financiación colectiva vía préstamo – como un modelo de financiación complementario a la banca tradicional que, frente a otras fórmulas existentes, garantiza al inversor la rapidez, transparencia y seguridad de sus operaciones



**Manuel Gandarias**  
Fundador y director  
general de CIVISLEND

## 1. Innovación tecnológica

2. xx

### Innovación tecnológica

Los efectos de la revolución tecnológica se han trasladado a uno de los sectores en los que necesariamente cohabitan las empresas y los ciudadanos: la industria de las finanzas y los negocios. **El mercado financiero está siendo uno de los que va a la cabeza de la innovación y la transformación tecnológica** y tal ha sido su fuerza, que ha incluso motivado el desarrollo de un nuevo conjunto de empresas basadas en la productiva unión de ambas: las *FinTech*, startups de reciente creación que combinan las finanzas y la tecnología para acercar el mundo financiero a los usuarios digitales y ofrecer servicios alternativos y complementarios a los de las entidades bancarias.

Estas nuevas herramientas han simplificado los procesos financieros cotidianos, que consumían tiempo y recursos, y han instaurado nuevas bases que, indiscutiblemente, estimulan la competencia en los servicios financieros. La realidad es que esta nueva modalidad de negocio, favorecida por la penetración de los dispositivos móviles y de un entorno eminentemente online, viene a democratizar el ahorro de los españoles y, por tanto, a facilitar el acceso a la inversión como una vía sencilla en la que rentabilizar los recursos financieros.

Entre otros resultados, los síntomas de recuperación económica patentes en la sociedad han desencadenado la proliferación de empresas de finanzas tecnológicas que operan bajo modelos de financiación colectiva como



el crowdlending, un sistema que preserva las posibilidades de poner en marcha cualquier tipo de proyecto y que da respuesta a necesidades de financiación por vías rápidas, seguras y transparentes.

### Concepto de Crowdlending

El *crowdlending*, que nace de la unión de las palabras *crowd* o multitud y *lending* o prestar, facilita que un proyecto pueda ser financiado por numerosos inversores a través de las denominadas Plataformas de Financiación Participativa (PFP), que actúan como garantes del emprendimiento y la supervivencia de las empresas. En definitiva, gracias a estas compañías, se reduce la dependencia exclusiva del sistema bancario, se introducen nuevas opciones al mercado financiero tradicional

y se produce una evolución natural hacia la desintermediación.

Según el último estudio realizado por la Universidad de Cambridge, el *crowdlending* concentra el mayor volumen de mercado en el campo de la financiación colectiva. Ciertamente, aunque a nivel europeo esta realidad se encuentra especialmente extendida en países como Reino Unido, Países Bajos y Alemania, en los últimos años, España ha experimentado un auge de plataformas que operan bajo esta modalidad de negocio, llegando a crecer hasta en un 363%.

Dentro del ecosistema *FinTech* español, el sector inmobiliario se ha convertido en uno de los grandes protagonistas gracias a la reactivación que está experimentando la industria

*“El mercado financiero está siendo uno de los que va a la cabeza de la innovación y la transformación tecnológica”*

*“Frente a otros modelos de financiación colectiva como la donación, recompensa o inversión, el crowdlending es una de las vías más convenientes para los ahorradores”*

de la construcción, uno de los mercados que en nuestros días se sitúa al alza. Según la consultora inmobiliaria Colliers International, operamos en un sector que ha retomado su empeño por la promoción inmobiliaria, especialmente en las grandes ciudades, ya que la crisis económica de 2008 provocó el cierre del crédito bancario y echó el freno a la construcción de obra nueva.

Así, proyectos inmobiliarios totalmente viables y solventes, con evidentes posibilidades de éxito, se quedaron sin oportunidades ante la falta de financiación. Hoy en día, estas necesidades tienen su respuesta. El sector inmobiliario vive un momento en el que gran parte de los esfuerzos se concentran en compensar el escaso stock de vivienda de obra nueva existente en determinadas zonas geográficas, para conseguir equilibrar el ratio de viviendas vendidas sobre las viviendas construidas.

Desde plataformas de *crowdlending* (P2P) como CIVISLEND, actuamos como punto de encuentro para promotores inmobiliarios que desean llevar a cabo un proyecto e inversores que disponen de recursos financieros para colaborar en la puesta en marcha de estas propuestas, obteniendo una interesante rentabilidad. El planteamiento es sencillo: venimos a complementar las opciones existentes en el mercado financiero para que el inversor participe en la economía real.

## Virtudes del Crowdlending

Frente a otros modelos de financiación colectiva como la donación (*donation*), recompensa (*reward*) o inversión (*equity*), el *crowdlending* es una de las vías más convenientes para los ahorradores. Dentro de este sistema, los inversores se convierten en acreedores del proyecto y, por lo tanto, conocen desde el primer momento todas las condiciones relativas al préstamo, como el tipo de interés, los plazos de amortización, las características del proyecto o los riesgos de la operación.

Además, este vehículo de inversión cuenta con las garantías de seguridad de un nuevo marco jurídico pionero en España, la Ley 5/2015 de fomento de la financiación empresarial, bajo la que operan las compañías homologadas previamente por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y el Banco de España. Por el momento, tan solo 21 plataformas cuentan con la inscripción y autorización oficial de estos organismos de supervisión y control y, de entre estas, CIVISLEND es una de ellas.

Otra de las particularidades vinculadas con este modelo de inversión tiene que ver con la relación rentabilidad – riesgo de la operación. En el caso del *crowdlending*, el inversor tiene la oportunidad de obtener una atractiva rentabilidad sobre sus ahorros, antes exclusiva para la banca, con un riesgo controlado. Además, cuenta con mecanismos de intervención que velan por su seguridad, desde una fase inicial en la que una empresa de recobros reclamaría la deuda, hasta la ejecución de la pignoración de las acciones o participaciones de la sociedad financiada, pasando incluso por la ejecución de la garantía hipotecaria del activo financiado o de otras prendas existentes.

Estos son algunos mecanismos de intervención que contemplamos ante un improbable riesgo de impago, ya que tanto los promotores como sus proyectos deben superar un riguroso y exhaustivo análisis de riesgo por parte de nuestros profesionales, lo que determinará el *scoring* del proyecto y la rentabilidad asociada al mismo. Precisamente, para el inversor uno



de los factores determinantes a la hora de invertir tiene que ver con la rentabilidad que promete el proyecto y las garantías que ofrece.

En CIVISLEND, ofrecemos un completo *Marketplace* de propuestas inmobiliarias en las que poder diversificar la inversión para obtener una rentabilidad con un tipo de interés anual que oscila entre el 6% y el 12%, en función del *scoring* del proyecto, lo que convierte al *crowdlending* en una inversión altamente recomendable, rápida, directa y transparente. Hoy en día, no debemos obviar la autonomía del inversor en sus decisiones y más aún, cuando pueden conocer en profundidad todas las particularidades que se derivan de su inversión.

En consecuencia, todas estas condiciones favorables han contribuido a recuperar el interés del inversor por el mercado inmobiliario español, especialmente en el caso de los inversores extranjeros. Pero, de cara al futuro, los evidentes síntomas de reactivación inmobiliaria generan ciertas expectativas que,

de algún modo, se convierten en retos para el desarrollo del *crowdlending* en nuestro país.

Desde plataformas de financiación participativa, será fundamental proteger la confianza que nos brindan los inversores, ya que depositan en nuestras manos algo tan importante como la gestión de sus ahorros. Por ello, la transparencia seguirá ganando importancia, ya que conviene visibilizar el volumen de las operaciones y su evolución en el tiempo, para observar el número de inversores que van sumando su confianza a la plataforma.

Por otro lado, también supondrá todo un reto alcanzar el equilibrio entre los plazos de financiación que demandan los proyectos y el horizonte de inversión que se establecen los inversores. Todo ello, sin perder de vista que el negocio del *crowdlending* inmobiliario cuenta con la legitimidad de un sistema de regulación, amparado en el reconocimiento oficial de instituciones y en el crecimiento de un sector estratégico que previsiblemente continuará al alza. ●

**“En el caso del *crowdlending*, el inversor tiene la oportunidad de obtener una atractiva rentabilidad sobre sus ahorros, antes exclusiva para la banca”**

## Fiscal & Laboral al día

SUSCRIPCIÓN A FISCAL & LABORAL DIGITAL POR 99€/AÑO.  
ACCESO ILIMITADO A LA WEB DE FISCAL & LABORAL.



### CUMPLIMENTE LOS DATOS

Razón social	NIF		
Apellidos	Nombre		
Dirección	Número	C.P.	Población
Provincia	Teléfono	Móvil	
Email	Fax		
Nº Cuenta	Firma		
Entidad	Oficina	Control	Nº Cuenta

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

\* I.V.A. no incluido.

No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail

# INTERNET INMOBILIARIO

Los seres humanos han estado desarrollando formas de abrir y cerrar automáticamente las puertas desde la antigüedad.

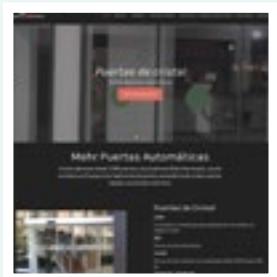
Se han convertido en un imprescindible para nuestro día a día, llegando a facilitar el acceso de las personas que hoy en día padecen de alguna discapacidad física, y que necesitan para su rutina diaria estar en una silla de ruedas.



## MANUSA

[www.manusa.com/portfolio/puertas-automaticas](http://www.manusa.com/portfolio/puertas-automaticas)

Manusa cuenta con una experiencia de más de 50 años. Instalan desde puertas correderas estándar (de apertura central o lateral) a puertas correderas telescópicas (ideales para separaciones de corredores, o donde se requiera una amplitud de paso libre mayor de la habitual), puertas correderas curvas (permiten la concepción de entradas singulares y elegantes sin renunciar a la funcionalidad de una puerta corredera), puertas giratorias (Ideales para mantener la climatización del interior), puertas batientes (sus acabados personalizados permiten integrarlas perfectamente en el entorno en el que se ubican) puertas Herméticas correderas o acristaladas Clear View o puertas Resistentes al fuego.



## MEHR PUERTAS AUTOMÁTICAS

[www.mehr-puertas.com/servicios](http://www.mehr-puertas.com/servicios)

Mehr es uno de los líderes en Europa en la fabricación de puertas automáticas de cristal, puertas rápidas, seccionales y barreras.

Cuenta con una oficina para avisos permanece de atención las veinticuatro horas del día de lunes a viernes, para realizar las asistencias necesarias con la mayor celeridad posible.

Además, ofrecen dos tipos de Contrato de Mantenimiento, basados en revisiones semestrales, o anuales de acuerdo con la norma UNE 85121 EX y con las prescripciones de fábrica para cada modelo.



## LUMIPLAS

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

En Puertas Automáticas Lumiplás está especializada en puertas automáticas y manuales para cualquier instalación. Se dedica tanto a la fabricación y montaje como al mantenimiento de las mismas.

Ofrece una variedad muy amplia de puertas; industriales, barreras pivotantes, deslizantes, abisagradas, basculantes, guillotina, batientes, corredera tipo cancela, de madera automatizada, cortafuegos homologadas, cierres enrollables, seccionales, rápidas, peatonales y portales, de cristal, Barreras, automatismos en general y cerramientos y sistemas de seguridad.

El sistema Lumiplás ofrece garantía, robustez, comodidad y seguridad.



## PORTRIS

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

Portis es una empresa que aúna su experiencia en el sector de las nuevas instalaciones, tanto en el sector doméstico como industrial, con su dilatada experiencia en el campo del mantenimiento, conformando actualmente una de las principales empresas del sector en volumen de negocio, y la primera empresa del país en cartera de mantenimiento de puertas automáticas.

Portis dispone de una selección de programas de mantenimiento con revisiones periódicas que junto a la experiencia y profesionalidad de nuestros técnicos aseguran un funcionamiento adecuado y en perfectas condiciones de seguridad de los equipos.





## AHORA PREOCUPA

---



El bitcoin se abre paso en el mercado inmobiliario. ¿Debemos temer otra burbuja?



Acabar con el “efecto embudo” o descompensación entre oferta y demanda del mercado residencial, que conduce a un inflacionismo del mercado desaconsejable en todos los sentidos si desde el sector no se ofrecen soluciones



Hace tiempo que el sector de las viviendas turísticas viene reclamando una regulación homogénea de su actividad, pero de momento tienen que conformarse con las normativas aprobadas por algunas comunidades y ayuntamientos