

• revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XXI | Número 184 | Septiembre 2018

www.revistainmueble.es

¿Cómo nos afecta la plusvalía?



¿Qué impuestos tengo que pagar por alquilar una habitación en mi vivienda?

¿Cómo aseguramos nuestra vivienda?

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
www.informativojuridico.com
e-mail: inmueble@fusionjuridica.es

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

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

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

Marketing: 91 426 17 84
e-mail: 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 - 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

A Fondo

06 El nuevo marco normativo y procesal frente a la ocupación ilegal de inmuebles

10 La actividad de las aseguradoras en el sector inmobiliario

14 La responsabilidad de los administradores de la sociedad promotora en el ámbito de la Ley 57/1968 y la disposición adicional primera de la LOE

18 Lo que dicen los jueces:
Plusvalías municipales, ¿una cuestión cerrada?

22 Caso Práctico

Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios por daños por humedades en vivienda

32 Mercado inmobiliario

La dificultad para acceder a una vivienda.
Razones y medidas

36 Fiscal

Arrendamiento de habitación

40 Técnica

Trucos para refrescar la casa sin necesidad de aire acondicionado

42 Internet inmobiliario

44 Ahora preocupa

Desafecciones

No cabe duda, que en general, todas las actividades que generan rendimientos están cada vez sometidas a controles más estrictos. El sector inmobiliario no escapa a esta tendencia, y así observamos que por ejemplo, el derecho de propiedad, que a pesar de estar protegido por nuestra constitución, sufre un proceso de limitación de su ejercicio importante y constante. Si seguimos a este ritmo, pronto tendremos que pedir permiso al ayuntamiento de turno para pintar nuestra cocina o invitar a alguien a dormir a nuestra casa. No hay que confundir el libertinaje con la libertad, pero tampoco el orden con el ejercicio abusivo de la autoridad, ya que de producirse, genera desafecciones inquebrantables al ordenamiento jurídico por parte de la sociedad.

direccioncontenidos@fusionjuridica.es

1

Inversamente proporcional a la facilidad con que se ocupa ilegalmente un inmueble (basta una patada en la puerta), resulta la dificultad para proceder al desalojo de los ocupantes ilegales.

Esperada y deseada una reforma para que no se tuviera que acudir a la vía penal que es la última ratio y que, además, tampoco llegaba a solucionar la problemática derivada de la ocupación, ésta acaba de entrar en vigor.

A fondo. Pág. 6.

2

Estos años de crisis han servido para que muchos compradores de vivienda, personas de a pie, conozcan al dedillo una vetusta pero vigente (hasta hace relativamente poco tiempo), ley franquista, que data del año 1968, y que protegía los intereses de los compradores de vivienda sobre plano. Y la han conocido porque gracias a dicha Ley, muchos de estos compradores, en plena época de crisis económica, con muchas promotoras y cooperativas (a las que se les aplica también por mor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación) en concurso de acreedores, han conseguido recuperar el dinero invertido en la vivienda de sus sueños, y que nunca llegó a construirse, convirtiéndose en pesadilla.

A fondo. Pág. 10.

3

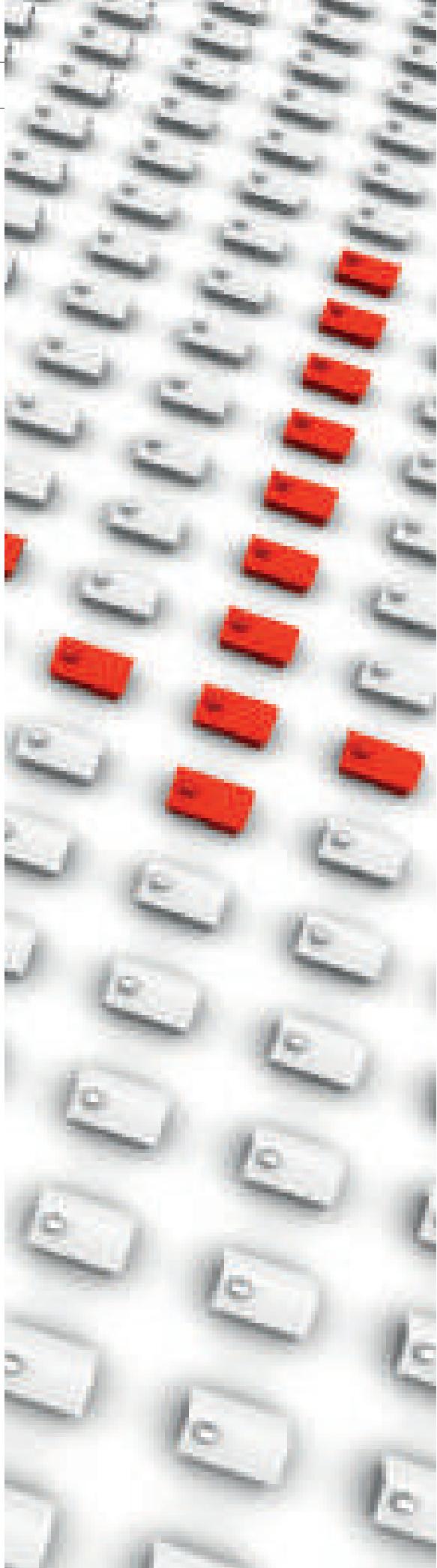
El reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo de fecha 9 de julio de 2018 (sentencia número 1163/2018) viene a poner punto y final a una controversia iniciada a raíz de las diferentes interpretaciones que algunos Juzgados y Tribunales Superiores de Justicia estaban dando a la inconstitucionalidad, declarada en mayo del año pasado, de los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL).

A fondo. Pág. 18.

4

Ciertamente cuando se manifiesta que los precios de las viviendas en venta están teniendo una tendencia al alza, obtiene su confirmación cuando en el 2º trimestre (último dato disponible) se produce un incremento medio del 3%, lo cual no hace más que ratificar una situación que se percibe en general en el mercado desde hace tiempo.

A fondo. Pág. 32.



¿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 2018**
- 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

El nuevo marco normativo y procesal frente a la ocupación ilegal de inmuebles

Inversamente proporcional a la facilidad con que se ocupa ilegalmente un inmueble (basta una patada en la puerta), resulta la dificultad para proceder al desalojo de los ocupantes ilegales.

Esperada y deseada una reforma para que no se tuviera que acudir a la vía penal que es la última ratio y que, además, tampoco llegaba a solucionar la problemática derivada de la ocupación, ésta acaba de entrar en vigor.



Vicente Soler Monforte
Abogado. DOMINGO
MONFORTE Abogados

- 1. Introducción
- 2. Jurisprudencia
- 3. Procedimiento

A los operadores jurídicos nos surgían múltiples y variados problemas a la hora de afrontar la situación que se nos planteaba ante la ocupación ilegal de un inmueble.

El primer problema, la identificación de quién ocupaba el inmueble. Era y es frecuente el lógico desconocimiento por parte del propietario de la identidad de quien ocupa sin su consentimiento el inmueble de su propiedad e incluso de cuantas personas lo ocupan.

Pese a que algunas Audiencias Provinciales daban validez al planteamiento de la demanda frente a desconocidos ocupantes, no existía seguridad jurídica que diera respuesta a dicho planteamiento, quedando a merced de la lotería judicial que supone el criterio individual del Juez que conociera del asunto.

Así, la Sentencia de la Sección 13^a de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de febrero de 2012 declaraba: *“Tal alegación debe ser desestimada. Como se argumenta en el “Fundamento de Derecho Segundo” de la sentencia contra la que ahora se recurre cuando se demanda a un colectivo integrado por personas desconocidas que, por la propia composición de los grupos ocupantes, sufren constantes modificaciones (caso de los “ocupas” o en grupos análogos), no puede exigirse al demandante que dirija su acción contra todas las personas que hayan podido ocupar la vivienda en un momento determinado.*

De este modo, resultando inviable la determinación de las personas o grupos que al tiempo de presentar la demanda integraban el colectivo de ocupantes de



la vivienda objeto de la litis, únicamente cabría exigir a la actora la precisión de la demandada por la única información de que podría disponer en aquel momento, esto es, la de identificarse dicho colectivo bajo la denominación “Patio Maravillas”, a los efectos exigidos por el artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Denominación bajo la que compareció la demandada “Asociación Patio Maravillas” aceptando su situación de ocupante del referido inmueble, en el que habían establecido su domicilio social, sin título que le autorice para ello.

El hecho de que durante el juicio se acredite la concurrencia de otras asociaciones y personas físicas que, al igual que la asociación ahora recurrente, ocupasen el inmueble en situación de precario no impide

apreciar el cumplimiento de los requisitos de exhaustividad y congruencia que para las sentencias exige el antedicho artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La imposibilidad material de conocer las asociaciones y personas físicas que ocupaban en la finca al tiempo de presentar la demanda y que incluso han accedido a ella a lo largo del presente procedimiento, no priva de exhaustividad a la sentencia que acoge los pedimentos de la demanda en relación con la única asociación integrante del colectivo que se conocía y que, como tal, ha comparecido en juicio aceptando su legitimación pasiva.”

Sin embargo, el Auto de la Sección 8^a de la Audiencia Provincial de Valencia de 12 de abril de 2016, declaraba: “La cuestión que se somete a la consideración de la Sala con-

“Se exige que a la demanda se acompañe el título en que el demandante funde su derecho a poseer la vivienda”

“Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de 5 días, título que justifique la posesión”

cerniente a la procedencia o no de admitir a trámite la demanda de juicio verbal de desahucio por precario dirigida contra los ignorados ocupantes de la vivienda objeto de litigio, ha sido ya resuelta por este Tribunal en reiteradas ocasiones entre otras, en el Auto de 30 de septiembre de 2013, en el que claramente se pronunciaba sobre la absoluta necesidad de que la identificación del sujeto esté realizada, a tenor del artículo 437.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, además, como pone de manifiesto el A.A.P. de Sevilla de 27 de octubre de 2009 (en el mismo sentido también, Auto de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 27 de septiembre de 2006 entre otros) es preciso aportar cuantas circunstancias hagan posible la práctica de todos los actos procesales con quien resulte ser la parte demandada; en tanto que en el supuesto de autos no existe persona individualizada alguna con quien hayan de entenderse las diligencias procesales que se practiquen; es cierto que podría llegar a darse el caso de que la vivienda cuyo desalojo se pretende se encuentre ocupada por diversas personas, que incluso pueden cambiar repetidamente, siendo que aquella frente a la que primariamente se dirija la demanda no sea la que haya de soportar la ejecución. Pero la legislación vigente – Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil –, contempla medios procesales para resolver la cuestión manteniendo todas las garantías procesales de las partes, también de la parte demandada, en el presente caso los ocupantes, u “ocupas”, según la terminología al uso; no se trata de cerrarle todas las puertas al demandante, lo que sería contrario a la tutela judicial efectiva, pero sí al menos exigirle que las que se ofrecen por el legislador hayan de ser utilizadas, (sin perjuicio de acudir a la vía propuesta por el actor si fracasasen), como último medio de hacer valer el derecho de acudir a los Tribunales. Tal es el caso de las diligencias preliminares del art. 256 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a fin de identificar y relacionar con la vivienda a quienes resulten ser moradores de la misma, o de las actuaciones penales, no constando en el caso presente la práctica de ninguna de ellas. No es posible, con la sola afirmación de que se desconoce quienes puedan ser los ocupantes de la vivienda,

efectuar un emplazamiento y demás actos procesales de comunicación con las partes sin las mínimas garantías procesales para quien pueda ser demandado y parte en el proceso; cierto es que el art. 155 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil contiene diferentes procedimientos para los actos de comunicación todos ellos válidos, unos en defecto de otros, pero siempre sobre la base de una previa individualización de la o las personas frente a las que se vaya a dirigir la demanda y con quienes se vayan a practicar tales actos”

Tampoco era sencilla la elección del tipo de procedimiento, optando los profesionales, principalmente, por la vía del desahucio por precario (artículo 250.1.2º LEC), esto es, la recuperación del inmueble frente a quien lo ocupa sin pago de renta o por la vía de la tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien ha sido despojado de ellos (artículo 250.1.4º LEC).

Sin embargo, ni una ni otra acción tenían encaje en el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles, ya que, en puridad, para que exista el precario debe haberse cedido de forma voluntaria o tolerado el uso del inmueble y la tutela sumaria del artículo 250.1.4º, sustituta del antiguo interdicto de recobrar la posesión, se demuestra ineficaz frente al fenómeno de la ocupación ilegal en sus distintas variantes.

Ante esta situación, se publicó el pasado 12 de junio en el BOE la Ley 5/2018 de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

En su propia Exposición de Motivos se reconoce la ineficacia de los procedimientos que venían siendo utilizados para la recuperación de las viviendas ocupadas ilegalmente y a los que he hecho referencia anteriormente.

Con esta Ley se trata de paliar la problemática actual y se modifican algunos preceptos de la LEC con el objetivo de dar un cauce procedimental seguro y agilizar la recuperación de los inmuebles ocupados.

La primera modificación que introduce la Ley es la del artículo 150 LEC, añadiéndole un apartado 4 por el que se prevé que cuando la notificación de una resolución contenga la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupen una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación.

Como modificación importante, se añade al apartado 1.4º del artículo 250 LEC el siguiente párrafo: *“Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”*

De esta manera, se concreta la acción a ejercitar y se excluye de esta facultad a las personas jurídicas propietarias de viviendas. No se acaba de entender por qué no se protege a las personas jurídicas, cuyo número regresa al bombo de la lotería.

También se modifica el artículo 437 LEC, añadiendo un nuevo apartado 3 bis a dicho artículo, por el que se podrá dirigir la demanda genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la vivienda, sin perjuicio de que la notificación de la demanda se realice a quien en concreto se encuentre en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación.

Como requisito procesal se exige que a la demanda se acompañe el título en que el demandante funde su derecho a poseer la vivienda.

Se añade un apartado 1 bis al artículo 441 LEC, que dispone que la notificación de la demanda se hará a quien se encuentre habitando la vivienda y se podrá hacer, además, a los ignorados ocupantes.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de

5 días, título que justifique la posesión.

Si no se aporta, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, auto frente al que no cabrá recurso alguno y se llevará a efectos contra cualquiera de los ocupantes que se encuentren en ese momento en la vivienda.

Por último, se modifica el artículo 444 LEC y se le añade un apartado 1 bis, por el que si los demandados no contestan a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar Sentencia, que podrá ejecutarse, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de 20 días de espera que establece el artículo 548 LEC.

Este último apartado 1 bis del artículo 444 especifica los únicos motivos de oposición del demandado:

- Existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda.
- Falta de título por parte del actor.

La rapidez y sencillez del trámite que prevé la Ley es indiscutible.

Confiamos en que se dote de medios suficientes a nuestra maltratada Administración de Justicia, para que el procedimiento pueda ser llevado a cabo con la celeridad que sobre el papel se establece. ●



La actividad de las aseguradoras en el sector inmobiliario

Estos años de crisis han servido para que muchos compradores de vivienda, personas de a pie, conozcan al dedillo una vetusta pero vigente (hasta hace relativamente poco tiempo), ley franquista, que data del año 1968, y que protegía los intereses de los compradores de vivienda sobre plano. Y la han conocido porque gracias a dicha Ley, muchos de estos compradores, en plena época de crisis económica, con muchas promotoras y cooperativas (a las que se les aplica también por mor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación) en concurso de acreedores, han conseguido recuperar el dinero invertido en la vivienda de sus sueños, y que nunca llegó a construirse, convirtiéndose en pesadilla.



Juan Alberto Pérez Senso
Abogado
Bufete Pérez y Alvarez

Introducción:

La Ley más famosa y conocida de esta crisis, y posiblemente de la última década, es la **Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas**, que ya en su Preámbulo establecía la necesidad de establecer garantías a los compradores de vivienda sobre plano dada “*La justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos*” por parte de promotores de vivienda.

De manera sucinta, diremos que la Ley obligaba al promotor a **garantizar la devolución de las cantidades entrega-**

das más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora (o por aval solidario prestado por Entidad de crédito), para el caso de que la construcción de la vivienda no se iniciara o no llegara a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Además, obligaba al promotor a percibir las cantidades anticipadas por los compradores a través de una Entidad de crédito, en las que debían de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que únicamente podría disponer para las atenciones derivadas de la construcción



de las viviendas. Concluía el artículo 1 que “Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior”. Como veremos más adelante, esta última parte resulta esencial y ha supuesto un alivio para muchos compradores de vivienda frustrados.

En definitiva, la Ley pretende garantizar, para los compradores de vivienda en construcción, que si ésta no se construye (o no se cumplen los plazos de inicio de obras y entrega de la vivienda), recuperarán el dinero entregado, porque dichas cantidades, deben de estar garantizadas por un seguro o aval.

Antes de la crisis de 2007, estando vigente la citada Ley, y en pleno boom del sector inmobiliario, no era raro ver promociones de vivienda sin contratar las garantías legalmente establecidas (las de la Ley 57/1968). No pasó nada, las viviendas en construcción se revalorizaban durante el proceso de edificación, día a día, y era extraordinariamente raro ver zozobrar alguna promoción. No sólo eso, si algún comprador, durante el proceso de construcción, decidía desistir de la compra, la promotora le devolvía con premura el dinero aportado... había un remplazo, dispuesto a pagar más dinero por esa misma casa en construcción.

“La Ley pretende garantizar, para los compradores de vivienda en construcción, que si ésta no se construye recuperarán el dinero entregado, porque dichas cantidades, deben de estar garantizadas por un seguro o aval”

“Las cantidades deberán estar avaladas desde la obtención de la “licencia de edificación”, por tanto, las cantidades adelantadas anteriores al principio de la fase de construcción quedan fuera de la cobertura del seguro”

Pero todo cambió a partir de 2007, cuando la crisis económica empezó a arrastrar al sector inmobiliario, y pronto pudo apreciarse cómo la problemática se trasladó a los compradores, que tan pronto como vieron que las obras de su promoción se paralizaban sine die, y que era imposible que su promotor (o cooperativa), le pudiera devolver su dinero (los concursos de acreedores estaban a la orden del día), acudieron raudos y veloces a la “carpeta del piso” para rescatar ese seguro que, para su fortuna, su promotor había contratado. Se abrió entonces un periplo judicial, que sigue durando hasta nuestros días, en una doble vertiente: los compradores que tenían seguro, y los compradores que no tenían seguro.

Para los compradores que tenían seguro, comenzó una ardua pelea judicial que duró hasta el año 2013, cuando el Tribunal Supremo acabó con la controversia interpretativa de los seguros contratos por cooperativas y promotoras, y que permitieron a miles de consumidores, poder recuperar sus ahorros. La controversia se suscitó por la oposición de las Aseguradas (especialmente relevante por su cuota de mercado, las compañías ASEFA y HCC EUROPE) a hacerse cargo de las indemnizaciones, pues consideraban que los contratos suscritos no aseguraban el “buen fin” de las promociones, alejándose del tenor de la Ley 57/1968. Pero el **Tribunal Supremo en Sentencia número 540/2013, de 12 de septiembre**, da la razón a un grupo de cooperativistas en relación a la interpretación y ejecución de las pólizas de afianzamiento, al considerar que la póliza de seguro, pese a que su redacción era confusa y excluía la responsabilidad de la aseguradora frente a los cooperativistas (al defender que la póliza no cubría el “buen fin” de la finalización y entrega de la vivienda), consideró que la misma debía interpretarse en el sentido de que los seguros contratados eran los seguros de la Ley 57/68, permitiendo a los cooperativistas poder recuperar su dinero, con intereses (tanto el legal como el recogido en el art. 20.4 de la Ley de Contrato de Seguro). Además el Tribunal Supremo extendió la garantía a todas las cantidades anticipadas por los compradores, aunque el proyecto se encontrara en un proceso muy embrionario o inicial.

A raíz de la sentencia del Tribunal Supremo (Pleno Sala Primera), los compradores de vivienda con póliza de afianzamiento tuvieron más facilidades en recuperar su dinero. ¿Pero qué ocurrió con aquellos compradores que no tuvieron la suerte de tener un promotor o un gestor diligente?...

Para los compradores que no tenían seguro, sin tener una aseguradora a la que reclamar, encontraron igualmente en la Ley 57/1968 la solución. Y es que la Ley obligaba al promotor a contratar la garantía, y a depositar el dinero de los compradores en una cuenta bancaria “especial” con separación de otros fondos del promotor. Pero también establecía una obligación para las entidades de crédito que percibían dichos ingresos, en cuentas del promotor, de verificar, **bajo su responsabilidad**, que las garantías de la Ley 57/1968, estaban contratadas por el promotor.

Esta nueva etapa de hiperactividad contenciosa frente a Cajas de Ahorros y Bancos, de los compradores sin aval, tuvo una resolución parecida al caso anterior, dado que el **Tribunal Supremo (Pleno Sala Primera) en Sentencia de 16 de enero de 2015, recurso 2336/2013**, acabó con la oposición de los bancos a satisfacer los intereses de los compradores sin aval, y declaró la responsabilidad de dichas entidades por no verificar la existencia de avales, obligando a devolver el dinero ingresado junto con los intereses.

De este modo, y con dos contundentes zarpazos de nuestro Tribunal Supremo, se consiguió evitar un verdadero desastre para muchas familias, posibilitando a todos los compradores de vivienda (tanto los que estaban protegidos con aval como los que no lo estaban), poder recuperar su dinero, con intereses. La casuística en todo caso es muy variada y da para escribir muchos artículos (ausencia de póliza individual, ingresos en cuenta ordinaria no especial...), y existen muchos matices que pueden conllevar una frustración de nuestras expectativas (mutuo disenso, carácter inversor del comprador...), pero la finalidad tuitiva de la norma y el carácter irrenunciable de los derechos de los compradores de viviendas en construcción,

conforme a la Ley 57/1968, han sido interpretados por nuestro Tribunal Supremo de manera prioritaria y por encima de cualquier otro criterio interpretativo, lo que ha redundado en un claro beneficio para los consumidores.

Panorama actual: el panorama actual no es muy distinto a los años que hemos relatado en el apartado anterior, al menos desde un punto legal, aunque con un claro matiz.

La **Ley de 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras**, ha derogado la importante y trascendente Ley 57/1968, aunque el nuevo régimen legal (regulado con detalle en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), sigue un sistema similar de garantías al establecido en la normativa anterior, incluso mejorado en algunos aspectos, pero la principal diferencia (para regocijo de aseguradoras y bancos), es que las cantidades deberán estar avaladas desde la obtención de la “licencia de edificación”. Las cantidades adelantadas anteriores al

principio de la fase de construcción, quedan, por lo tanto, fuera de la cobertura del seguro.

Conclusiones

De los errores se aprende, y en el caso de los seguros de afianzamiento, a raíz de la crisis vivida, será raro conocer algún caso de frustración del proyecto promotor donde un comprador no recupere el 100% del dinero aportado. Y es que ningún Banco o Caja de Ahorros, permitirá a ningún promotor aceptar e ingresar dinero de compradores sin contratar las garantías legales exigibles... pues de lo contrario, ya saben les saldrá muy caro. Pero no queremos confundir al lector, a día de hoy, las acciones contra aseguradoras (o entidades de crédito en el caso de no tener seguro), siguen abiertas y se puede reclamar, conforme a la Ley 57/1968, si los pagos se realizaron antes del año 2015, pues los mismos se materializaron bajo el paraguas de dicha Ley y bajo su vigencia, siendo por tanto aplicable la doctrina jurisprudencial ya referida, con alta probabilidad de recuperar el 100% de un dinero que seguramente, antes de leer este artículo, ya daba por perdido.●



La responsabilidad de los administradores de la sociedad promotora en el ámbito de la Ley 57/1968 y la disposición adicional primera de la LOE

La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, a pesar de su carácter preconstitucional y de su vigencia durante casi 50 años, ha sido una normativa a la que se prestó poca atención hasta el estallido de la crisis económica.

La norma venía a establecer una serie de obligaciones sobre las promotoras que, en esencia, garantizaran mediante la contratación de seguro o constitución de aval solidario prestado por entidad de crédito la devolución de las cantidades anticipadas por el comprador para el caso de que la construcción de la vivienda no se iniciara o no llegara a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Se protegía de este modo al comprador o adquirente, cuya posición jurídica en el contrato de compraventa de viviendas en construcción o sobre plano, es más débil que la del promotor, en la medida en la que desde un inicio anticipa, al menos en parte, el cumplimiento de su obligación de pago del precio y soporta el riesgo de que el vendedor no cumpla con la entrega de la vivienda.



**Ainhoa Álvarez
Nogueras**
Abogado.
Nogueras Abogados

1. **Marco legal. Ley 57/1968 y régimen actual contenido en la disposición adicional 1^a de la LOE tras su reforma por la Ley 20/2015 (LOSSEAR)**
2. **La acción individual de responsabilidad de los administradores en el ámbito de la Ley 57/1968**

MARCO LEGAL. Ley 57/1968 y régimen actual contenido en la Disposición Adicional 1^a de la LOE tras su reforma por la Ley 20/2015 (LOSSEAR)

Sin embargo, a partir del año 2007, su aplicación cobró relevancia y de alguna manera se rescató del olvido pasando a ser la protagonista de una abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo en los últimos años, calificando dicha norma de pionera en la protección de los compradores (SSTS, Pleno de 20 de enero y de 30 de abril de 2015).

Es por tanto en el contexto de la grave crisis padecida, y muy especialmente por el sector inmobiliario, cuando se puso en evidencia que el generalizado incumplimiento de las obligaciones que dicha norma contemplaba para las promotoras, trajo como consecuencia la imposibilidad para el comprador de recuperar las cantidades anticipadas entregadas a cuenta del precio para la compra de una vivienda que finalmente no se le entregó o incluso no se llegó a construir, habitualmente con motivo de la situación de insolvencia sobrevenida o concurso en la que estaban inmersas estas empresas.



En estas circunstancias, la responsabilidad del administrador suponía una vía alternativa que podía posibilitar la recuperación de las cantidades adelantadas por los compradores mediante el ejercicio de la acción individual de responsabilidad prevista en el art. 241 LSC en relación con los arts. 236 y 237 LSC.

Si el incumplimiento por parte de la sociedad promotora de su obligación de garantizar al comprador mediante seguro o aval las cantidades anticipadas entregadas en caso de resolución del contrato de compraventa en los términos previstos por la Ley 57/1968 y por la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre (LOE), resultaba y resulta un incumplimiento que además puede ser imputable a los administradores de la sociedad a título individual, es

la cuestión que se pretende abordar en este artículo, a partir de la legislación existente y la jurisprudencia que la ha interpretado.

Como se expondrá a lo largo de las próximas líneas, la respuesta es afirmativa y así lo ha establecido la doctrina emanada de la Sala 1^a del Tribunal del Supremo en dos resoluciones que son referente en esta materia (Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2014, núm. 242/2014, Pte: Sr. Sastre Papiol y de 3 de marzo de 2016, núm. 131/2016, Pte: Sr. Vela Torres). En ambas se ha declarado la responsabilidad solidaria de los administradores de la sociedad promotora frente a los compradores por el daño consistente en no haber podido estos recuperar las cantidades anticipadas al no haberse constituido la garantía correspondiente.

“La conducta que se imputa al administrador y que genera su responsabilidad no es en ningún caso el incumplimiento de una obligación contractual de la sociedad promotora, sino la infracción de un deber legal de carácter imperativo”

No obstante, hay que señalar que, en la actualidad, la Ley 57/1968 ya no se encuentra en vigor, al haber sido derogada de forma expresa por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (apartado cuarto de la Disposición final tercera). A su vez, a través del apartado segundo de la Disposición final tercera, se ha dado una nueva redacción a la Disposición Adicional 1^a de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), que es donde actualmente se encuentra regulado el régimen jurídico de la percepción por el promotor de las cantidades a cuenta del precio entregadas por las adquirientes durante la construcción del inmueble.

En cualquier caso, su tratamiento jurídico continúa siendo relevante pese a su derogación. Por una parte, porque ha permanecido en vigor hasta el 1 de enero de 2016, siendo por tanto de aplicación a las situaciones jurídicas creadas hasta la fecha (art. 2.3 Cc). Y por otra, porque, sin duda, la abundante jurisprudencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en relación con su interpretación continuará siendo de utilidad para la resolución de las controversias que surjan con ocasión de su reforma.

En cuanto a la responsabilidad del administrador, las modificaciones experimentadas por el texto legal, no exentas de crítica y debate, tampoco impiden que la doctrina actual pueda ser mantenida.

Aunque la redacción actual ha suprimido lo que de manera expresa sí incluía la Ley 57/1968 en su artículo 7 en relación con el carácter irrenunciable de los derechos concedidos en ella, una interpretación coherente de sus preceptos y finalidad invita a considerar que el carácter de la norma continúa siendo imperativo, de *ius cogens*. Por lo tanto, la constitución de las garantías previstas es de obligado cumplimiento para las sociedades promotoras, siendo esta característica uno de los elementos que se han tomado en cuenta para imputar responsabilidad al administrador como se desarrolla a continuación.

LA ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES EN EL ÁMBITO DE LA LEY 57/1968

La acción individual de responsabilidad de los administradores por actos llevados a cabo en el ejercicio de su actividad orgánica supone una aplicación de la responsabilidad civil extracontractual, específica respecto de la contemplada con carácter general en el art. 1.902 Cc, regulada en el art. 241 LCS. Como indica el Tribunal Supremo, se trata de una responsabilidad por “ilícito orgánico”, entendida como la contraída en el desempeño de sus funciones del cargo.

En aplicación concreta de las obligaciones contenidas en la Ley 57/1968, el Alto Tribunal consideró por primera vez en la Sentencia de 23 de mayo de 2014, que el administrador de la sociedad promotora deviene responsable del daño causado por el incumplimiento de la obligación de constituir las garantías que respondan de la devolución de las cantidades anticipadas por el comprador para el caso de resolución del contrato de compraventa porque se trata de un “*incumplimiento de una norma sectorial, de ius cogens, cuyo cumplimiento se impone como deber del administrador, en tanto que en deber de diligencia, se conecta con el ámbito de sus funciones (arts. 225, 226, 236 y 241 LSC), por lo que le es directamente imputable*”

Además, se trata de una acción principal y no subsidiaria (como había considerado la Audiencia Provincial): “*Del daño en principio,*



responde la sociedad, sin perjuicio de que ésta pueda repetir contra sus administradores una vez reparado mediante el ejercicio de la acción social de responsabilidad (art. 133 LSA y arts. 236 - 240 LCS). Pero llevados al extremo que contempla la sentencia recurrida que considera la acción individual, como subsidiaria y sólo ejercitable en caso de insolvencia de la sociedad, supondría un blindaje y, en la práctica, una exoneración de responsabilidad de los administradores. El art. 241 LCS permite una acción individual contra los administradores, cuando en el ejercicio de sus funciones, incumplen normas específicas que se imponen a su actividad social y tienden a proteger al más débil, en este caso, al comprador de una vivienda que anticipa su precio antes de serle entregada, y sufre directamente el daño como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones”

Y estimó que se daban todos los presupuestos para que prospere la acción individual de responsabilidad conforme a la doctrina tradicional de la Sala aplicados al caso concreto del incumplimiento de la obligación de garantía:

“En el presente supuesto se dan todos los presupuestos para que deba prosperar la acción individual de responsabilidad, de acuerdo con la doctrina sentada por esta Sala (SSTS 396/2013, de 20 de junio, 15 de octubre de 2013 RC1268/2011, 395/2012, de 18 de junio, 312/2010 de 1 de junio, 667/2009 de 23 de octubre, entre otras), que son: (i) incumplimiento de una norma, en el presente caso, Ley 57/1986, debido al comportamiento omisivo de los administradores; (ii) imputabilidad de tal conducta omisiva a los administradores, como órgano social; (iii) que la conducta antijurídica, culposa o negligente, sea susceptible de producir un daño; (iv) el daño que se infiere debe ser directo al tercero que contrata, en este caso, al acreedor, sin necesidad de lesionar los intereses de la sociedad y (v) relación de causalidad entre la conducta contraria a la ley y el daño directo ocasionado al tercero, pues, sin duda, el incumplimiento de la obligación de garantizar la devolución de las cantidades ha producido un daño al comprador que, al optar, de acuerdo con el art. 3 de la Ley, entre la prórroga del contrato

o el de la resolución con devolución de las cantidades anticipadas, no puede obtener la satisfacción de esta última pretensión, al no hallarse garantizadas las sumas entregadas.

La anterior doctrina se confirma en la Sentencia de 3 de marzo de 2016. Esta última resolución, además aborda otra cuestión que es interesante destacar en relación con la legitimación pasiva del administrador social que no lo era a la fecha en que se suscribieron los contratos y entregaron las cantidades a cuenta. La Sala la admite considerando que cuando fue designado y aceptó el cargo la vivienda aún estaba en construcción, por lo que subsistía aún el deber legal de otorgar las garantías correspondientes.

Por otra parte, en ambas resoluciones se advierte de que la conducta que se imputa al administrador y que genera su responsabilidad no es en ningún caso el incumplimiento de una obligación contractual de la sociedad promotora, sino la infracción de un deber legal de carácter imperativo.

En consecuencia, no cabe interpretar que el administrador social pase a convertirse en un garante de toda aquella obligación que la sociedad incumpla, pues ello sería contrario al principio de relatividad de los contratos (art. 1257 Cc) y pilares fundamentales del Derecho de Sociedades.

En definitiva, la exigencia de responsabilidad directa al administrador social en relación con la ausencia de las garantías preceptivas previstas en la Ley 57/1968, y actualmente contenidas en la Disposición Adicional 1^a de la LOE, proviene del carácter imperativo de la norma incumplida y de los intereses a los que está llamada a proteger.

Y precisamente por este motivo, corresponde al administrador asegurarse de que se da cumplimiento a este deber legal, procediendo a comprobar si efectivamente se han contratado las garantías oportunas, ya se hable de aval o seguro, de manera que permitan la devolución de las cantidades anticipadas por los compradores en los supuestos previstos en la norma, so pena de incurrir en una responsabilidad, que además de incumbir a la sociedad promotora, les puede ser directamente imputable. ●

“La acción individual de responsabilidad de los administradores por actos llevados a cabo en el ejercicio de su actividad orgánica supone una aplicación de la responsabilidad civil extracontractual”

Plusvalías municipales, ¿una cuestión cerrada?

El reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo de fecha 9 de julio de 2018 (sentencia número 1163/2018) viene a poner punto y final a una controversia iniciada a raíz de las diferentes interpretaciones que algunos Juzgados y Tribunales Superiores de Justicia estaban dando a la inconstitucionalidad, declarada en mayo del año pasado, de los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL).



Nuria Nicolau
Socia de Financiero
y Tributario de
Cuatrecasas

1. Introducción
2. Doctrina del TC
3. Doctrina del TS

Recordemos que el Tribunal Constitucional (TC) en su ya conocida sentencia 59/2017, de 11 de mayo de 2017, recogiendo la doctrina sentada en sus anteriores sentencias en relación con las normas forales de Guipúzcoa y Álava¹, declaró inconstitucionales y nulos los referidos artículos por vulneración del principio de capacidad económica consagrado en el artículo 31.1 de la Constitución Española (CE).

A partir de tal declaración, algunos pronunciamientos de nuestros Tribunales Superiores de Justicia (TSJ), que hasta entonces habían analizado si el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) podía ser exigido en supuestos donde se había acreditado la

inexistencia de incremento de valor, fueron un paso más allá y se posicionaron a favor de la conocida como “tesis maximalista”.

Así, podemos citar las sentencias del TSJ de Madrid de 19 julio de 2017, del TSJ de Castilla León de 22 de septiembre de 2017 y del TSJ de Cataluña de 30 de octubre de 2017, entre otras, en las que se consideró que debía anularse la plusvalía municipal en cualquier caso, como consecuencia de la nulidad radical ex origine de los artículos 107.1 y 107.2.a) TRLHL. Sostenían la imposibilidad de exigir el impuesto, por falta de cobertura normativa legal hasta que por el legislador estatal se dictara una nueva norma, no pudiendo quedar al albedrío del juzgador

¹ SSTC 26/2017, de 10 de febrero, y 37/2017, de 1 de marzo, respectivamente.



la determinación de si había nacido o no la obligación tributaria, considerando que esto último atentaría al principio constitucional de seguridad jurídica y de reserva de ley en materia tributaria.

Ciertamente la STC 59/2017 estableció que la forma de determinar la existencia o no de un incremento de valor sujeto a tributación es algo que corresponde solo al legislador, al que encomienda la búsqueda de una solución que permita arbitrar el modo de no someter a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor. Sin embargo, no es menos cierto que el TC precisó que el IIVTNU no es, con carácter general,

contrario a la Constitución, sino que solo lo es en los supuestos en que se somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, al gravar una renta ficticia en supuestos de decreto de valor.

El Tribunal Supremo, en la sentencia de 9 de julio pasado, analiza el fallo y el Fundamento jurídico 5º de la mencionada sentencia del TC y llega a la conclusión que ni se ha declarado la inconstitucionalidad total o absoluta de los preceptos mencionados en el mismo (107.1, 107.2.a) TRLHL), que no han quedado completamente expulsados del ordenamiento jurídico²; ni es cierto que la prueba de la existencia o no de plusvalía sometida a imposición o la

“El Tribunal Supremo recuerda que existen mecanismos y reglas de valoración que permiten justificar la inexistencia de incremento de valor, pudiendo el juzgador entrar a valorarlos”

² En el caso del artículo 110.4 TRLHL la situación es distinta. La inconstitucionalidad es total porque no permite acreditar un resultado distinto al resultante de la aplicación de valoración que contiene, e impide a los sujetos acreditar una situación inexpressiva de capacidad económica. Esta desaparición del precepto es lo que permite que el obligado pueda probar la inexistencia del aumento de valor de los terrenos.

“El contribuyente tiene la carga de probar la inexistencia de incremento de valor y para ello podrá hacer valer cualquier principio de prueba que suponga indiciariamente que no se ha producido el incremento que grava el impuesto”

cuantificación del impuesto hayan quedado sin cobertura legal; ni tampoco que el juzgador o intérprete del derecho no puedan valorar la prueba. Por último, concluye que tampoco es acertado afirmar que hasta que no se dicte una nueva norma no cabe dictar liquidación alguna del IIVTNU.

Considerando que la “tesis maximalista” vacía de sentido las matizaciones previas al fallo del TC, el Tribunal Supremo trae a colación que, si bien no es frecuente, no es novedoso que una declaración de inconstitucionalidad pueda tener carácter parcial (así, por ejemplo, la STC 193/2004, de 4 de noviembre, en relación con el prorrato por trimestres del IAE en el cese de actividades económicas).

Efectivamente de la ratio decidendi de la STC 59/2017 se infiere que la inconstitucionalidad de los artículos 107.1 y 107.2.a) TRLHL es parcial, ya que no se extiende a aquellos casos en que se está gravando un incremento

de valor de los terrenos y en consecuencia una manifestación de riqueza que, a priori, es compatible con el artículo 31 CE.

Por otro lado, a pesar de que el legislador tenga que dictar una nueva norma que venga a colmar la laguna creada por la inconstitucionalidad, siquiera parcial, de aquellos preceptos, el Tribunal Supremo recuerda que existen mecanismos y reglas de valoración que permiten justificar la inexistencia de incremento de valor, pudiendo el juzgador entrar a valorarlos.

Sostiene que el sujeto pasivo puede demostrar que el terreno no ha experimentado un aumento de valor y que, acreditada la inexistencia de plusvalía, no procede la liquidación del impuesto. En caso contrario, la liquidación podrá dictarse según lo dispuesto en los artículos 107.1 y 107.2 a) TRLHL que siguen estando en vigor. Pero el incremento de valor gravado por el impuesto

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

Apellidos

Dirección

Provincia

Email

Nº Cuenta

NIF

Nombre

N.º C.P.

Población

Móvil

Fax

Firma

Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.

Doy mi consentimiento para que DIFUSIÓN JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en www.difusionjuridica.es Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L., con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2º, 28008, Madrid, le informa de que, tras haber obtenido su consentimiento, trata sus datos para enviarle comunicaciones comerciales por medios electrónicos. Sus datos no se cederán a terceros. En cualquier momento puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como, en su caso, el derecho de portabilidad y limitación del tratamiento, recogidos en el RGPD (UE) 2016/679, dirigiendo su solicitud por escrito a Paseo del Rey 22, 1, oficina 2º, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a info@difusionjuridica.es bajo el asunto de Protección de Datos, acompañando en todo caso fotocopia de DNI o documento equivalente válido en derecho que acredite su identidad. En caso de que no se haya satisfecho el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad de Control. Obtenga más información en www.agpd.es. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, usted puede revocar en cualquier momento el consentimiento prestado de recibir comunicaciones publicitarias o promocionales por correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica equivalentes notificando dicho deseo al correo electrónico de info@difusionjuridica.es.

No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

debe corresponderse con una plusvalía real y efectiva, porque sólo así será compatible con el principio de capacidad económica.

Por lo tanto, el Tribunal Supremo al interpretar la STC 59/2017, vuelve a los orígenes de la controversia, y reconduce de nuevo la cuestión a un tema probatorio que, desde la sentencia del TSJ de Cataluña de 21 de marzo de 2012 (rec. 305/2012), siempre había sido el centro del debate en sede administrativa y judicial. La esencia de la cuestión seguirá residiendo en la acreditación de que no ha existido incremento de valor del terreno transmitido.

El contribuyente tiene la carga de probar la inexistencia de incremento de valor y para ello podrá hacer valer cualquier principio de prueba que suponga indiciariamente que no se ha producido el incremento que grava el impuesto. Podrá ser la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión en escrituras, una prueba pericial, o bien cualquier otro medio probatorio de los admitidos en derecho. A partir de aquí corresponde a la administración probar lo contrario, debiendo ser los Tribunales quienes aprecien tales esfuerzos probatorios de conformidad con las normas administrativas y procesales.

Tradicionalmente los ayuntamientos han hecho poco o nulo esfuerzo probatorio cuando se les ha cuestionado acerca de la falta de legitimidad de sus liquidaciones por ausencia de incremento de valor que pudiera ser gravado. Cuando esto suceda, les será exigible una conducta activa en la que acrediten que sí ha existido el hecho imponible.

De este modo, también queda claro que los entes municipales no pueden limitarse a esperar a que se dicte una nueva regulación³ para resolver los miles de expedientes actualmente pendientes. Si bien su aprobación es deseable, su ausencia no impide que la norma actual, rectamente interpretada, dé lugar a supuestos de devolución del impuesto o de no gravamen.

No obstante, y sin perjuicio de lo acertada que pueda ser la sentencia del Tribunal Supremo a la hora de desgranar la STC 59/2017, se abren nuevos interrogantes. Toda cuestión probatoria acerca del valor real de un bien genera dudas legítimas que deberán ser resueltas por nuestros tribunales. Y la modificación normativa que presumiblemente vaya a aprobarse no parece que vaya a disiparlas completamente. Sin ir más lejos, queda por determinar qué sucede en los casos en los que la plusvalía generada sea mucho menor que la que arroja la aplicación de los artículos 107.1 y 107.2.a) TRLHL y, por lo tanto, también se esté conculcando el principio de capacidad económica, cuestión que ha sido expresamente reconocida por el Tribunal Supremo como irresuelta por no haberle sido aún planteada.

Si algo no puede negarse a la regulación originaria del Impuesto era su objetividad y seguridad jurídica. El choque de estos principios con el de capacidad económica se ha resuelto en favor de este último, algo de lo que debemos felicitarnos. Sin embargo, habrá que ir viendo cómo se solventan las dificultades prácticas que irán surgiendo en adelante. Se cierra un debate, pero se abren otros nuevos.●

“Queda claro que los entes municipales no pueden limitarse a esperar a que se dicte una nueva regulación para resolver los miles de expedientes actualmente pendientes”



³ El borrador de la norma que baraja el legislador, en cumplimiento del mandato de la STC 59/2017, va en línea con la regulación que se ha aprobado en los territorios forales, e introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que el sujeto pasivo acredite que no ha obtenido un incremento de valor, mediante los títulos que documentan la transmisión, o bien los comprobados por la administración tributaria en relación con los impuestos que gravan la transmisión del impuesto.

Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios por daños por humedades en vivienda



www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es

- 1. El Caso
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
- 2. El Procedimiento Judicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Peticiones realizadas
 - 2.3. Argumentos
 - 2.4. Documental aportado
 - 2.5. Prueba
 - 2.6. Resolución judicial
- 3. Jurisprudencia
- 4. Biblioteca
- 5. Casos relacionados
- 6. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

Ramales de la Victoria,

Doña Amaia es propietaria de un ático en un edificio de tan solo seis años de antigüedad, el cual ha sufrido importantes daños por humedades provocados por la filtración

del agua, causando daños en las paredes y en el techo de la vivienda.

El origen del daño se sitúa en el tejado comunitario del edificio, ya que debido al mal estado de uso y conservación en el que se encuentra, se filtra el agua trayendo como resultado un continuo daño que afecta a tres habitaciones, al pasillo y a los dos baños.

Tras no obtener respuesta para su reparación por la Comunidad de Propietarios ante

diversas reclamaciones, Doña Amaia encarga la elaboración de un Informe Pericial para que acredite los daños, el origen de éstos y la cuantía de su reparación: 1.670€

Antes de acudir a la vía judicial, Doña Amaia volvió a requerir extrajudicialmente a la Comunidad de Propietarios, obteniendo de nuevo una respuesta negativa ante su reclamación. Por ello, interpone una Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Laredo.

Objetivo. Cuestión planteada

El objetivo de Doña Amaia es que se declare a la Comunidad de Propietarios como responsable de los daños en su vivienda y se le condene a abonarle la cantidad de 1.670 euros. Además, que se condene a la Comunidad de Propietarios a reparar la causa origen del daño.

La estrategia. Solución propuesta

Se presenta un Informe Pericial que evi-
dencia los daños, el origen de éstos y la
cuantía a la que asciende su reparación.

Dichos daños tienen su origen en las fil-
traciones de agua provenientes de la cu-
bierta del edificio, que es zona comunitaria,
teniendo la Comunidad de Propietarios la
obligación de mantener en buen estado de
uso y conservación.

La acción por parte de la Comunidad ha ca-
recido de la diligencia y el cuidado debidos ya
que no se ha llevado a cabo un mantenimiento
adecuado, teniendo como consecuencia los
daños en la vivienda de Doña Amaia.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

**Juzgado de inicio del procedimien-
to:** Juzgado de Primera Instancia e Instruc-
ción nº 2 de Laredo

Tipo de procedimiento: Juicio Verbal

Fecha de inicio del procedimiento:
17-12-2015

Partes

- Parte demandante:

Doña Amaia

- Parte demandada:

La Comunidad de Propietarios

Peticiones realizadas

- Parte demandante:

- Que se declare a la Comunidad de Propietarios responsable de los daños en su vivienda
- Que se condene a la Comunidad de Propietarios a abonar a Doña Amaia la cantidad de 1.670 euros
- Que se condene a la Comunidad de Propietarios a reparar la causa origen del daño

- Parte demandada:

- Que se desestime íntegramente la Demanda

- Parte demandada:

- Que se condene al pago de las cantidades debidas desde febrero a abril, pero no las posteriores
- Que la cantidad que abonó en su día en concepto de fianza se compense hasta la cifra que alcance con las cantidades debidas

Argumentos

- Parte demandante:

- Se adjunta el Informe Pericial que acredita la existencia del daño, su origen y su cuantía

- La Comunidad de Propietarios ha actuado de una forma negligente, no llevando a cabo un mantenimiento adecuado y correcto de las zonas comunes
- Existe una relación de causalidad entre la acción u omisión de la Comunidad de Propietarios y los daños producidos

• Parte demandada:

- La demandada accede por la vía del Juicio Verbal ya que reclama la cantidad de 1.670, lo que es incorrecto ya que los daños en la vivienda ascienden a 1.670 pero la reparación de su origen a 4.500, por lo que lo adecuado sería acudir por la vía del Procedimiento Ordinario por ser la suma total 6.170 euros.
- El origen de los daños es totalmente distinto que el que la demandada argumenta
- No existen las filtraciones de agua a las que hace alusión, sino que se trata de condensaciones, tal y como establece la aseguradora de la Comunidad, quien indica que dichas condensaciones no tienen cobertura

Normativa

- TÍTULO III Del juicio verbal Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Artículo 1902, 1089, 1101, 1103, 1093, 1104, 1903 del Código Civil.
- Artículo diez. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Documental aportada

La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:

- Escritura de Propiedad de la vivienda de Doña Amaia

- Informe Pericial
- Reclamación de fecha 11 de mayo de 2015 a la Comunidad de Propietarios

La parte demandada en su contestación a la demanda aportó los siguientes documentos:

- Contrato de compraventa de la vivienda.

Prueba

- Documental
- Pericial
- Testifical

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial:
24-11-2016

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

El Juez desestima la Demanda presentada por Doña Amaia contra la Comunidad de Propietarios

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

No ha quedado acreditada negligencia imputable a la Comunidad de Propietarios que sea la causa de los daños que sufre Doña Amaia en su vivienda. Esto es porque el Perito Judicial ha señalado en su Informe que los daños provienen de condensaciones y no de filtraciones de agua del tejado, y que tales condensaciones pueden producirse por varios factores como son humedad alta en el aire, calefacción, parámetros interiores fríos y falta de renovación de aire... Pero en ningún caso se constata la existencia de filtraciones de agua procedentes del mal uso o conservación de la cubierta.

Jurisprudencia

Tribunal Supremo, núm. 38/2004, de 05-02-2004. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **156998**

Tribunal Supremo, núm. 36/2011, de 01-02-2011. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **2256931**

Tribunal Supremo, núm. 831/1995, de 27-09-1995. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **222517**

Tribunal Supremo, núm. 402/2012, de 18-06-2012. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **2401289**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 1/2011, de 29-09-2011. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **2317010**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 511/2007, de 26-10-2007. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **171302**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 274/2011, de 18-05-2011. **CasosReales.Jurisprudencia.** Marginal: **2301703**

Documentos jurídicos de este caso

Visualización de documentos:

1. Demanda
2. Contestación a la Demanda
3. Sentencia

Formularios jurídicos relacionados con este caso

Demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual por filtración de aguas.

Biblioteca

Libros

- Sabelotodo contratación civil y mercantil. 2ª Edición Actualizada a 2014

Artículos jurídicos

- Los puntos críticos de la vivienda a salvo de humedades (abril 2017)
- Sistema de protección de exteriores contra la humedad y el agua (septiembre 2004)
- Responsabilidad del presidente de la Com. Propietarios (octubre 2017)
- Obras de ejecución defectuosas en las comunidades de propietarios: cómo actuar (mayo 2014)
- ¿Qué tipo de relación contractual existe entre la comunidad de propietarios y el administrador? (octubre 2007)

Casos relacionados

- Indemnización por daños y perjuicios. Filtraciones y humedades en Comunidad de Propietarios
- Responsabilidad extracontractual por filtraciones de agua en cubierta del edificio. Comunidad de Propietarios.
- Responsabilidad Extracontractual por actos propios. Reclamación de reparación e indemnización por daños y perjuicios, de una Comunidad de Propietarios de un garaje contra propietario de edificio lindero por filtraciones de agua.
- Reclamación de indemnización a Comunidad de Propietarios por filtraciones de agua. Allanamiento.
- Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios
- Demanda de reclamación por daños en la vivienda por filtraciones de agua en la fachada del edificio. Comunidad de Propietarios.
- Responsabilidad extracontractual. Reclamación de daños local asegurado por filtraciones de agua.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (...)

D^a , mayor de edad, con DNI , ante este órgano comparezco, actuando bajo la dirección letrada de **D.** , Colegiado nº del I.C.A.C, con despacho profesional en , domicilio que se designa a efectos de citaciones y de notificaciones del presente expediente, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que mediante el presente escrito, promueve **DEMANDA DE JUICIO VERBAL**, sobre **Reclamación de Indemnización por Daños y Perjuicios**, contra, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**, en la persona de su Presidente, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones, el del **Administrador de la Comunidad de Propietarios**, a fin de que por Sentencia que en su día se dicte, se declare haber lugar a cuanto interesamos en el Suplico de esta Demanda, que baso en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

PRIMERO – Que la demandante, Sra. es propietaria de la vivienda sita en , por consiguiente perteneciente a la Comunidad de Propietarios

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como documento nº1, Escritura de Propiedad.

El inmueble propiedad del demandante, de tan solo seis años de antigüedad, se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, habiéndose llevado a cabo por su propietaria, cuantas reparaciones han sido necesarias para su mantenimiento en perfectas condiciones de uso y habitabilidad.

Puesto que la vivienda propiedad de la actora es el ático, o lo que es lo mismo, el último piso, en la zona superior, se encuentra la cubierta y/o tejado del edificio, cuestión relevante, como veremos más adelante.

SEGUNDO – La vivienda propiedad de la Sra. , ha sufrido importantes daños, provocados por la filtración de agua, que trae causa de la condensación y filtración de humedades, que se han manifestado en las paredes y techos de varias estancias de la vivienda.

El **origen del daño**, se encuentra en **cubierta y/o tejado comunitaria** del edificio del que forma parte la vivienda de mi representada, que debido al **mal estado de uso y conservación** en que se encuentra, está ocasionado **daños en la vivienda de la Sra.** hasta el extremo de que en la vivienda de ésta, lo que originariamente había sido una entrada de agua, proveniente de la cubierta del edificio, ha acabado siendo una **filtración de agua, que ha provocado humedades en la vivienda, resultando ser un DAÑO CONTINUO de tal envergadura, que han afectado a las tres habitaciones del inmueble, pasillo y a los dos baños.**

En reiteradas ocasiones, la Sra. , se ha puesto en contacto con la administradora de la Comunidad de Propietarios, quien en todo momento, ha hecho caso omiso a su pretensión, que no es otra que ser indemnizada por el daño ocasionado, y lo que es más importante, que se repare la causa origen del daño, pues de lo contrario, el daño se agrava considerablemente con el paso del tiempo, que es lo que está ocurriendo, haciéndose más gravoso en los meses de invierno.

TERCERO – Ante esta situación, la Sra. , se ha visto en la imperiosa necesidad de encargar la elaboración de un Informe Pericial, a fin de constatar por un técnico, los daños, su origen, y el modo de proceder para llevar a cabo la reparación de los mismos.

Informe Pericial redactado por el Gabinete , con la intervención de D.... , en el que se determina:

– **Daños:**

*<<< El día de nuestra visita observamos que hay **manchas de humedad que dañan la pintura de techos y paredes** de las tres habitaciones del dormitorio, del salón, del pasillo y de los dos cuartos de baño.>>>*

– **Origen del siniestro:**

*<<< (...) **Las precipitaciones de agua de lluvia que se filtran por la cubierta del edificio**, donde se encuentra el riesgo asegurado causando daños a éste.*

*(...) **La vivienda asegurada es el último piso, ático E, en consecuencia recibe directamente el agua de lluvia que se filtra en todas las estancias** “*

– **Causa:**

<<< La causa y origen de los daños son las precipitaciones de agua de lluvia que se filtra por la cubierta del edificio donde se encuentra el riesgo asegurado causando daños a éste.>>>

– **Valoración de daños:**

Para llevar a cabo la reparación del daño, es preciso llevar a cabo las siguientes actuaciones: saneado, lucido y pintado de las estancias afectadas del riesgo aseguradora, así como el pintado del resto de m2, no afectados de las estancias aseguradas, en los términos indicados en el Informe Pericial, lo que supone un coste de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**, conforme a la valoración del perito.

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como **documento nº2, Informe Pericial**, redactado por D. .

CUARTO – En fecha 11.05.15, se remitió reclamación extrajudicial a la Administradora de la Comunidad de Propietarios, a fin de que por parte de la Comunidad de Propietarios, se procediese a

la reparación del origen del daño, y a indemnizar a la actora, por los perjuicios ocasionados, si bien, no se ha recibido respuesta alguna a dicho requerimiento.

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como **documento nº3, Carta de reclamación** de fecha 11.05.2015, debidamente entregada en fecha 19.05.2015

QUINTO – Ante esta situación, la Sra. se ha visto obligado a iniciar el presente procedimiento judicial, siendo su única intención, que se declare la responsabilidad del demandado, en la generación del evento dañoso, condenándole a reparar la causa origen del daño, y a abonar, el importe de los daños y perjuicios ocasionados.

A los anteriores hechos, le resultan de aplicación, los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. JURISIDCCIÓN Y COMPETENCIA

Los artículos 21 y 22 de LOPJ y 36 de LEC, atribuyen con carácter general a la jurisdicción española y al Orden Civil el conocimiento de esta materia. Los artículos 85 de LOPJ y 45 de LEC designan a los Juzgados de Primera Instancia como los órganos que específicamente resolverán estos pleitos.

2. PROCEDIMIENTO

Se interesa la tramitación, salvo mejor criterio judicial, atendiendo a la cuantía reclamada, que en este caso, al ser los daños causados de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**, remite al juicio declarativo verbal, en aplicación del artículo 250.2 L.E.C.

3. LEGITIMACIÓN Y POSTULACIÓN

El artículo 10 de LEC legitima para comparecer y actuar en juicio a los titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. En este caso, la relación existente entre demandante y demandado se basa en la responsabilidad extracontractual. La primera, por haber sufrido daños y perjuicios que pretende que le sean indemnizados, y la demanda está obligada de forma directa y/o solidaria, por ser la causante del daño.

En aplicación de los artículos 23 y 31 de L.E.C. las partes podrán comparecer por sí mismas.

4. FONDO DEL ASUNTO

En el supuesto de autos, resultan de aplicación, entre otros, los siguientes preceptos del **Código Civil**.

Artículo 1.089 C.C. “*Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y quasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.*”

Artículo 1.093 C.C. “*Las que se deriven de actos u omisiones en que intervenga culpa o negligencia no penadas por la ley, quedarán sometidas a las disposiciones del capítulo II, del título XVI de este libro*”.

Artículo 1.902 C.C. “*El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.*”

Artículo 1.903 C.C. “*La obligación que impone el artículo anterior es exigible, no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se deba responder*”.

En este caso, se dan los requisitos necesarios para apreciar la obligación que nace de culpa o negligencia: la acción imprudente, el resultado dañoso y la relación de causalidad entre ambos.

Artículo 1.101 C.C. “*Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados en los que el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.*”

Artículo 1.103 C.C. “*La responsabilidad que proceda de negligencia es igualmente exigible, en el cumplimiento de toda clase de obligaciones (...)*”

Artículo 1.104 C.C. “La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar.

Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestare en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”.

Resulta igualmente de aplicación, el **art. 10 L.P.H.**

1. **Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:**

a. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes (...)"

Los daños y perjuicios tienen su origen en las filtraciones de agua provenientes de la cubierta y/o tejado comunitario, y que tienen su repercusión sobre la vivienda de la parte actora.

Una acción que en este caso, ha carecido de la diligencia y el cuidado debidos, por no llevar a cabo un mantenimiento adecuado y correcto de la fachada y/o tejado comunitario, y en su caso, no haber llevado a cabo las reparaciones oportunas de los elementos integrantes de la misma, cuando ha sido preciso.

La Comunidad de Propietarios demandada ha actuado de una forma absolutamente negligente y culposa, sin observar las más elementales medidas de mantenimiento, prevención y cuidado, a fin de evitar la causación de daños como el ocurrido.

Un resultado dañoso en los bienes del actor, al provocar daños en su propiedad por valor de **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**

Por otra parte, se nos plantean serias dudas de que la demandada, sea capaz de ejecutar las obras correctamente y en el supuesto de que fuese capaz de cumplir correctamente, dudamos de que tras ser condenado, vaya a olvidarse de rencores y desplegar la diligencia necesaria para efectuar la obra cabalmente; de manera que teniendo en cuenta la moderna Jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS número 1240/2004 de 20 de diciembre (RJ 2004/8131), así como la STS de 10 de marzo de 2004, que hace posible solicitar el cumplimiento por equivalencia, sin necesidad de haber solicitado previamente el cumplimiento in natura, solicitamos directamente el cumplimiento por equivalencia.

5. CUANTÍA

Conforme a las reglas del art. 251 de L.E.C., señalamos que la cuantía consistirá en todo caso, en la cantidad reclamada en el presente procedimiento, es decir, **MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros)**

6. COSTAS

En aplicación del artículo 394 L.E.C., deberán imponérsele a la demandada.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: que tenga por presentado este escrito, con la documentación que adjunto se acompaña, admita a trámite la presente demanda y, previos los trámites legales oportunos, dicte en su día Sentencia, que contenga los siguientes pronunciamientos:

- Se declare a la demandada, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, responsable de los daños descritos, existentes en la vivienda sita y condenando a la demandada, a estar y pasar por tal declaración.
- Se condene a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS a abonar a la parte demandante, la cuantía de MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (1.670,00-euros), más los intereses legales hasta el momento de su abono.
- Se condene a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, a reparar la causa origen del daño, consistente en la reparación de las filtraciones y la caída de agua sobre la vivienda de la Sra. en los términos indicados en el Informe Pericial obrante en autos.
- Las costas, deberán ser impuestas a la demandada.

Por ser de Justicia que pido en Laredo, a de diciembre de

PRIMER OTROSI DIGO: que interesa el derecho de esta parte, el recibimiento del juicio a prueba, por lo que, al Juzgado,

SUPLICO, se sirva tener por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Por ser de Justicia que reitero fecha y lugar ut supra.

SEGUNDO OTROSI DIGO: que por medio del presente escrito y conforme a lo establecido en el art. 336.1 de L.E.C., aporto DICTAMEN PERICIAL emitido por D.....

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 337.2 de la L.E.C., el perito deberá comparecer en el acto del juicio oral al objeto de ratificar el informe, exponer y explicar el dictamen que acompaña, así como responder a las preguntas que las partes le puedan formular en el acto de la vista.

SUPLICO AL JUZGADO: Que se sirva tener por hecha la anterior manifestación, a los efectos legales oportunos.

Por ser de Justicia que reitero fecha y lugar ut supra.

TERCER OTRO SI DIGO: que por medio del presente escrito se solicita de este Juzgado se conceda la posibilidad a esta parte de subsanar los defectos en los que haya podido incurrir, de acuerdo, con lo dispuesto en artículo 231 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por hecha la anterior manifestación, a los efectos oportunos.

Por ser de Justicia que reitero ut supra.



UNA HERRAMIENTA HECHA POR Y PARA ABOGADOS

Más de 14.000 casos judiciales reales ganados por otros abogados, con toda su documentación original.

CONOZCA CASOS COMO EL SUYO

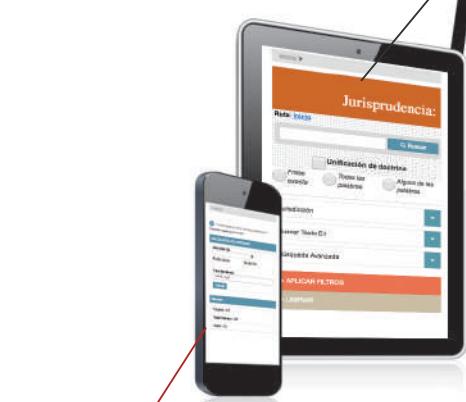
Y vea cómo lo hicieron otros abogados para ganar el caso

ANÁLISIS Y RESÚMENES DE SENTENCIAS

Toda la Jurisprudencia de los principales tribunales analizada y resumida

UN POTENTE MOTOR DE BÚSQUEDA

Evolucionado y optimizado, con más criterios de acotación e interrelación de documentos



TODA LA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL DEL CASO

Demandas, contestación, estrategia procesal, escritos, recursos, sentencias...

CALCULADORAS



PLAZOS PROCESALES Y ADMINISTRATIVOS



EMBARGOS



PENSIONES DE ALIMENTOS



DESPIDO



CLÁUSULA SUELO



INDEMNIZACIONES POR ACCIDENTES DE TRÁFICO



INTERESES



HONORARIOS



MINUTAS

La dificultad para acceder a una vivienda. Razones y medidas

Ciertamente cuando se manifiesta que los precios de las viviendas en venta están teniendo una tendencia al alza, obtiene su confirmación cuando en el 2º trimestre (último dato disponible) se produce un incremento medio del 3%, lo cual no hace más que ratificar una situación que se percibe en general en el mercado desde hace tiempo.



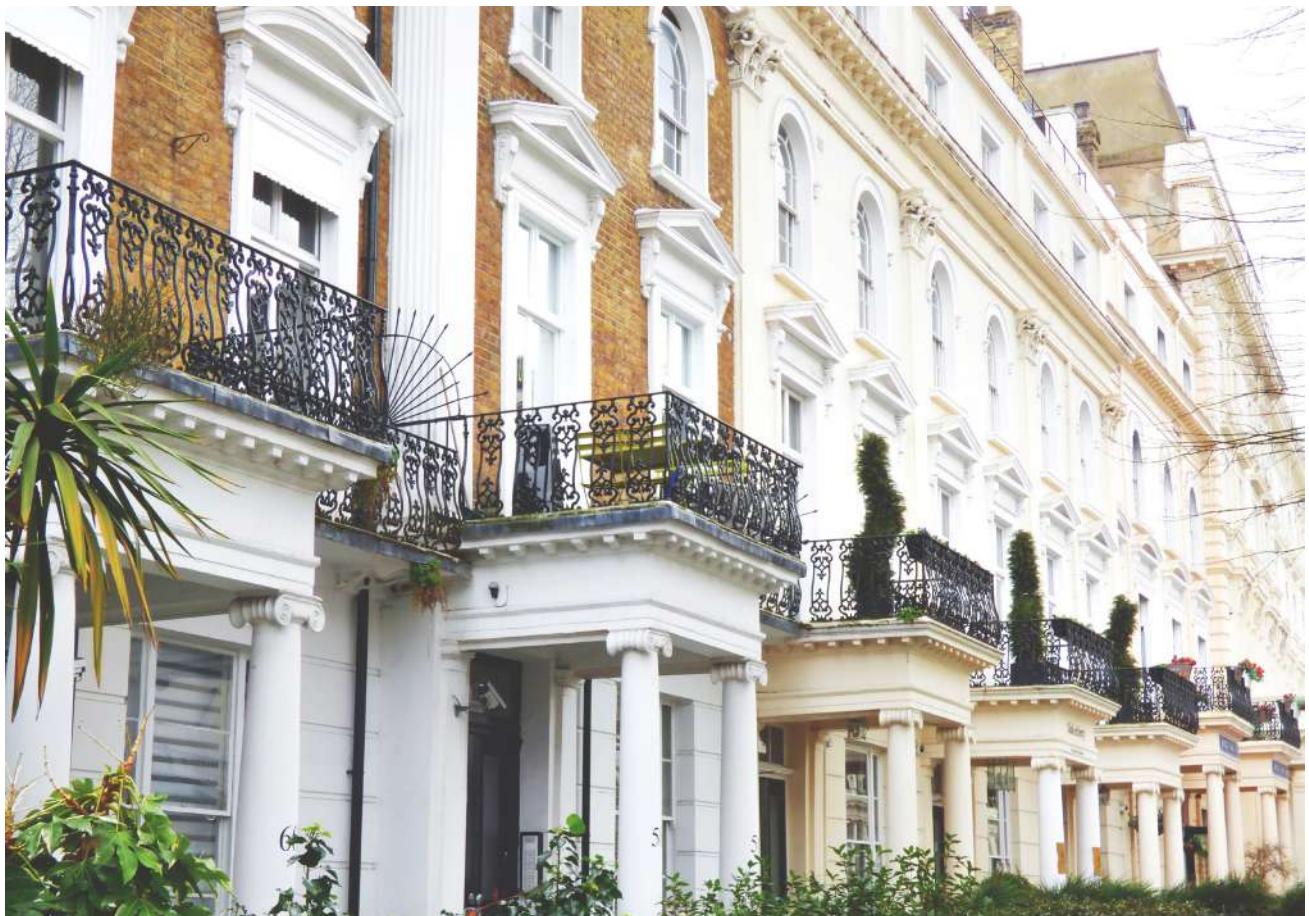
Joan Bermúdez i Prieto
Abogado- Licenciado
en Ciencias Políticas.
Bermúdez Consulting &
Management, S.L.

1. La necesidad de las viviendas
2. Los bancos
3. Medidas para el alquiler

Cada vez los pisos en venta tienen un valor nominal superior, luego son más caros, eso es innegable, aunque no significa que dos pisos de iguales características estén incrementando el precio mes a mes. Lo que sucede en muchas ocasiones, sobretodo en mercados con escasa oferta (y esta es la situación que se vive casi en toda la geografía) es que las viviendas con valores más bajos son las que primero se van vendiendo y por lo tanto van quedando las de mayor valor, lo cual establece en las estadísticas un incremento del precio que se debe asumir para la adquisición de una vivienda en propiedad.

Resulta por lo tanto difícil poder establecer de forma comparativa y homogénea el incremento del valor de las viviendas, ya que debemos atenernos a los precios que se aplican por m² en las diferentes transacciones que se realizan en cada periodo y ello nos lleva, como ya viene sucediendo desde que comenzó a recuperarse la venta de pisos, a ver en las operaciones de compraventa realizadas, que el precio final del producto adquirido es superior a la media de los meses anteriores.

Obviamente se están incrementando los precios de los pisos, pero no debemos caer en la confusión que, si ahora el precio m² es superior al que se había aplicado en un



momento previo, es que el mercado de la vivienda en general se está recalentando o alcanzando niveles de tiempos pasados. Puede ser así y de hecho sucede en ocasiones, pero en la generalidad del mercado lo que se está viviendo en mayor medida es la escasez de pisos de valor medio, medio-bajo (omití las cifras ya que según el mercado estos pueden oscilar significativamente, ya sea en una capital como Madrid o Barcelona o en un pueblo de 2.000 habitantes).

La necesidad de venta de pisos es un hecho que se constata cada día, todos los agentes que intervienen en el proceso, desde los bancos a los intermediarios, pasando por los industriales que

suministran los diferentes elementos necesarios para la construcción de un edificio, están deseosos de que nuevamente se recupere el ritmo de construcción y lógicamente venta de los pisos, pero ello no se está produciendo al menos al ritmo que necesita la economía y desearían los afectados. Estamos en un mercado que no representa la realidad. Es un mercado con una escasa, muy escasa oferta de producto, con una alta, muy alta demanda de viviendas, ya sean en venta o alquiler, pero al mismo tiempo nos encontramos con un entorno económico que hace que resulta difícil por parte de las familias necesitadas de vivienda, que estas puedan acceder con cierta normalidad a la compra del escaso parque de viviendas que disponemos.

“En la generalidad del mercado lo que se está viviendo en mayor medida es la escasez de pisos de valor medio, medio-bajo”

“Las entidades financieras, se ven obligados a potenciar la concesión de préstamos de todo tipo”

Los bancos, que fueron los primeros que incidieron en la caída del mercado cuando cerraron el grifo de la financiación para la compra de una vivienda ante el temor de futuros impagos, generaron y provocaron más impagados al romper la cadena que se había establecido “constructor-promotor-vendedor-adquirente”. Ellos con esa falta de previsión y nula concesión de créditos coadyuvaron a incrementar las consecuencias generadas por la propia crisis. Ahora esos mismos bancos nuevamente se ven (como ya habíamos anticipado hace tiempo) en la necesidad de tener que conceder hipotecas a sus clientes. Necesitan poder incrementar un capítulo de uno de los productos financieros que más rendimiento les han dado y que además comporta un capítulo importante de sus balances, el préstamo hipotecario. Si sigue reduciéndose el saldo de hipotecas concedidas por parte de los bancos, su balance y cuenta de resultado se puede ver resentido de forma seria.

En este escenario las entidades financieras, se ven obligados a potenciar la concesión de préstamos de todo tipo (cuantos correos no hemos recibido comunicándonos que tenemos a nuestra disposición tal o cual importe de crédito pre-concedido). Las hipotecas están en esta línea y la forma de potenciarlas es la concesión de nuevos préstamos con diferenciales sobre el tipo de referencia bajos. Lo cierto es que actualmente nos encontramos con diferenciales del 0,89 y 0,90 %., impensable hace tan solo unos meses y que demuestra al margen de la necesidad propia del banco de incrementar su nivel de financiación en el mercado inmobiliario, la buena disposición para acceder a la petición financiera por parte de sus clientes, aunque no siempre resulta fácil poder complementar ambos deseos, ya que los requisitos necesarios para la concesión de una hipoteca (necesarios y convenientes, no debemos olvidarlo) no siempre pueden ser atendidos por parte de quienes pretender acceder a un piso en propiedad.

La realidad como siempre impone y lo expuesto antes de una falta de producto y un entorno económico complejo hace que los potenciales compradores, se encuen-

tren en una situación difícil, en ocasiones por no encontrar el producto que buscan, pero en la mayor parte de los casos lo que sucede es que los precios de los productos que restan en el mercado están por encima de las posibilidades de una familia media que necesita acceder a la compra. La razón generalmente es la misma, los alquileres se están incrementando de una forma exponencial, debido también a la falta de producto, pero el resultado es que los precios a pagar por un arrendamiento están por encima en ocasiones de la cuota que tendrían que pagar si se tratara de una hipoteca. Cuál es pues la dificultad. La tipología del producto en el mercado y la descompensación que existe entre los salarios y el precio de las viviendas, que hace que resulta casi una misión imposible para muchas familias poder acceder a la compra, sobre todo por la cantidad que deben disponer con anterioridad para cubrir el diferencial del precio no financiado y los gastos e impuestos que comporta la venta.

Tengamos en cuenta que según el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), el salario mediano es de 19.432,62 €, con un salario más frecuente (terminología del I.N.E.) es de 16.497,40 €, mientras que el importe medio de las hipotecas concedidas (Consejo General del Notariado) es de 132.324 €, lo que nos sitúa en un precio medio de compra en torno a los 165.405 €. Una compra de estas características comportaría asumir una cuota hipotecaria de 6.274 € anuales, lo que sitúa la carga de las cuotas en relación a los ingresos en unas ratios del 38% (si es el salario más frecuente) o en el 32% (si es el salario mediano). En cualquiera de los casos unos niveles superiores a los estándares asumibles por la banca y aconsejado por la Asociación Hipotecaria española (A.H.E.) que lo establece entre el 25% y el 30%. Si a ello le añadimos que deben disponer de unos ahorros en torno a los 50.000€ (correspondiente al 20% del precio de compra no financiable y los gastos e impuestos correspondientes a la compra), nos lleva a un escenario francamente difícil para cualquier familia.

Este es realmente el problema del mercado inmobiliario. El sector financiero quiere dar hipotecas, quiere facilitar el acceso a la

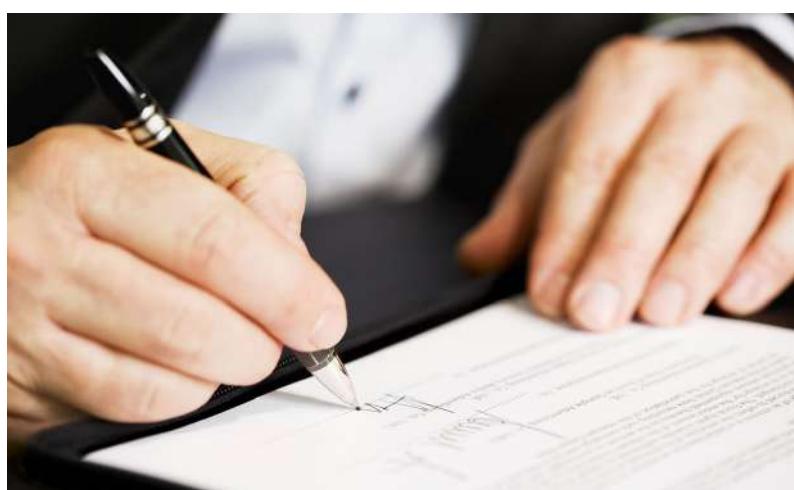
vivienda a través de la herramienta (básica) que ellos pueden aportar, la financiación, pero también se hace necesario que estas facilidades financieras vayan acompañadas de unos estándares de garantía, que eviten situaciones como las viviendas en el decenio anterior, pero le resulta difícil ese objetivo. Por otra parte, los promotores están intentando generar nuevos proyectos inmobiliarios para poder dar respuesta a la demanda existente, aunque se encuentran que los costes de desarrollar cualquier proyecto (sobre todo por el precio del suelo, que es escaso en las zonas urbanas), sitúan el producto final en unos precios que superan las posibilidades de los demandantes, lo que comporta una ralentización en el desarrollo de nuevos proyectos (consecuencia más escasez de producto).

Mientras, las familias, potenciales adquirentes, se encuentran en la necesidad de tener que disponer de un espacio para vivir, lo que los lleva momentáneamente a acceder al mercado de alquiler. Este, con unas tensiones superiores incluso al de venta (en cuanto a la poca oferta), está generando unos precios de los arrendamientos que llevan a comprometer en muchas familias casi la mitad de los ingresos. Esta situación de alquiler, que obviamente se asume de forma temporal, comporta que drena posibilidades a la compra, ya que deben destinar más recursos al alquiler de los que deberían asumir por una cuota hipotecaria, lo que conlleva más dificultad, cuando no imposibilidad para ahorrar lo necesario para en su momento acceder a esa compra deseada.

Esta situación, este círculo cada vez más cerrado, nos ha llevar a reflexionar. ¿Cuál es el objetivo? Esta pregunta se la deben hacer todos los que intervienen en el proceso de facilitar una vivienda a las familias que la necesitan y la demandan. No hagamos propia una frase de Terenci Moix cuando decía “estamos especializados en una armoniosa repetición del desastre y la estupidez”, ciertamente da la sensación de que estamos generando una situación de armonía, de cierta normalidad frente a un contexto que es anormal, irregular y perjudicial para el conjunto y para la individualidad (desastre). No podemos cometer la estupidez de solicitar

medidas que no se pueden implementar o que requieren mucho tiempo para ello, cuando la necesidad es ahora. No podemos pedir a los bancos que “bajen la guardia”, en la concesión de las hipotecas, bastante hemos tenido que pagar (a través de rescates de entidades financieras). No podemos aportar como “la solución” el solicitar, sin más, incremento de los salarios de forma generalizada, ni pedir a los promotores que construyan sin margen de beneficio, pero sí podemos reclamar y exigir, dada la situación real que vivimos, medidas fiscales que puedan coadyuvar a mejorar la situación.

Medidas tendentes a mejorar la fiscalidad en la compra de una vivienda, medidas tendentes a penalizar las plusvalías generadas en períodos muy cortos de tiempo (las llamadas compras especulativas) mediante la aplicación de un escalado fiscal de mayor a menor en función del tiempo transcurrido desde la compra, medidas tendentes a generar suelo urbano a precios asumibles a través de la recalificación (real, no anecdótica) de suelos bajo control de las administraciones (antiguos cuarteles, escuelas en desuso...), medidas tendentes a promover viviendas sociales (recuperemos el concepto de la Vivienda a Precio Tasado), medidas en definitiva que mejoren los precios reales de las viviendas y el coste fiscal de la compra. Con ello tal vez no se resuelva el problema, es demasiado complejo para que, con unas medidas, por efectivas que sean quede resuelto, pero al menos se pondrán los primeros soportes para que las barreras de acceso a la vivienda comiencen a caer.●



Arrendamiento de habitación

Es en estas fechas cuando empieza la búsqueda incesante por estudiantes, acompañados frecuentemente de padres que han de dar el visto bueno como pagadores, de habitaciones en las que poder alojarse durante el año académico.

El alquiler de estos espacios, en ocasiones habitáculos, provoca algunas situaciones legales y fiscales que en multitud de ocasiones no son advertidas ni por el arrendador, propietario del inmueble, ni por el arrendatario, es decir, el estudiante.

Sin ánimo de realizar un estudio pormenorizado sobre el régimen jurídico al que se encuentra sometido este tipo de contratos, sí parece conveniente hacer una breve reseña sobre los aspectos legales del arrendamiento de habitación para, a continuación, analizar su tratamiento fiscal.



**Ignacio de Azúa
Villalobos**
Socio. LEAN
Abogados

- 1. Cuestiones legales
- 2. Impacto fiscal

Cuestiones legales

Régimen jurídico

La práctica totalidad de la doctrina y una reiterada jurisprudencia sostienen que el contrato de habitación no se encuentra sujeto a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, “**LAU**”). En consecuencia, se regirá por lo que libremente pacten los intervenientes de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad, con los límites recogidos en el artículo 1255 del Código Civil (en adelante, “**CC**”), la ley, la moral y el orden público. En defecto de pacto, se aplicarán las normas del CC en sede de arrendamientos (artículos 1554 y siguientes del CC).

Forma

Si bien es cierto que no existe disposición que exija que consten documentalmente los pactos y disposiciones que hayan de regir durante la vigencia del contrato, se recomienda que todos y cada uno de ellos figuren por escrito, ya que no son pocas las controversias que pueden aparecer. Es muy conveniente, insistimos, que arrendador y arrendatario dispongan de un documento al que acudir para dirimir las controversias que pudieran suscitarse durante la vigencia de su relación.

Duración

Al no aplicarse la LAU, no rige lo dispuesto en ella sobre la duración del contrato. Por



ese motivo, ésta será la pactada libremente por las partes, sin que tenga el inquilino la posibilidad de acogerse al derecho que recoge la LAU de permanecer en el inmueble, en este caso habitación, durante, al menos, tres años.

No obstante lo anterior, para el caso de que no se hubiese formalizado el contrato por escrito, y salvo prueba en contrario, se entenderá que la duración es anual si la renta se paga por años, mensual si se paga por meses y diaria si se paga por días.

Impacto fiscal

La Ley 35/2006 de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante “Ley del IRPF”) regula de manera pormenorizada el impacto fiscal que supone este tipo de contratos para el arrendador.

Estando así las cosas, en primer lugar se antoja necesario analizar el por qué ha de quedar gravada la renta que percibe el

“El propietario de un inmueble que alquile una o varias habitaciones no disfrutará de ningún tipo de reducción por no tener éstas el destino señalado por la ley”

“Es muy conveniente, insistimos, que arrendador y arrendatario dispongan de un documento al que acudir para dirimir las controversias que pudieran suscitarse durante la vigencia de su relación”

arrendador por alquilar una habitación de un inmueble de su propiedad y si goza, en su caso, de deducción alguna.

El art. 21 de la Ley del IRPF, nos saca de dudas al definir qué se entiende por rendimiento del capital:

“1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por éste”.

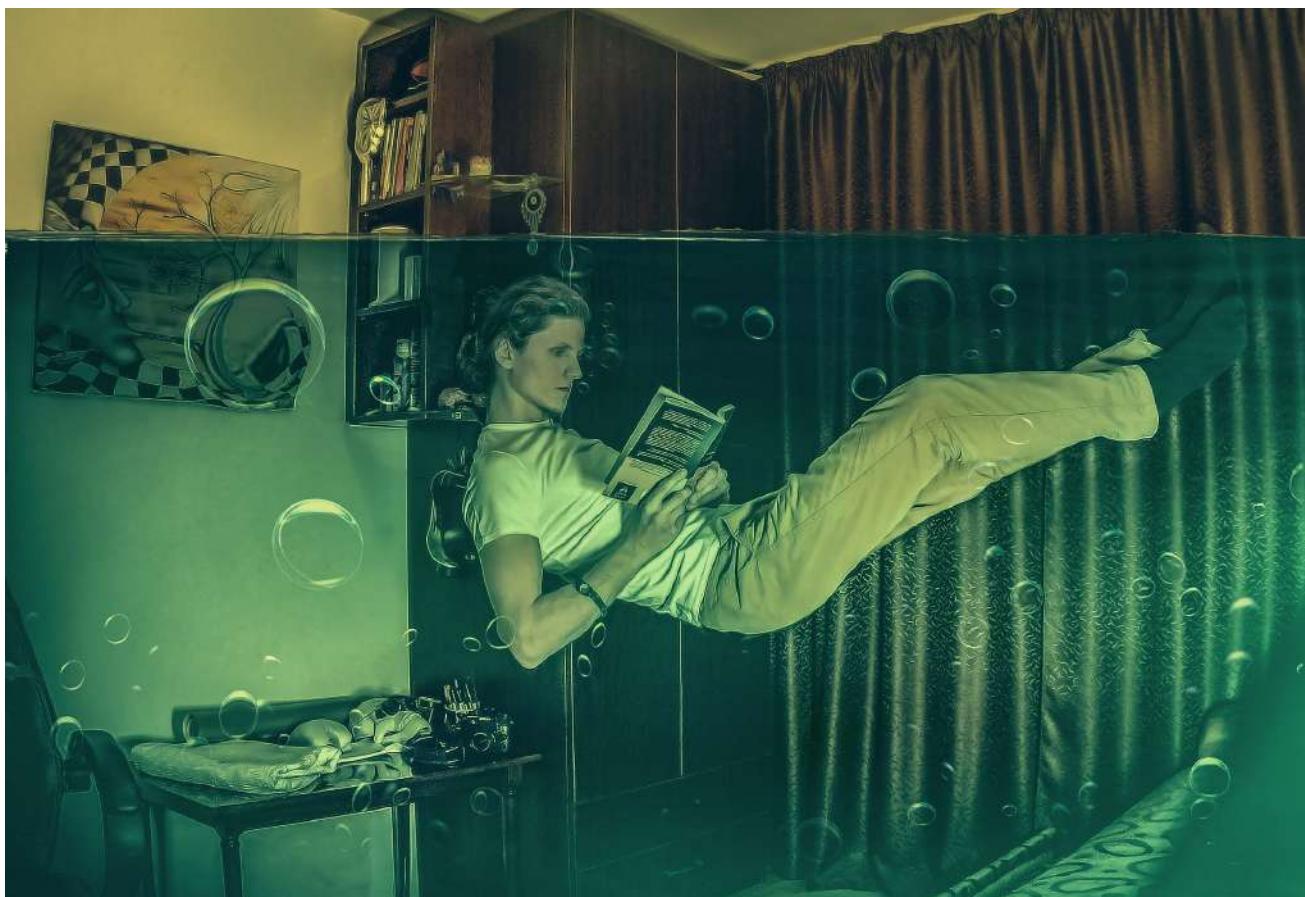
El apartado segundo nos da la clave:

“2. En todo caso, se incluirán como rendimientos de capital:

a. Los provenientes de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente”

Tienen la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllas. En consecuencia, se computará, ex. art. 22.2, como **rendimiento íntegro** el “**importe** que por todos los conceptos deba satisfacer [...] el arrendatario incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario”.

Resulta determinante el concepto y fijación de rendimiento neto, cuestión resuelta por el artículo 23 de la Ley del IRPF, según



la cual es el importe resultante de deducir al rendimiento íntegro los gastos señalados en dicho precepto, entre los que cabe destacar a los efectos que nos interesan: “todos los gastos necesarios para la obtención de rendimientos”.

Centrándonos en el nudo gordiano de la cuestión, esto es, dilucidar si el arrendador obtiene o no algún tipo de beneficio fiscal por arrendar a un estudiante una habitación -y sin perjuicio de la argumentación que a continuación se hará- diremos que no. La ley no prevé ningún beneficio al arrendador ante esta actuación. Veamos los motivos.

El art. 23.2 de la LIRPF contiene el siguiente tenor:

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá en un 60%. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”.

En este sentido, la cuestión que ha de resolverse es qué debe entenderse por arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, ya que de ello dependerán las posibles deducciones del arrendador. El artículo 2 de la LAU nos da la solución al decir que tiene tal consideración el arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Las dudas surgen a la hora de determinar si el alquiler de una habitación es susceptible de encuadrarse en los términos expuestos, es decir, si el objeto del arrendamiento es satisfacer la necesidad permanente de vivienda o, en lugar de ser permanente, es temporal, toda vez que el arrendamiento de la habitación es para un curso escolar y que, concluido el mismo, el estudiante vuelve a su residencia habitual.

Así, el artículo 3 de la LAU dispone que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga

como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

Conclusiones

En conclusión, dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF, la cual sería del 60% sobre el rendimiento neto.

Por tanto, y así lo dice expresamente la Dirección General de Tributos (CV V3019/2017), el propietario de un inmueble que alquile una o varias habitaciones no disfrutará de ningún tipo de reducción por no tener estas el destino señalado por la ley, esto es, satisfacer la necesidad permanente de vivienda del estudiante que va a ocupar la habitación durante el curso universitario. ●

“La práctica totalidad de la doctrina y una reiterada jurisprudencia sostienen que el contrato de habitación no se encuentra sujeto a la LAU y en consecuencia, se regirá por lo que libremente pacten los intervenientes de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad”



Trucos para refrescar la casa sin necesidad de aire acondicionado

España es un país que destaca por sus cálidos veranos, una época que obliga a mantener encendido el aire acondicionado en la mayoría de los hogares. Aunque también un uso abusivo puede resultar perjudicial para la salud y para el entorno y, además, puede suponer un incremento importante en la factura de la luz. Desde el portal inmobiliario pisos.com, ofrecemos algunas alternativas para mantener las viviendas frescas sin necesidad de recurrir al climatizador.



Ferrán Font
Director de Estudios
de pisos.com

España es un país que destaca por sus cálidos veranos, una época que obliga a mantener encendido el aire acondicionado en la mayoría de los hogares. Aunque también un uso abusivo puede resultar perjudicial para la salud y para el entorno y, además, puede suponer un incremento importante en la factura de la luz. Desde el portal inmobiliario pisos.com, ofrecemos algunas alternativas para mantener las viviendas frescas sin necesidad de recurrir al climatizador.

Para empezar, conviene abrir las ventanas a primera hora de la mañana, es una forma muy sencilla para enfriar la casa y ventilar, pero durante el resto del día, mejor mantener en penumbra la casa. Por ese motivo, recomendamos el uso de persianas y cortinas para ayudar a mantener la temperatura perfecta en el interior de la vivienda. Cualquier persiana es buena, pero se pueden mejorar sus efectos si son de aluminio y, en el caso de las cortinas,

mejor los tejidos ligeros. Una alternativa muy recurrida es utilizar un toldo para evitar que la luz del sol entre de lleno en nuestra casa, aunque un truco muy antiguo consiste en mojar las cortinas y abrir las ventanas cuando el calor en el exterior sea más moderado.

Si tu vivienda dispone de jardín, siempre es recomendable instalar una pérgola o plantar árboles que bloquen la luz del sol porque, si son de hoja caduca, también puedes beneficiarte del efecto contrario durante el invierno. Otra forma de aprovechar la presencia de vegetación en casa es regar las plantas del interior de la casa por la noche, pues la humedad de la tierra ayuda a refrescar el aire.

Los colores claros ayudan a mantener el ambiente más fresco y utilizar tejidos ligeros, como lino o algodón en la ropa de cama o para cubrir sofás y sillones, puede ser una



manera sencilla de conseguir una sensación de mucho menos calor. Una buena forma de obtener una sensación de frescura a la hora de dormir es utilizar sábanas frescas y, por ejemplo, trasladarlas durante el día a la habitación más fría de la casa para colocarlas de nuevo por la noche.

Otra forma muy fácil de reducir la concentración de calor en el hogar es controlar el uso de los electrodomésticos. A la hora de cocinar, por ejemplo, debemos prescindir del horno en las horas más cálidas y hacer uso de la campana extractora, que ayuda a expulsar el calor que se acumula en la placa de gas o sobre la vitrocerámica.

Por otro lado, también conviene evitar las duchas calientes o lavar la ropa durante las horas más cálidas. Para disminuir la temperatura corporal, es recomendable mojarse las muñecas con agua fría durante unos minutos,

colocar los pies bajo el agua durante un tiempo prolongado o congelar pañuelos para luego colocarlos sobre el cuello o las piernas.

El ventilador es el recurso por antonomasia. Estos aparatos reducen entre tres y cuatro grados la temperatura ambiente por lo que utilizando varios podrás combinar sus efectos. Para intensificar sus efectos se puede colocar un recipiente de metal con hielo y sal gorda frente al ventilador, así conseguirás que el aire se enfrie al instante.

En definitiva, contar con un buen aislamiento térmico en muros y ventanas no sólo nos protege del frío en invierno, sino que también nos ayuda a frenar la entrada de calor. Una buena forma para aislar es colocar láminas solares en los cristales, porque rechazan los efectos más nocivos del sol y pueden llegar a reducir el calor del interior en hasta un 80%. ●

INTERNET INMOBILIARIO

Se acaba el verano y con él llega el nuevo curso, por lo que nos tenemos que preparar para él y también a nuestras viviendas, que, con el frío propio de la época, tienen que estar preparadas frente a cualquier contingencia.

Exponemos ahora una serie de empresas dedicadas al aislamiento térmico de las viviendas.



IMPERBEL

www.aislamientotermicoenmadrid.com

Esta empresa dedicada a la instalación de aislamientos térmicos e ignífugos en Madrid realiza todo tipo de aislamientos en construcciones nuevas y antiguas, utilizando un aislante térmico de fibras de celulosa, fabricado mediante un óptimo proceso de reciclaje a partir del papel de periódico.

El copo de fibra larga convence por su bajo coeficiente de conductividad térmica y su adherencia incluso si los espesores de aislamiento son grandes.



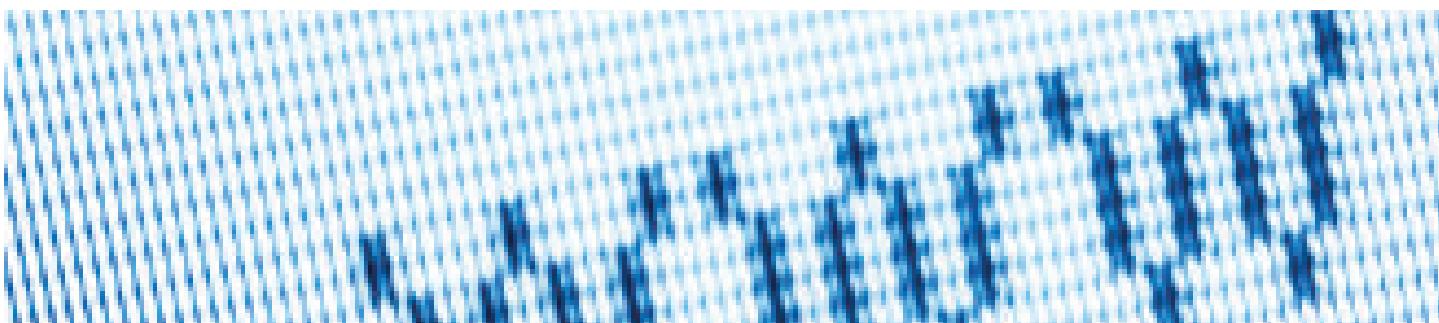
BAUMIT

www.baumit.es

Sus aplicadores certificados les permiten instalar más de 40.000.000 de metros anuales de Sistemas SATE en 29 países de Europa y Asia, haciendo la vida más confortable a los usuarios de las viviendas y espacios de trabajo.

El Sistema SATE de Baumit actúa como una capa protectora para el edificio. Protege las paredes de las inclemencias climatológicas cubriendolas como un abrigo. Al mismo tiempo previene eficazmente la condensación en las estancias interiores.

Los componentes perfectamente compatibles del Sistema Baumit compensan las tensiones producidas por los cambios de temperatura previniendo así la formación de grietas en las paredes, además, este sistema reduce sus gastos energéticos a la mitad.



AISLA HOME

www.aislahome.es

Empresa especializada en aislamiento térmico y acústico de viviendas sin obra. Mediante lana de roca o celulosa, aislamos cualquier tipo de construcción. Ya sea un piso, una casa pareada o independiente, de nueva construcción o en uso. Vivir en una casa mal aislada supone una experiencia muy desagradable.

Un técnico de Aislahome, normalmente arquitecto o arquitecto técnico, se desplaza a la vivienda y realiza distintos chequeos y mediciones, comprobando la existencia o no de cámara de aire en la fachada, analizando los diferentes puentes térmicos (normalmente pilares, vigas y cantos de forjado) y otros detalles constructivos.



AISLAECOTRES

www.aislaecotres.es

AislaEcotres es una empresa dedicada al aislamiento térmico de viviendas, locales y empresas. Mediante el aislamiento térmico con Celulosa, Lana de Roca, Corcho, Corcho insuflado, Corcho proyectado, Perlas de EPS Neopor y Copopren.

Realizan el diagnóstico de su vivienda en un solo día, con productos fabricados en España, una alta tecnología en todos los tratamientos a precios muy competitivos.





AHORA PREOCUPA



El precio del alquiler continúa creciendo, hay que ser conscientes que en muchas zonas seguirá subiendo porque la oferta de alquileres en esos sitios es escasa



¿Es el fin de las plataformas digitales de alquileres vacacionales? Cada vez más Ayuntamientos están regulando esta situación del mercado inmobiliario español



Muchos beneficiarios de las ayudas para comprar casa aprobadas antes de junio de 2013 se han encontrado con que no tienen derecho a las mismas porque no cuentan con el visto bueno de Fomento