

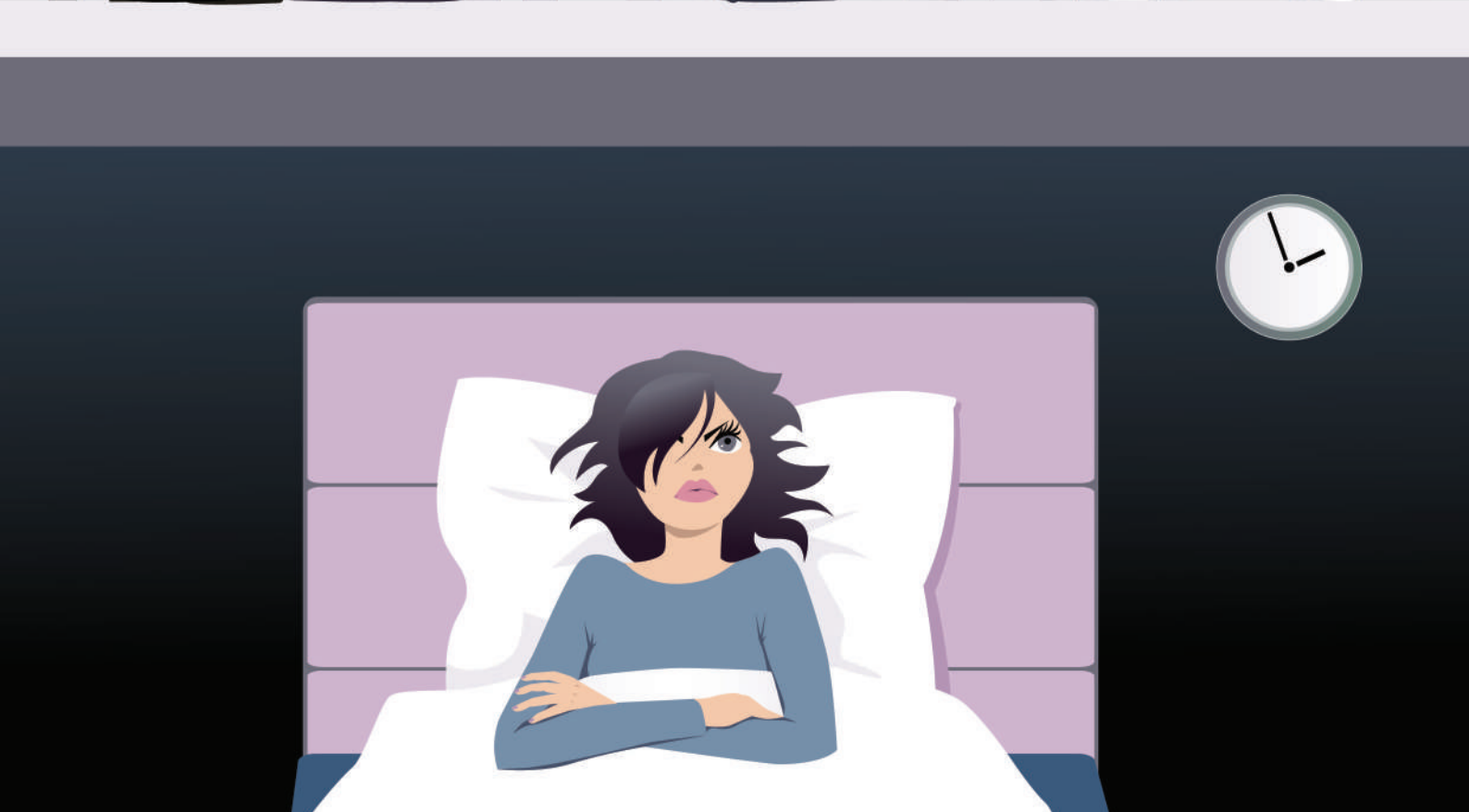
● revista del sector inmobiliario

# inmueble

Año XXI | Número 185 | Octubre 2018

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

## ¿Qué impuestos pago por mi vivienda?



Pautas a seguir para resolver  
un contrato de alquiler

Qué hacer frente  
a vecinos ruidosos

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

**Director:** J. Pintó Sala

**Directora Adjunta:** Paloma Rodrigo

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

#### **Redacción y Administración**

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.  
Paseo del Rey, 22. 1<sup>o</sup> 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@difusionjuridica.es

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

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

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

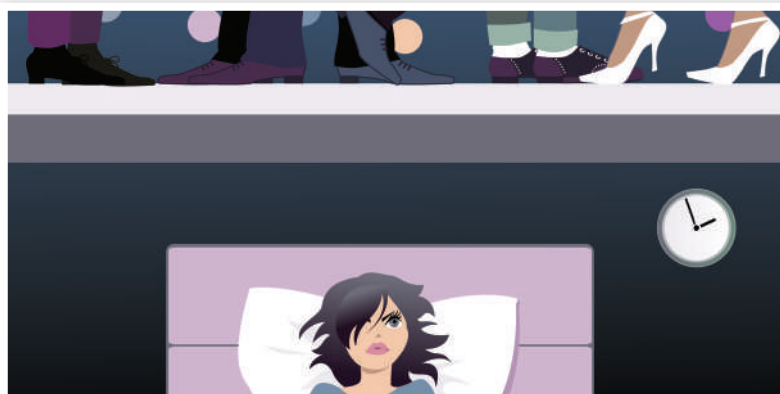
**Marketing:** 91 426 17 84  
e-mail: marketing@difusionjuridica.es

**Diseño y Maquetación**  
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 Inmueble, o partes de ellas, sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Inmueble, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L. 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 Garantías del pago de la renta en los alquileres**

### **12 Pautas para resolver un contrato de alquiler**

### **18 Qué hacer frente a vecinos ruidosos**

### **22 Lo que dicen los jueces:** Flexibilización del criterio en materia de subrogación de alquileres de renta antigua por fallecimiento

### **26 Caso Práctico** Hipoteca inmobiliaria

### **30 Mercado inmobiliario** El suelo urbano. El bien máspreciado del sector inmobiliario

### **34 Fiscal** ¿Cómo influye el Valor Catastral de un inmueble de mi propiedad en los impuestos que pago?

### **40 Técnica** Cómo proteger los muebles de tu jardín o terraza ahora que llega el mal tiempo

### **42 Internet inmobiliario**

### **44 Ahora preocupa**



## Cotilleo y Economía

No descubrimos nada si afirmamos que el arrendamiento de inmuebles, es una de las mejores inversiones que puede realizar una persona desde un punto de vista económico. Por ejemplo, si disponemos de 300.000 euros para invertir, compramos un piso y lo alquilamos, obtendremos, en la gran mayoría de los casos, una rentabilidad muy superior a la de cualquier otra inversión que podamos encontrar en el mercado actual. Sin embargo el arrendamiento tiene un peligro importante, el incumplimiento del arrendador. Cuando éste se produce, sigue siendo complicado, exigir el cumplimiento o resolver el contrato. Por ello, es muy importante, que antes de suscribir un contrato de arrendamiento destinemos tiempo y precisión a recabar información sobre el arrendatario, ya sea persona física o jurídica. Esta información es tan importante o más que el redactado del contrato para proteger nuestros intereses. Obtenerla no es cuestión de cotilleo, sino de seguridad económica.

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



1

Da igual cuán extenso y complejo sea su contrato de arrendamiento y de las garantías que incluya para asegurarse el pago puntual de la renta; si su inquilino no quiere pagarle, no lo podrá evitar de ningún modo, aunque quizás pueda minimizar el daño de dicho potencial incumplimiento.

**A fondo. Pág. 6.**

2

Tal y como señala la profesora María Isabel De La Iglesia Monje: las definiciones empleadas para describir el complejo fenómeno del ruido se refieren al «sonido o conjunto de sonidos desagradables, inesperados o molestos», o bien al «conjunto confuso de sonidos no deseados» o a la «sensación auditiva desagradable o molesta», por citar algunas de las definiciones más utilizadas

**A fondo. Pág. 18.**

3

El valor catastral de un inmueble es un valor asignado por la Administración para cada bien inmueble localizado en España, que dependerá de los criterios de valoración aprobados por el municipio correspondiente en la ponencia de valores.

**Fiscal. Pág. 34.**

4

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendamiento se extingue si en el plazo de tres meses, desde la muerte del arrendatario, el arrendador no recibe notificación del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse..

**Lo que dicen los jueces. Pág. 22.**



¿SUEÑAS CON SER ABOGADO Y TRABAJAR EN  
UNA DE LAS FIRMAS LÍDERES DEL SECTOR?

DOBLE TITULACIÓN  
**GRADO EN DERECHO**

Titulación Oficial de la Universidad Complutense de Madrid

**Y MÁSTER EN ABOGACÍA INTERNACIONAL ISDE**

ISDE ES EL CENTRO ESPAÑOL CON MÁS PROGRAMAS INCLUIDOS EN  
EL ESTUDIO MUNDIAL "INNOVATIVE LAW SCHOOLS" DE FINANCIAL TIMES

LOS ALUMNOS DE ISDE TENDRÁN PRÁCTICAS EN LOS DESPACHOS MÁS IMPORTANTES DESDE  
EL PRIMER AÑO Y ESTANCIAS EN LAS UNIVERSIDADES DE CAMBRIDGE (UK) Y COLUMBIA (USA)



# Garantías del pago de la renta en los alquileres

Le rogamos que tome asiento antes de seguir leyendo. ¿Está cómodo? Bien. Lea atentamente:

Si un inquilino no quiere pagar la renta, no la pagará. El que le diga lo contrario está lejos de la verdad.

Da igual cuán extenso y complejo sea su contrato de arrendamiento y de las garantías que incluya para asegurarse el pago puntual de la renta; si su inquilino no quiere pagarle, no lo podrá evitar de ningún modo, aunque quizás pueda minimizar el daño de dicho potencial incumplimiento.



**Pelayo de Salvador Morell**  
Socio de deSalvador Real Estate Lawyers

1. El incumplimiento del contrato de arrendamiento
2. Medidas preventivas
3. Garantías en cumplimiento de los contratos de arrendamiento

## El incumplimiento del contrato de arrendamiento

Detrás de un primer impago de renta, se esconden dos problemas fundamentales para el propietario:

1. El impago que suele ser creciente mes a mes
2. El inquilino moroso no suele desalojar voluntariamente el inmueble

Si a ello unimos el hecho de que el inquilino resulta ser insolvente, recuperar los importes adeudados suele ser largo y costoso para el propietario: **La media de resolución de un pleito de desahucio y reclamación de rentas se estima entre 8 meses y un**

**año**, por lo que la garantía perfecta debería cubrir, al menos, todas las rentas impagadas hasta obtener la resolución judicial (sin contar con los gastos inherentes al procedimiento judicial). Adicionalmente, tenga en cuenta que, **aunque el juzgado le de la razón y se reconozca su derecho, no siempre el inquilino acata voluntariamente la sentencia**, por lo que será necesario iniciar otro procedimiento judicial para “ejecutar” la sentencia, para trabarle los bienes y lograr recuperar la deuda.

Por ello, el asesoramiento de un abogado especializado en la fase de formación del contrato es esencial para el adecuado desarrollo del contrato, ya que podemos ayudar a adoptar determinadas precauciones con el fin de minimizar este riesgo e incluir garantías que cubran el tiempo que dure la recuperación de la deuda.



**Marta Jiménez Von Carstenn-Lichterfelde**  
Socia de deSalvador Real Estate Lawyers



De forma coloquial, solemos decir que utilizar un modelo de contrato copiado de internet es considerar que se puede operar una apendicitis viendo un tutorial de YouTube, sencillamente no puede salir bien, aunque afortunadamente, no te juegas la vida.

### Medidas preventivas

El riesgo de incumplimiento es inherente a cualquier relación jurídica, por lo que siempre es necesario antes de contratar realizar una serie de comprobaciones sobre nuestra contraparte, especialmente sobre dos aspectos esenciales para un arrendamiento: situación personal y capacidad económica.

En primer lugar, **conviene saber el perfil de inquilino a quien le vamos a alquilar el inmueble: una persona**

**soltera con/sin trabajo, un estudiante, una pareja, un matrimonio, una familia con niños.** El perfil resulta determinante, no solo respecto de la capacidad de pago, sino en cuanto a la estabilidad del propio arriendo.

**Si son varios los ocupantes (pareja, piso compartido, etc.) es aconsejable que todos ellos suscriban el contrato como arrendatarios solidarios.** Así todos ellos se sitúan en plano de igualdad en caso de incumplimiento, pudiendo dirigirnos contra cualquiera de ellos.

**En cuanto a la capacidad de pago, se puede solicitar al arrendatario que acredite su solvencia, aportando documentación que acredite sus ingresos periódicos (nóminas, declaración de IRPF, etc.).** Ello nos permite (i) calcular

*“Si son varios los ocupantes (pareja, piso compartido, etc.) es aconsejable que todos ellos suscriban el contrato como arrendatarios solidarios”*

*“En la mayoría de las comunidades autónomas, la fianza de un arrendamiento debe ser depositada ante el organismo autonómico correspondiente, depósito que es obligatorio y no remunerado (no genera interés)”*

qué parte de los ingresos se destina al pago del alquiler, (ii) valorar si el empleo es más o menos estable o recurrente (funcionarios).

Creado el perfil personal y de capacidad económica del inquilino, podremos valorar adecuadamente las garantías que pueden ser necesarias y adecuadas para cada inquilino.

#### **Garantías en cumplimiento de los contratos de arrendamiento**

Como hemos señalado, el potencial incumplimiento por parte del inquilino al 100% es inevitable, ya que forma parte del riesgo propio de toda actividad económica (binomio riesgo-beneficio). No obstante, siempre se pueden adoptar medidas para minimizar el daño que pueda derivarse del posible incumplimiento e incluso desincentivarlo. En este artículo, expondremos de forma sistemática las principales garantías que pueden incluirse en un arrendamiento urbano, ya sea de vivienda o para uso distinto del de vivienda.

#### **Garantía legal (fianza)**

**¿Qué es?** Llamamos garantías legales a las que vienen impuesta por la legislación vigente. En materia de arrendamientos urbanos, la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, exige en el artículo 36 LAU la entrega de **una garantía económica en dinero** al arrendador (fianza), por unos importes tasados: una mensualidad de renta en los arrendamientos de vivienda, y de dos en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Otros arrendamientos no sujetos a LAU (parkings, fincas rústicas) no tienen esta obligación de prestar fianza.

**¿Cómo funciona la garantía?** Al ser un importe en metálico, el arrendador puede disponer de ella en caso de que, al término del arrendamiento, se acredite el incumplimiento de algunas obligaciones (bien por impago de la renta, por falta de conservación u otras obligaciones).



En la mayoría de las comunidades autónomas, la fianza de un arrendamiento debe ser depositada ante el organismo autonómico correspondiente, depósito que es obligatorio y no remunerado (no genera interés). La falta de depósito de la fianza en el organismo correspondiente constituye una infracción administrativa sancionable, además de limitar la aplicación por el inquilino de deducciones de alquiler en IRPF, acceso a ayudas al alquiler, etc.

### Garantías voluntarias

**¿Qué son?** Las garantías voluntarias son aquéllas cuya exigencia no viene impuesta por ninguna ley, por lo que su adopción debe ser aceptada por ambas partes.

### Garantías económicas

En el apartado de garantías económicas incluimos aquéllas que son más líquidas, que o bien suponen la entrega de dinero al

arrendador, o una posibilidad de acceso al mismo relativamente rápido en caso de que se dé el impago.

### Depósito o garantía adicional

**¿Qué es?** Similar a la fianza, consiste en el pago en metálico al arrendador de un importe adicional en garantía del cumplimiento de las obligaciones. En consecuencia, es dinero que es entregado al arrendador en garantía del cumplimiento de las obligaciones (no sólo las de pago), pero que **no debe ser depositado ante el organismo autonómico**.

**¿Cómo funciona?** Al igual que en la fianza, en caso de incumplimiento, el arrendador podrá **disponer de todo o parte de dicho dinero** para cubrir la responsabilidad del arrendatario, debiendo devolver el remanente.

Cuando en un arrendamiento de vivienda se piden “tres meses de fianza”, en realidad se está solicitando una mensualidad de fianza

*“El seguro del alquiler no es propiamente una garantía del cumplimiento del contrato, pero supone trasladar o compartir con un (aseguradora) el riesgo de incumplimiento a cambio de un precio”*



legal y dos mensualidades adicionales de garantía adicional.

### ***Escrow o depósito ante un tercero***

**¿Qué es?** Difiere del depósito en que se constituye ante un tercero ajeno al arrendamiento, al que se le deben dar instrucciones precisas sobre cómo y cuándo debe liberarse el depósito.

**¿Cómo funciona?** Solo si se dan los requisitos del acuerdo de depósito, el depositario podrá entregar el dinero a la parte que lo solicite. Es una garantía más común en otro tipo de operaciones, como compraventas o contratos de obra.

### ***Aval bancario***

**¿Qué es?** El aval bancario es una carta emitida por un banco mediante la cual se compromete, bajo determinadas circunstancias, a entregar hasta una determinada cantidad en garantía cumplimiento de las obligaciones de un contrato de arrendamiento. Si bien en puridad se trata de una garantía personal (el banco responde del incumplimiento), la configuración habitual del aval como garantía de ejecución prácticamente automática hace que la hayamos considerado como económica. No obstante, todo dependerá de la redacción del mismo.

**¿Cómo funciona?** En caso de solicitar un aval bancario, es necesario negociar muchas cuestiones, desde el propio texto del aval, sus renovaciones, las posibilidades de ejecución, etc. El aval bancario es habitual en contratos de centros comerciales, por ejemplo, donde el arrendador profesional impone un texto redactado por sus abogados.

### ***Garantías personales (fiador solidario)***

**¿Qué es?** Las garantías personales suponen que una persona asume el cumplimiento del arrendatario en caso de impago de este.

La ventaja de este tipo de garantías es que, en caso de ser necesario, se podrá actuar contra dos patrimonios distintos, el del arrendatario y el del garante.

**¿Cómo funciona?** Un tercero, llamado fiador, se obliga a responder por la deuda del arrendatario en caso de impago, dentro de los límites acordados en la constitución de la fianza. Su configuración jurídica también es muy relevante, por cuanto hay distintos grados de compromiso del fiador solidario, y es aconsejable que se constituya siempre con renuncia a los beneficios de división, orden y excusión, de tal forma que responda en paralelo con el arrendatario, y no de forma subsidiaria.

Si bien la fianza puede constituirse en un documento aparte, lo habitual es que esta fianza se preste en el propio contrato, suscribiendo los fiadores junto con el arrendatario el contrato, y estableciendo una cláusula en la que se constituya dicha fianza personal.

Cuando se trata de multinacionales, se suele solicitar la denominada “comfort letter” o “parent company guarantee”, que supone que la empresa matriz del arrendatario actúa como fiador solidario.

El principal problema es que si el fiador no quiere pagar, será necesario interponer un procedimiento judicial, con el consecuente coste en tiempo y dinero

### ***Garantías reales (prenda e hipoteca)***

**¿Qué es?** Si en una garantía personal responde una tercera, con una garantía real responde un bien.

Las formas de garantía real son la prenda y la hipoteca. Desde la estricta teoría jurídica, tanto la fianza legal como los depósitos en garantía entrarían dentro de este apartado (son prendas irregulares de dinero), pero el hecho de que se constituyan en metálico les dota de unas características diferenciadoras (especialmente en cuando a la facilidad de compensar saldos). La diferencia principal entre una prenda y una hipoteca es si se constituye sobre un bien mueble o un inmueble (aunque también hay hipotecas mobiliarias).

**¿Cómo funciona?** En caso de incumplimiento, el acreedor podrá ejecutar el bien dado en garantía, es decir, solicitar a un juez

que lo saque a subasta, para cobrarse con el dinero que se obtenga de dicha venta.

Son garantías muy extrañas para garantizar las obligaciones de un arrendamiento, pero son una posibilidad jurídica. De hecho, no hace mucho configuramos una prenda sobre una obra de arte en garantía del cumplimiento de un arrendamiento, aunque debemos reconocer que es un caso excepcional.

### **Seguro de alquiler o seguro de rentas**

¿Qué son? No son propiamente una garantía del cumplimiento del contrato, pero supone trasladar o compartir con un (aseguradora) el riesgo de incumplimiento a cambio de un precio.

**¿Cómo funciona?** Antes de aceptar la suscripción del seguro, la empresa aseguradora hará una estimación del riesgo crediticio que pueda tener su arrendatario, fundamentalmente aplicando las medidas preventivas explicadas en el apartado 2 anterior.

## **Conclusiones**

A la vista de lo anterior, debemos concluir que las garantías de un contrato podrán suponer un estímulo para que el inquilino cumpla (especialmente si pueden suponerle una pérdida económica importante), pero nunca le podrán asegurar el cumplimiento del contrato al 100%.

El asesoramiento por un abogado especializado en Derecho Inmobiliario le ayudará a determinar las garantías que pueden ser necesarias, dentro de un equilibrio de mercado y a preparar un contrato de arrendamiento completo y sin lagunas, que facilite, en caso de necesidad, el potencial pleito.

Lo más relevante de una garantía es que sea de fácil ejecución, de ahí que primen sobre las demás las garantías de carácter económico (depósitos en garantía o avales bancarios), ya que las garantías personales y las reales requieren de un procedimiento judicial para su ejecución, lo que puede retrasar el resarcimiento del daño. ●



# Pautas para resolver un contrato de alquiler

“La resolución deja sin efecto un contrato por causa sobrevenida a su celebración, por el incumplimiento o la declaración de voluntad de ambas partes o de una sola de ellas, cuando la ley así lo admita. La resolución es un remedio jurídico que presupone un contrato perfecto, pero, además, un evento sobrevenido, o un hecho nuevo, o un comportamiento de la contraparte, posterior a la formación del contrato, que de algún modo altere las relaciones entre las partes tal como se habían constituido originariamente, o perturbe la normal ejecución del contrato, de manera que éste no pueda continuar existiendo porque se ha modificado” (Audiencia Provincial de Las Palmas - Sección 4ª -, Sentencia núm. 326/2010 de 18 junio).



**Ignacio Cuota Casals**  
Abogado CUOTA&RIOJA

1. Resolución anticipada y de común acuerdo del contrato de arrendamiento
2. Resolución judicial del contrato de arrendamiento

Vemos que, por tanto, son dos planos sobre los que puede operar la resolución:

1. El extrajudicial, amistoso, en el que ambas partes muestran su conformidad a dejar sin efecto el contrato.
2. El judicial, en el que por una de las partes, o por las dos, se promueve la declaración de extinción del contrato de modo anticipado al término inicialmente previsto.

Siendo doctrina jurisprudencial consolidada que “la facultad de resolver las obligaciones reciprocas puede hacerse extrajudicialmente por el perjudicado cuando el otro no

cumple lo que le incumbe, siempre y cuando este último reconozca la infracción”, si no media tal conformidad y se suscita contienda, solo en la vía judicial puede decretarse la resolución (SSTS 22- 12-77, 19-5-81, 7-2-85).

## Resolución anticipada y de común acuerdo del contrato de arrendamiento

En el plano extrajudicial, lo recomendable es que el acuerdo alcanzado entre las partes se formalice en un documento que, lógicamente, firmado por el arrendador y por el arrendatario, contenga el pacto resolutorio del contrato de arrendamiento, donde ambos convienen su liquidación, reconociéndose



ambos contratantes las respectivas obligaciones y los correspondientes créditos, que recíprocamente puedan en ese momento subsistir (renta, gastos originados en el tiempo de posesión del local por el arrendatario, fianza, etc.), pudiendo, incluso, hacerse, con la voluntad común de los dos, a compensación de unas deudas con otras.

Habiendo alcanzado el acuerdo de resolución anticipada y de común acuerdo, la arrendadora, deberá quedar claro todo lo relativo a la entrega de llaves y del propio inmueble objeto del arrendamiento por el arrendatario, con los enseres, muebles, electrodomésticos y otros objetos, que, al inicio del arriendo, estuvieran presentes en la

finca. Igualmente, deberán tenerse en cuenta el régimen de devolución de la demanda o, en caso de que proceda lo contrario, de su retención por parte del arrendador.

#### **Resolución judicial del contrato de arrendamiento**

##### **Incumplimiento de las obligaciones.**

No siempre la relación arrendaticia acaba de una forma tan, podríamos llamar, amistosa, puesto que las partes no llegan a un acuerdo y es frecuente que una de ellas (o las dos) no cumplan los pactos concertados que les obligan o las obligaciones que les impone la propia Ley (artículos 1554 y 1555 del Código civil y Ley de arrendamientos urbanos).

*“El artículo 1124 del Código civil, contiene la facultad de resolver las obligaciones cuando estas sean recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe”*

*“Las causas de resolución a instancia del arrendador más habituales son la falta de pago de la renta, el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, la producción de daños en la finca, la falta de destino a satisfacer necesidad de vivienda, la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización, la realización de obras no consentidas y el subarriendo o cesión no admitidos”*

En ese momento entra en juego el artículo 1124 del Código civil, que contiene la facultad de resolver las obligaciones cuando estas sean recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbiera, pudiendo el perjudicado escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Por otra parte, el artículo 1556 prevé que si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente; y el artículo 27.1 de la Ley de arrendamientos urbanos establece que el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 1.124 del Código Civil.

**Causas de resolución a instancia del arrendador.** Las causas de resolución a instancia del arrendador más habituales son la falta de pago de la renta, el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, la producción de daños en la finca, la falta de destino a satisfacer necesidad de vivienda, la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización, la realización de obras no consentidas y el subarriendo o cesión no admitidos. Todas ellas como modalidades expresamente relacionadas en el artículo 27.1 de la Ley de arrendamientos urbanos, que a su vez, recogen una casuística en la práctica judicial de lo más pintoresca: realización en la vivienda de actividades o negocios de prostitución, acumulación de toda clase de basura y desperdicios, conducta antisocial e incívica, tenencia de perros u otros animales domésticos ruidos nocturnos, música alta, altercados, insultos y vejaciones a vecinos, etc.

En cualquier caso, el motivo más común es la falta del pago de la renta contractualmente pactado como contraprestación a la obligación del arrendador de ceder el uso de la cosa arrendada, que constituye la obligación primordial del arrendatario, ahora bien, dado el carácter restrictivo que la interpretación de las causas de resolución tienen, la efectividad y éxito de la acción resolutoria por falta de pago de la renta requiere no sólo la concurrencia de una voluntad receptora de tal cobro por parte del arrendador, sino también el incumplimiento del deber de su abono por parte del demandado; incumplimiento que, a tenor de la interpretación que debe darse a la facultad que consagra el art. 1124 del Código Civil, necesita la existencia en el deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de su obligación de pago, por lo que para el éxito de la acción de resolución no basta el mero retraso en el abono del pago de la renta, máxime cuando éste es consentido o tolerado por el propio arrendador, constituyendo abuso de derecho el ejercicio de tal acción cuando el retraso ha sido propiciado por el propio arrendador (por todas, Sentencias de las Audiencias Provinciales de Pontevedra de 15 septiembre 1995 y Granada de 14 junio 1996).

Ese requisito de “voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de su obligación de pago” dio lugar a que se previera en la Ley de Enjuiciamiento Civil la posibilidad de la enervación de la acción en caso de demanda, si el arrendador no hubiera requerido previamente de pago al arrendatario con la antelación prevenida legalmente. En su consecuencia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 440.3 de la LEC, en esos supuestos, el tribunal deberá indicar a la parte arrendataria, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de la misma Ley, pudiendo aquella pagar al actor (el arrendador, en este caso) o poner a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Ahora

bien, esta concesión o podrá darse cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

#### **Causas a instancia del arrendatario.**

La casuística tampoco de ja de ser variada. Así, encontramos motivos de resolución basados en la no reparación de avería conocida por el propietario, siendo obras a realizar que corresponden a éste; aparición de deficiencias que hacen inhabitable la vivienda sin que se realicen por el arrendador las obras necesarias para dejarla en estado de servir para el uso pactado; cesación de suministros por causas no imputables a la inquilina; desproporción de las obras a realizar para dejar la vivienda en condiciones normales de habitabilidad, estado deplorable del inmueble, existiendo múltiples requerimientos en orden a la solicitud de la reparación, siendo desatendidos por el propietario; incumplimiento de condiciones

de habitabilidad; ruina funcional declarada administrativamente, con conocimiento por el arrendador de los defectos ruinógenos del inmueble; etc.

#### **Tramitación judicial de la resolución del contrato de arrendamiento**

**Jurisdicción.** En cuanto la jurisdicción para conocer del proceso judicial de resolución del contrato de arrendamiento, corresponde a los tribunales del orden civil. Así resulta de lo previsto en los artículos 9 y 22.1 de la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, y en el artículo 36 L.E.C., partiendo de que el proceso versa sobre arrendamientos de inmuebles que se hallan en España.

**Competencia.** Conforme a lo previsto en el artículo 45 de la L.E.C. en relación con lo dispuesto en el artículo 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial la competencia objetiva y funcional para el conocimiento de este tipo de procesos es de los Juzgados de Primera Instancia, siendo el artículo 52.1.7 de la L.E.C. el que atribuye la competencia territorial al tribunal del lugar en que esté sita la finca.



*“En los juicios en los que se pretenda recuperar la finca, por impago de renta, que, como hemos dicho, es la causa más frecuente de resolución, se limitara el demandado a alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”*

**Legitimación.** La legitimación activa, es decir, la legitimación para demandar, la tiene el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca dada en arrendamiento; y la pasiva corresponde a la persona, física o jurídica, arrendataria del inmueble arrendado.

**Representación y defensa técnica.** En el procedimiento es preceptiva la representación a través de Procurador de los Tribunales y la intervención de Abogado, conforme a lo dispuesto en los arts. 23 y 31 de la L.E.C., y la sustanciación del procedimiento se llevará a cabo necesariamente por los trámites del Juicio Verbal, por imperio de lo establecido en el artículo 250.1.1 de la L.E.C., cuando la demanda tenga fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, cuando el dueño, usufructua-

rio o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

**Fundamentación jurídica.** Los fundamentos de fondo para pedir la resolución judicial del contrato, son por remisión del artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, los que constituyen la causa, en cada caso, de resolución de pleno derecho del mismo, en aplicación del artículo 27 del mismo cuerpo legal, al que se ha hecho referencia anteriormente, correspondiendo al demandante la carga de probar la certeza de los hechos en los que base su reclamación.

En los juicios en los que se pretenda recuperar la finca, por impago de renta, que, como hemos dicho, es la causa más frecuente de resolución, se limitara el demandado a alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Junto a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el hecho de que no se haya pagado la renta es de carácter negativo y que es constante la jurisprudencia que establece la inexigibilidad de probar los hechos negativos (no se pueden probar mediante un hecho positivo), por lo que en ese caso se produce una inversión de la carga de la prueba a la parte que sostiene que el hecho ha tenido lugar, lo que tiene perfecto encaje en el apartado 7 del art. 217 LEC, conforme al cual “para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes en el litigio”. En consecuencia, deberá ser la demandada quien, en todo caso, pruebe el pago de las cantidades reclamadas.

Un último apunte en relación al impago de la renta hace referencia a la posibilidad de condonación de todo o parte de la deuda y de las costas a la que se puede comprometer quien pretenda recuperar el inmueble, si el arrendatario desalojara el local en el plazo de 15 días desde la recepción de la demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 437.3 de la LEC. ●



## 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**  
Demanda, 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**

# Qué hacer frente a vecinos ruidosos

Tal y como señala la profesora María Isabel De La Iglesia Monje: las definiciones empleadas para describir el complejo fenómeno del ruido se refieren al «sonido o conjunto de sonidos desagradables, inesperados o molestos», o bien al «conjunto confuso de sonidos no deseados» o a la «sensación auditiva desagradable o molesta», por citar algunas de las definiciones más utilizadas.



**Carmelo Irazola Sáez**  
Irazola Abogados.  
Miembro de Legal Touch

1. Definición de ruido y su regulación
2. Cómo actuar frente a vecinos ruidosos
3. Derecho a compensación o indemnización a cargo de los vecinos ruidosos o molestos y en favor de los vecinos perjudicados por dicha actividad

## Definición de ruido y su regulación

Se puede afirmar que el ruido es un concepto objetivo, mientras que la molestia es un concepto más subjetivo, derivado del anterior y que atañe a las personas.

Existe en nuestro ordenamiento jurídico la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que entró en vigor el día 8 de diciembre de 2.003 y que se refiere a la "contaminación acústica" cuya prevención, vigilancia y reducción son objeto de dicha ley y que, en la legislación española, venían estando protegidas por el artículo 43 de la Constitución como protector de la salud y su artículo 45 protector del medio ambiente.

Los ruidos originados en el interior de las viviendas y que afectan a los vecinos de un

edificio o comunidad de propietarios vienen regulándose por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 1961 y por las Ordenanzas Municipales que correspondan en particular a las poblaciones. Es, sin embargo, la doctrina emanada del Tribunal Europeo de Derechos Humanos la que ha encuadrado la protección frente al ruido en el ámbito de la tutela judicial civil de los derechos fundamentales, por vulnerar esencialmente el derecho a la intimidad personal y familiar.

Nuestro Tribunal Constitucional, ha incorporado también la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos -especialmente en sus sentencias 119/2001, 16/2004 y 150/2011-, declarando que «una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que pueden objetivamente calificarse como evitables e insoportables, ha de merecer



la protección dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad»; si bien añade «siempre y cuando la lesión o menoscabo provenga de actos u omisiones de entes públicos a los que sea imputable la lesión producida» y resultando indispensable que el demandante acredite que padece un nivel de ruido que le produce insomnio y por tanto ponga en peligro grave e inmediato su salud o que el nivel de ruidos en el interior de su vivienda es tan molesto que impida o dificulte gravemente el libre desarrollo de su personalidad.

El ruido es considerado por la OMS como el segundo mayor problema medioambiental en Europa, después de la contaminación del aire por partícula, y se mide en decibelios.

Dicha organización recomienda no superar el tope de 65 decibelios durante el día y 55 decibelios durante la noche.

Es un hecho notorio que España es uno de los países más ruidosos del mundo (el segundo después de Japón).

Además de la indicada legislación y normativa, la protección de los vecinos contra el ruido viene también recogida en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Código Penal.

### **Cómo actuar frente a vecinos ruidosos**

Siguiendo la opinión de Vicente Magro Servet, Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo y Doctor en Derecho, es en las relaciones de vecindad donde se

*“Concedido el plazo para que cese la molestia, y en caso de no aceptarlo o cumplirlo, es cuando se puede convocar junta para acordar el ejercicio de acciones judiciales u optar por acudir a la vía penal”*

*“Para solicitar la reparación o indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por las molestias, es necesario que las mismas se prolonguen durante el tiempo”*

manifiestan de manera preponderante las molestias por excesos de ruidos.

*¿Cómo reaccionar ante las situaciones de exceso de ruido? Evidentemente, tienen un componente protector civilístico en la vía a que se refiere el artículo 7,2 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual: “Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta, el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente*

*convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados*



a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento”.

Así, vemos cómo está prevista en la Ley una actuación contundente frente a los desmanes de propietarios infractores e insolidarios. Pero, la comunidad de propietarios también está legitimada para acudir a comisaría o al juzgado de guardia e interponer una denuncia por delito del artículo 325 del Código Penal, según el cual:

1. *Será castigado con las penas de prisión de seis meses a dos años, multa de diez a catorce meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a dos años el que, contraviniendo las leyes u otras disposiciones de carácter general protectoras del medio ambiente, provoque o realice directa o indirectamente..., ruidos, vibraciones”.*
2. *Si se hubiera creado un riesgo de grave perjuicio para la salud de las personas, se impondrá la pena de prisión en su mitad superior, pudiéndose llegar hasta la superior en grado”.*

En cualquier caso, es aconsejable primero utilizar la vía del requerimiento del artículo 7,2 LPH concediendo plazo para que cese en la molestia y para el caso de no aceptarlo o cumplirlo es cuando se puede convocar junta para acordar el ejercicio de acciones judiciales u optar por acudir a la vía penal, para lo que no se requiere acuerdo de junta, sino que podrá ir el presidente directamente a comisaría, juzgado o fiscalía.

La utilización de la vía penal entendemos que es, obviamente, una opción muy rápida y expeditiva, y no olvidemos que la sanción penal es sumamente elevada al fijarse en una penalidad de entre dos y cinco años, lo que en algunos casos ha conllevado que se hayan fijado penas de hasta cuatro años de prisión ante hechos graves en los que el ámbito de perjudicados es elevado, como ocurre en los casos de excesos de ruidos de

salas de fiestas, discotecas, bares, etc. en los que la obstinación de sus titulares a adoptar medidas protectoras y aislantes del ruido haya provocado en el vecindario importantes daños psicológicos ante las reiteradas molestias provocadas en estos casos.

Nuestros tribunales han venido pronunciándose ante demandas por ruido, concretamente ante la reclamación de los vecinos de una vivienda en la que se venía tocando el piano cualquier día de la semana, incluso sábados y festivos, sin horario fijo y sin respetar las horas de descanso, los cuales han conseguido la condena de estos últimos. Así, vemos cómo una actividad lícita como es la de tocar el piano, o cualquier otra -incluso con la correspondiente licencia administrativa- puede generar molestias vulnerando el derecho a la intimidad que toda persona tiene dentro de su vivienda.

### **Derecho a compensación o indemnización a cargo de los vecinos ruidosos o molestos y en favor de los vecinos perjudicados por dicha actividad**

Es perfectamente posible que el vecino reclamante perciba en sentencia judicial la oportuna reparación o indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por las molestias, si bien es necesario que las mismas se prolonguen durante el tiempo, perturbando la intimidad en el ámbito domiciliario y que los reclamantes prueben y acrediten tales daños y perjuicios que reclamen (por ejemplo el daño a la salud, mediante la aportación de documentos médicos relevantes acompañados con su demanda y posteriores declaraciones periciales en apoyo de tales informes y sus consecuencias.

### **Conclusiones**

En definitiva, se puede actuar de manera diversa frente a las molestias causadas por vecinos ruidosos, desde provocar la actuación de los servicios municipales o de policía local en aplicación de la ordenanza municipal correspondiente, pasando por la reclamación ante la comunidad de propietarios y terminando en la actuación judicial. ●

*“La doctrina emanada del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha encuadrado la protección frente al ruido en el ámbito de la tutela judicial civil de los derechos fundamentales, por vulnerar esencialmente el derecho a la intimidad personal y familiar”*

# Flexibilización del criterio en materia de subrogación de alquileres de renta antigua por fallecimiento

*Sentencia 475 /2018, de 20 de julio, del Tribunal Supremo*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU 1994), el arrendamiento se extingue si en el plazo de tres meses, desde la muerte del arrendatario, el arrendador no recibe notificación del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. En resumen, de la literalidad del precepto, se concluye que, si se produce el fallecimiento del arrendatario, y, en los tres meses siguientes, el arrendador no recibe notificación del hecho del fallecimiento y la identidad del subrogado, quedaría, sin más, extinguida la relación arrendaticia.



**Ignacio Cuota Casals**  
Abogado de Cuota&Rioja

1. Antecedentes
2. Aplicación de las Audiencias
3. Nueva interpretación del Tribunal Supremo

No obstante, **para los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebraron con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y estuvieran subsistentes en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994, la Disposición T 2ª de esta última contempló que se continuaran rigiendo por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en la propia disposición transitoria.**

Entre otras previsiones, **la mencionada transitoria estableció que a la subro-**

**gación por causa de muerte a que se refería el art. 58 LAU 1964 sería de aplicación el procedimiento previsto en el art. 16.3 LAU 1994, antes citado, para los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebraron con anterioridad al 9 de mayo de 1985, fecha de entrada en vigor del R.D. 2/1985, de 30 de abril sobre medidas de política económica. A los apartados 4 a 9 de dicha disposición han de sujetarse las subrogaciones que tuvieran lugar a partir del 1 de mayo de 1995, fecha de entrada en vigor de la LAU 1994. En ellos se establecen distintos regímenes materiales de subrogación. A todos estos regímenes son**



de aplicación idénticos requisitos de carácter procedimental como se desprende del apartado 9 de dicha disposición transitoria segunda. En tal sentido las personas que pretendieran ejercitar la subrogación prevista en los apartados 4, 5 y 7 tendrían que probar la condición de convivencia con el arrendatario que para cada supuesto proceda, aplicándose igualmente las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el art. 16 de la misma ley.

En aplicación de dicho articulado, el Tribunal Supremo vino entendiendo que para que tuviera lugar la subrogación era imprescindible

el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU, sin poderse soslayar la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tenía intención de subrogarse. Así se afirmó en la sentencia 343/2012, de 30 de mayo, se ratificó en la sentencia de pleno 247/2013, de 22 de abril, y se confirmó en la sentencia 664/2013, de 23 de octubre.

Y entre la generalidad de las Audiencias Provinciales existía coincidencia al entender que con tal remisión al procedimiento se hace referencia, entre otros extremos, al plazo para poner en conocimiento del arrendador el

*“El Tribunal Supremo vino entendiendo que para que tuviera lugar la subrogación en este tipo de contratos era imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU”*

*“Si el arrendador de una vivienda, a pesar de no haber recibido una comunicación por escrito comunicándole la subrogación, tuvo pleno conocimiento de la voluntad subrogatoria, ya no podrá oponerse a la subrogación en el contrato”*

hecho del fallecimiento y el propósito de subrogarse; **de modo que la notificación, en la forma que establece el artículo 16.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se convierte en requisito ineludible para que pueda operar la subrogación legal** (en ausencia o incluso en contra de la voluntad del arrendador) también en el caso de arrendamientos urbanos. En este sentido, las sentencias de 14 diciembre de 2007 y 30 de noviembre de 2006 de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª); de 11 de diciembre de 2007 de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª) y de 7 de noviembre de 2007 (Sección 13ª), ésta última con cita de las de 9 de diciembre de 1999, 30 de septiembre de 2000 y 15 de julio de 2002 de la misma Sección; de 11 de abril de 2006 de la Audiencia Provincial de León (Sección 3ª); de 3 de junio de 2004 de la Audiencia Provincial de Baleares (Sección 5ª); de 28 de enero de 2004 de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª); de 11 de marzo de 2003 de la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 3ª); de 25 de febrero de 2003 de la Audiencia Provincial de Vizcaya (sección 5ª); y, de 18 de marzo de 1997 de la Audiencia Provincial de Toledo (sección 2ª).

Ilustrativa resulta la sentencia de 15 de enero de 2010 de la Audiencia Provincial de Granada, en la que después de recordarse que durante la vigencia del texto refundido de la

LAU de 24 de diciembre de 1964, se establecía que, en caso de fallecimiento del titular arrendatario, la subrogación debía notificarse, pero sin establecer una sanción directa en el caso de que dicha notificación no se realizase, por ejemplo, la extinción, pues, en defecto de notificación, lo único que podía hacer el arrendador era requerir a los ocupantes de la vivienda para que manifestasen quién era el beneficiario en la subrogación, y si no lo hacía, previa advertencia podía instar la resolución, dejando de aplicarse tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, se concluía que no cabía, a partir de entonces, la subrogación por el mero fallecimiento del titular.

Sin embargo, el Tribunal Supremo Sala Civil, en la reciente Sentencia 475 /2018, de 20 de julio, de Pleno, viene ahora a considerar que *“la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que **no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe, principio general del derecho que informa nuestro ordenamiento jurídico** (arts. 1.4 y 7 CC). Por razón de la buena fe, el efecto extintivo del contrato puede ser un resultado injusto cuando, a pesar de no haberse llevado a cabo una notificación formal por escrito, el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y de la voluntad de subrogación de quien tiene derecho a ello”*.

Ese giro doctrinal supone que, en contra de lo que se venía manteniendo por el máximo Tribunal y gran parte de las Audiencias Provinciales, en los casos como el resuelto por la sentencia de 20 de julio de 2018, si el arrendador de una vivienda, a pesar de no haber recibido una comunicación por escrito comunicándole la subrogación, tuvo pleno conocimiento de la voluntad subrogatoria, ya no podrá oponerse a la subrogación en el contrato.

Sin embargo, esa línea doctrinal, novedosa en el ámbito del Tribunal Supremo, no lo es tanto para algunas Audiencias, que ya la siguieron. Así, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Girona, defendió que la finalidad perseguida por el número tercero del art. 16



**de que la subrogación se ha producido** (por ejemplo, por el acto por el cual se pretende pagar las rentas). En esta misma línea antiformalista, y además de las citadas, se sitúan las Sentencias de la Sección Cuarta de la Audiencia de La Coruña de 16 de enero de 1998, la de la Sección Tercera de Cantabria de 10 de septiembre de 1997, y la de la Primera de Toledo de 17 de julio de 1997, siendo referente de ello la Sentencia núm. 278/2001 de 31 mayo de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7ª), en la que se explicaba que “uno de los objetivos de la nueva LAU, proclamado expresamente en su preámbulo es el de la “supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el Texto Refundido de 1964 reconocía”, si bien, dada la pluralidad de situaciones existentes en la fecha de su entrada en vigor, se opta por un sistema en el que la mencionada supresión es tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial del derecho que la ley contempla para cada supuesto. ●

# Economist & Jurist

The image displays four covers of the Spanish edition of Economist magazine. From left to right:
 

- Cover 1:** Titled 'Nueva Ley de Seguridad' (New Security Law), featuring a blue abstract pattern.
- Cover 2:** Titled 'Especial reformas' (Special reforms), featuring a white brick wall with a large hole.
- Cover 3:** Titled 'Especial Dilemas' (Special dilemmas), featuring two people running on a wooden plank over water.
- Cover 4:** Titled 'Economist & Jurist', featuring a large clock face with the number '200' in the center.

 Each cover includes the 'Economist' logo at the top and a small 'Economist' logo at the bottom.

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

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

- ☐ 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 DIFUSION 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](http://www.difusionjuridica.es) Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L, con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 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 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a [info@difusionjuridica.es](mailto: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](http://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](mailto:info@difusionjuridica.es).

- ☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

# Hipoteca inmobiliaria



[www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
[casosreales@difusionjuridica.es](mailto: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

Avilés (Asturias), 16-02-2007

El supuesto de hecho se inicia el 16 de febrero de 2007, al ser la fecha de interposición de la demanda de juicio de ejecutiva para exigir el pago de deuda garantizada por hipoteca frente al señor Miguel.

Con fecha 7 de julio de 2004, la entidad bancaria concedió al señor Miguel un préstamo por el importe de 36.060 euros. Incumpliendo el señor Miguel con sus obligaciones de pago contraídas en virtud del contrato.

Transcurrido el plazo legal para oponerse, sin que el señor Miguel abone la cantidad adeudada ni se oponga a la demanda ejecutiva, se procede al embargo de la vivienda hipotecada.

Posteriormente, la entidad bancaria inicia un nuevo procedimiento verbal para la tasación de costas e intereses.

### **Objetivo. Cuestión planteada**

El cliente es el señor Miguel, y su objetivo es oponerse en lo posible al procedimiento, que se encuentra ya en la fase de oposición a la tasación de intereses y costas.

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

La estrategia principal del abogado se basa en demostrar que la liquidación presentada por la otra parte no está bien realizada.

## **El procedimiento judicial**

### **Orden Jurisdiccional:** Civil

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

**Tipo de procedimiento:** Ejecución Hipotecaria

**Fecha de inicio del procedimiento:** 16-02-2007

### **Partes**

- Parte demandante/ejecutante:

Entidad bancaria X.

- Parte demandada/ejecutada:

El señor Miguel.

### **Peticiones realizadas**

- La parte demandante, en su demanda ejecutiva solicita:

- Que se despache ejecución, y se acuerde requerir de pago al señor Miguel respecto a las cantidades reclamadas.

- Que se reclame al Registrador de la Propiedad certificación de que conste la titularidad del dominio y demás derechos reales de las fincas hipotecadas y en la que se exprese asimismo que la hipoteca a favor de la entidad bancaria X se halla subsistente y sin cancelar.

- Parte demandada:

- No contesta y ni se opone, al Auto en que se le requiere al pago de las cantidades adeudadas, con apercibimiento de que transcurridos treinta días el ejecutante podrá pedir la realización del bien.
- Posteriormente, una vez presentada por la entidad bancaria la correspondiente liquidación de intereses, el señor Miguel se opone a dicha liquidación entendiendo que los intereses devengados deben ser menos que los que reclama la entidad bancaria.
- La parte demandante se allana a las pretensiones del señor Miguel, considerando adecuada la reducción de intereses.

### **Argumentos**

- La parte demandante, en su demanda de ejecución hipotecaria argumenta:

- Que la entidad bancaria suscribió con el señor Miguel un contrato de préstamos por un importe de 36.060 euros, con una garantía hipotecaria sobre un bien inmueble, con un vencimiento de 22 años, que amortizaría mediante el reembolso de 240 cuotas a un tipo de interés del 3,1155 nominal anual revisable anualmente. Se pactó también un interés moratorio del 18% nominal anual.
- No obstante, se convino que el banco podría considerarlo vencido de pleno derecho y exigibles la totalidad de las obligaciones de pago contraídas por el prestatario, en el supuesto de falta de pago en las fechas contractualmente previstas.

- Sin embargo, el señor Miguel ha incumplido con sus obligaciones de pago, con lo de acuerdo con lo pactado, la entidad bancaria ha considerado vencido el préstamo, y ha procedido a determinar a fecha 31 de agosto de 2006, que la deuda reclamable asciende a 35.023,79 euros, en concepto de principal e intereses ordinarios y de demora devengados.

• La parte demandada, fundamenta su oposición a la liquidación de intereses en base a los siguientes argumentos:

- Que existe una diferencia de 150.65 euros entre la liquidación practicada por la ejecutante, y la que realmente corresponde al capital, con el interés de demora a 18%.

#### Normativa

• Parte demandante:

- Procesal:
  - Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero). LEC (art. 6, art. 23, art. 31, art. 538.1, art. 539, art. 583.2, art. 681, art. 682, art. 684, art. 685)
- Fondo:
  - Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946. LH (art. 104, art. 129)
  - Código Civil. CC (art. 1876)

#### Documental aportada

• La parte demandante, aporta la siguiente documentación:

- Contrato de préstamo hipotecario elevado a público mediante escritura pública.
- Minuta de abogado y procurador.

- Liquidación de intereses.

La parte demandada no aportó documentos.

#### Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:**  
24-03-2009

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

El Juzgado de Instancia dicta un Auto por el que acuerda aprobar la liquidación de intereses conforme a lo solicitado por la representación del señor Miguel, determinando que la misma asciende a las sumas de 11.94,76 euros, a la que viene condenada la parte demandada en el Procedimiento de Ejecución hipotecaria de este Juzgado.

#### Fundamentos jurídicos de la resolución judicial

En cuanto a la liquidación de intereses, se justifica la parte dispositiva del Auto en base que, en este caso el demandante ha mostrado su conformidad con la pretensión de la parte que impugna la liquidación de intereses, por lo que de conformidad con el artículo 21 de la LEC es procedente dictar la presente resolución y aprobar la liquidación de intereses por importe de 11.494,76 euros, sin hacer especial condena en costas.

#### Jurisprudencia

Tribunal Supremo, núm. 791/2009, de 02-12-2009. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 1130434**

#### Documentos jurídicos de este caso

Visualización de documentos:

1. Escritos Juzgado
2. Escritos Juzgado
3. Auto

### Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Ejecución hipotecaria - esquema del ejercicio de la acción
- Escrito de ejecución de acción hipotecaria

### Biblioteca

#### Libros

- FORMULARIOS de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000.
- Worker contratación civil mercantil
- Casos y apuntes de derecho privado

### Casos relacionados

- Ejecución hipotecaria del contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Incumplimiento de la obligación de pago.
- Demanda de ejecución hipotecaria. Auto despachando ejecución.
- Demanda ejecutiva sobre deuda garantizada por hipoteca. Subrogación del acreedor, novación de créditos y vencimiento anticipado
- Ejecución hipotecaria regularizada con pago cuotas vencidas parte en efectivo y parte con rescate plan pensiones
- Procedimiento de Ejecución hipotecaria.
- Ejecución hipotecaria de un préstamo hipotecario multidivisa con cláusulas abusivas

## Suscríbese a Economist & Jurist

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



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

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

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

☐ 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](http://www.difusionjuridica.es) Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 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 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a [info@difusionjuridica.es](mailto: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](http://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](mailto:info@difusionjuridica.es).

☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

# El suelo urbano. El bien máspreciado del sector inmobiliario

Tratar del mercado inmobiliario, analizar su desenvolvimiento y su futuro, (capacidad de desarrollo, evolución de precios, oferta/demanda...) nos sitúa siempre en unos escenarios recurrentes, que aun siendo diferentes están todos ellos vinculados a la vez que son consecuencia de una situación previa que pocas veces se tiene en cuenta en sus estudios, aunque es la base para poder efectuar cualquier desarrollo inmobiliario, disponer de suelo. Analizar la evolución de los precios de las viviendas, por ejemplo, comporta a su vez que tengamos que estudiar y ponderar por una parte la oferta que existe de pisos en el mercado y al mismo tiempo la demanda que sobre cada una de las diferentes tipologías se genera entre otros factores



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

1. Efectos de la oferta y la demanda sobre el precio
2. Tipos de suelo urbano
3. Oferta de suelo urbanizable

Óbviamente y así lo hemos tratado en diferentes ocasiones, el equilibrio o descompensación de ambos elementos (oferta y demanda) comporta que los precios puedan verse alterados en más o menos medida, pero también hemos expuesto en este mismo foro que la situación económica de los potenciales adquirentes (ya sea en compra o arrendamiento) condiciona la capacidad de que la demanda que exista en el mercado para que esta se convierta definitivamente en una transacción.

Siendo cierto y no por más debatido deja de ser una situación real lo expuesto, ha de ser el propio mercado (agentes, Administraciones,

sector financiero y actuaciones económicas), quien debe asumir y actuar en consecuencia. En este sentido se ha mostrado en los entornos donde se ha actuado por parte de las intervenciones de las Administraciones públicas ofreciendo pisos a precios asequibles ha comportado (al menos momentáneamente y en función de los entornos en los que se efectuaran estos desarrollos urbanísticos) una reducción o atemperación de los precios generales de las viviendas en el mercado

La oferta, la demanda, la situación económica, la capacidad de adquisición de los futuros adquirentes y la posible intervención



de las Administraciones, escasa o nula hasta ahora son elementos que, (cual receta de cocina) comporta como resultado los precios del producto final. A ello tan solo se le debería añadir (como un condimento que dé más sabor a la receta) la posición de los bancos en cuanto a la financiación que estén dispuestos a conceder a los potenciales compradores, ya que en el caso de los arrendamientos el factor banco, poco o nada puede incidir.

El mercado inmobiliario parte de un principio que en ocasiones se soslaya, como si fuera una variable que ya estuviera previamente resuelta, disponer de materia primera, es decir disponer de suelo, esta es imprescindible y

se genera a partir de la regulación que viene establecida por el R.D.L. 7/2015 de 30 de Oct. en el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, además de las normativas urbanísticas complementarias y las aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas y los propios Ayuntamientos. Todo ello incide en la forma de generar y desarrollar cada uno de los suelos urbanos resultantes que termina generando tres tipos básicos de suelo.

En primer lugar, el **suelo urbano** que es el finalista, el que reúne todas las condiciones para poderse edificar. De este se debe separar el **suelo urbano no consolidado**, que es

*“El suelo para poder edificar, aun pareciendo que es un bien casi infinito, se ha convertido en un bien escaso en muchas ciudades”*

*“La oferta, la demanda, la situación económica, la capacidad de adquisición de los futuros adquirentes y la posible intervención de las Administraciones, escasa o nula hasta ahora son elementos que comporta como resultado los precios del producto final”*

cuando está afectado por alguna actuación urbanística previa (accesos...) que una vez resuelta se podrá edificar. El **suelo urbanizable**, en este caso se trata de un suelo que finalmente podrá llegar a ser urbano pero que necesita de un desarrollo urbanístico específico (procesos de urbanización...) y finalmente nos quedaría el **suelo no urbanizable**.

Establecidas estas tres categorías básicas, es cuando aparece en el mercado la materia primera, el suelo para poder edificar, pero este, aun pareciendo que es un bien casi infinito, se ha convertido en un bien escaso en muchos entornos, en muchas ciudades. Esto sucede precisamente en las zonas más densamente pobladas, en las grandes ciudades, en las áreas metropolitanas donde existe una capacidad limitada de generar nuevos suelos urbanos y donde se genera una mayor demanda de vivienda, ofreciéndose como alternativas disponibilidades para construir tan solo en entornos geográficos más alejados de las urbes de fuerte demanda.

La razón viene dada tanto por dos factores ambos derivados y consecuencia de un exceso de edificación en los años previos a la crisis financiera. En primer lugar el utilizar hasta el año 2007 aprovechando la facilidad crediticia de manera desmedida, toda la disponibilidad de suelo que fueron los promotores capaces de aprovechar para construir, aunque demasiadas veces creando con una visión en ocasiones excesivamente mercantilista, un producto que ellos (los agentes inmobiliarios en general) consideraban más rentables, (por ejemplo viviendas de una sola habitación por un menor precio facial), sin tener en cuenta que es un producto duradero y con una finalidad clara, atender las necesidades de las familias dejando a pesar de esa alta producción un segmento importante de población sin cubrir sus necesidades.

El segundo factor que incide en la escasez de suelo también es una situación derivada de lo anterior y es la cautela que actualmente manifiestan las Administraciones (generalmente los ayuntamientos) que se han vuelto muy cautos a la hora de liberar suelo urbano no consolidado, ya que se han dado cuenta (esperemos que sea así y se mantenga), que

una población no crece tan solo por el hecho de ofrecer muchas viviendas nuevas en el mercado. Hemos visto poblaciones con no más de 4.000 habitantes, desarrollar planes urbanísticos para construir en torno a las 1.000 viviendas nuevas con el objetivo de doblar la población, como si ello por sí mismo fuera un elemento de ventaja para los habitantes de ese entorno, resultando en más de una ocasión que han faltado infraestructuras para atender el incremento de la población, además de que no siempre se han podido vender o alquilar (en definitiva ocupar) todos los pisos puestos al mercado, con la consecuencia de pisos encontrar pisos vacíos, por no coincidir la localización de la oferta, con la de la demanda.

Los grandes fondos y las principales empresas constructoras y promotoras, conocedores de esta situación y del riesgo que puede comportar para ellos (y sus cuentas de resultados) el no disponer de suelo edificable en el futuro se han lanzado a la compra de suelo urbano, de tal forma que en los últimos 3 años el incremento de transacciones en este capítulo ha sido de un 40% generando de esta forma un incremento del precio de los mismos más allá de lo que podría ser razonable si se tratara de transacciones de suelo para desarrollar seguidamente un proyecto de edificación. La capacidad económica que tienen les permite generar acopio de suelo para así poder controlar en cierta forma el mercado, aunque saben perfectamente que quieren y huyen de los productos que no sean directamente finalistas y en los entornos geográficos de demanda recurrente, es decir tan solo acceden a **suelo urbano**, el **suelo urbano no consolidado** y más todavía el **suelo urbanizable**, queda fuera de sus previsiones, conocedores del riesgo que comporta asumir compra de este tipo de suelo.

Si el suelo es escaso y además la disponibilidad del mismo está en un ámbito reducido, comportará una consecuencia y es que las nuevas edificaciones serán menores en número, luego los nuevos pisos que se ofrecerán en el mercado serán limitados en relación a la demanda, lo cual acabará generando un incremento de los precios de venta de las viviendas. Esta es una consecuencia lógica que

debemos asumir, ya que la oferta crece a un ritmo de un tercio en relación a la demanda de nuevas viviendas, manteniendo las tensiones y necesidad de nuevos productos.

Escenario que como hemos anunciado se generará en las grandes ciudades, en los entornos de mayor concentración urbana donde ahora resulta ya difícil desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios, toda vez que las oportunidades que tenían las Administraciones de construir vivienda social e incidir en los precios es escasa, por la misma razón, la falta de suelo, aunque ello no les exime de responsabilidad ya que en su momento dispusieron de mucho suelo derivado de las actuaciones urbanísticas y lo pusieron en la mayoría de los casos en el libre mercado, coadyuvando a la espiral vivida.

Tan solos hay una opción para actuar y evitar que la subida actual de precios se convierta nuevamente en una espiral, que a diferencia de hace una década era por una locura colectiva de compradores, promotores, bancos y también porque no decirlo de las Administraciones (obtenían buenos ingresos a través de los impuestos), ahora se podría llegar a producir por una clara escasez de oferta. Pensemos en cualquier tipo de producto, en cualquier mercado, la falta del mismo o su escasez comporta irremediabilmente un incremento de los precios. Revertir este posible escenario pasa por una actuación clara de todas las Administraciones ofreciendo el suelo necesario.

*Seneca nos decía “Antes de ofrecer debemos detenernos, pero después de haber ofrecido, cumplirlo” y ello es lo que pediríamos a quienes tienen capacidad para generar este bien escaso. No actuar de forma improvisada, analizar las posibilidades que existe de poder en el mercado suelo urbano (ya sea actualmente consolidado o que lo pueda ser en un futuro próximo). Se debe generar suelo para con ello en primer lugar evitar el incremento del precio del mismo, de manera que atenuaría su repercusión en el precio del producto terminado, pero también se debería tener en cuenta la capacidad que existe de que estos nuevos proyectos inmobiliarios (que se pudieran llegar a construir),*

*pudieran serlo a precios asequibles y para ello “cumplirlo” nada mejor que utilizar una herimienta legislativa que ha funcionado en tiempos parados, como son los Planes de la Vivienda. El bien es escaso, pero no finito. Si se actúa de forma racional y se genera en tiempo y forma nueva materia primera, se conseguirá el objetivo final y es que la demanda pueda tener una oferta razonable en número y precio, incidiendo en atemperar las tensiones que actualmente existente con una oferta escala que encarece los pisos. ●*

*“En cualquier tipo de producto, en cualquier mercado, la falta del mismo o su escasez comporta irremediabilmente un incremento de los precios”*



# ¿Cómo influye el Valor Catastral de un inmueble de mi propiedad en los impuestos que pago?

El valor catastral de un inmueble es un valor asignado por la Administración para cada bien inmueble localizado en España, que dependerá de los criterios de valoración aprobados por el municipio correspondiente en la Ponencia de valores.



**Fernando Plata Moujir**  
Garrido Abogados  
y Asesores Fiscales

1. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)
2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas
3. Impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados – impuesto sobre sucesiones y donaciones
4. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
5. Impuesto sobre el patrimonio

Los elementos que intervienen a la hora de determinar el valor catastral de un inmueble son elementos entre otros:

- La localización física del inmueble dentro del municipio.
- El coste de ejecución material de las construcciones.
- Los beneficios de la contrata,
- La calidad y la antigüedad edificatoria,
- El carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los beneficios de la actividad empresarial de promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo.

El valor catastral está compuesto por el **valor de suelo** y el **valor de construcción**.

Con carácter general, el valor catastral de un inmueble no podrá superar en ningún caso el valor de mercado.

Como quiera que el valor catastral viene determinado por la Administración, en caso de que se produzca su modificación como consecuencia de un procedimiento de valora-



**Juan Antonio Osuna Marco**  
Garrido Abogados  
y Asesores Fiscales



ción colectiva de carácter general, dicha nueva valoración, conjuntamente con la explicación de los elementos incluidos en la misma, debe ser individualmente notificada, bien por comparecencia electrónica o presencial, bien por notificación personal y directa por medios no electrónicos (notificación postal), o bien por comparecencia presencial tras su publicación mediante edicto.

La fecha de notificación es de especial relevancia pues, en caso de no estar de acuerdo con la misma, dispondríamos de un plazo de 1 mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o en caso de notificación mediante edicto, al de la finalización del plazo de 10 días para comparecer.

Los impuestos que gravan la propiedad de un inmueble y se ven afectado por el valor catastral son:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).
- Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)/Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), o Plusvalía Municipal.
- Impuesto sobre el Patrimonio

Estos impuestos son exigidos por diferentes administraciones, correspondiendo al Estado el IP y el IRPF, a las Comunidades autónomas el ISD y el ITPAJD, y a los municipios donde radique el inmueble el resto (sin

*“Los contribuyentes pueden solicitar una valoración vinculante a las CCAA de valor de sus inmuebles con el objeto de conocer el valor estimado de la CCAA y evitar sanciones en el supuesto de regularización administrativa posterior del valor declarado en estos impuestos”*

*“El pago de la plusvalía o la presentación como no sujeta o exenta es indispensable para la inscripción del cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad, motivo por el cual, se suele trabar el importe a pagar por el comprador por parte del vendedor para hacer la gestión en su nombre y garantizar la inscripción de la propiedad”*

perjuicio de recaudaciones encomendadas a otros organismos).

### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

El IBI es un impuesto local que grava el valor de los bienes inmuebles –viviendas, garajes, locales...- y que se ha de pagar por la mera titularidad de los mismos.

Existe no obstante una serie de inmuebles que quedarían exentos del pago de IBI, como puede ser, entre otros:

- a. Los que sean propiedad del Estado, Comunicadas Autónomas y entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional.
- b. Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c. Los de la Iglesia Católica.

d. Los de la Cruz Roja Española.

Son los Ayuntamientos los organismos que tienen la potestad para determinar los tipos impositivos, así como para el establecimiento de aquellos beneficios fiscales que puedan articularse, que dará lugar a la definitiva cuota del impuesto.

La base liquidable del IBI se calcula aplicando una reducción decreciente durante un periodo de diez años. Esta reducción es del 90% del incremento del valor catastral en el primer año de vigencia de la revisión, del 80% en el segundo y así sucesivamente hasta que en el décimo año se alcance una base liquidable igual al valor catastral revisado. Esto significa que, con carácter general, la base liquidable por la que se tributará en el primer año de vigencia de la revisión es igual al valor anterior (sin revisar) más un 10% del incremento de valor experimentado por el inmueble como consecuencia de la revisión.



En lo que se refiere a los tipos de gravamen, los Ayuntamientos, en el marco de su autonomía de gestión, pueden establecer los tipos de gravamen, entre un tipo mínimo del 0,4 y un tipo máximo del 1,1. Este tipo puede reducirse hasta en el 0,1 durante los seis años siguientes a la revisión catastral, sin perjuicio de la aplicación de bonificaciones que limite el incremento individual de la cuota del IBI resultante de la revisión durante un período máximo de 3 años.

La importancia del IBI no se limita al coste anual que paga el propietario del inmueble, ya que tiene especial relevancia para los compradores de inmuebles porque la edificación queda afecta al pago de los impuestos de años anteriores. Esto implica que el comprador de un inmueble puede verse obligado al pago del IBI de años en los que no era propietario del mismo.

### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

El valor catastral de un inmueble se utiliza como referencia para la tributación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la determinación de ciertos rendimientos, al contrario de lo que a priori pudiera parecer, por lo que destacaremos los principales elementos en los que interviene.

El valor catastral de la vivienda se tomará como base para la determinación de las **retribuciones en especie** que un trabajador percibe como consecuencia del uso o disfrute de una vivienda propiedad de su empleador, cuantificándose mediante la aplicación de un porcentaje del 10% sobre el valor catastral (5% si dicho valor catastral ha sido revisado), y en caso de no ser de titularidad del pagador, se tomará como importe mínimo a imputar.



*“El valor catastral de la vivienda se tomará como base para la determinación de las retribuciones en especie que un trabajador percibe como consecuencia del uso o disfrute de una vivienda propiedad de su empleador, cuantificándose mediante la aplicación de un porcentaje del 10% sobre el valor catastral”*

Por otro lado, también está directamente afectado por el valor catastral la denominada **imputación de rentas inmobiliarias**, que son rendimientos que se presumen por el mero hecho de ser titular de inmuebles que no estuvieran alquilados o arrendados, que se determina mediante la aplicación de un porcentaje del 2% sobre el valor catastral (1,1% si dicho valor ha sido revisado), salvo para el caso de la vivienda habitual, que no genera rendimientos a efectos del IRPF.

A la hora de determinar los rendimientos de capital inmobiliario, es decir, las rentas que pudiéramos percibir por el alquiler de un inmueble, tendrá la consideración de **gasto deducible** el 3% del mayor valor entre el valor catastral del inmueble y coste de adquisición de dicho inmueble (excluido el valor del suelo en ambos casos).

#### **Impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados - Impuesto sobre sucesiones y donaciones**

La base imponible del ITPO y/o Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es el valor real del inmueble, minorado por las cargas que disminuyan ese valor real, (no siendo en ningún caso posible minorar el valor de la hipoteca que pudiera gravar dicho inmueble).

No obstante, en determinadas ocasiones la Administración pudiera no estar de acuerdo con dicho valor real declarado y puede iniciar un procedimiento de comprobación de valores, basando su valoración en la **estimación por referencia a valores catastrales**, multiplicados por índices o coeficientes, por lo que nuevamente el valor catastral del inmueble vuelve a incidir en nuestra tributación.

Sin embargo, este método de valoración empleado por la Administración, ha sido recientemente cuestionado por la sentencia 843/2018, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en la que califica dicho método de valoración como “no idóneo por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata (...)”, señalando además que el uso de tal método para rectificar el valor declarado

por el contribuyente exige que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real.

Adicionalmente, los contribuyentes pueden solicitar una valoración vinculante a las CCAA de valor de sus inmuebles con el objeto de conocer el valor estimado de la CCAA y evitar sanciones en el supuesto de regularización administrativa posterior del valor declarado en estos impuestos.

#### **Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) es un impuesto municipal directo que grava el incremento de valor en la transmisión de los bienes de naturaleza urbana, aplicándose exclusivamente sobre el valor del suelo, siendo dicho valor, con carácter general, el **valor catastral del suelo**.

El importe a ingresar se determina mediante la aplicación de un porcentaje aprobado por el Ayuntamiento correspondiente, por el número de años de permanencia del terreno sobre el citado valor.

El obligado al pago del impuesto depende de si la transmisión que ha tenido lugar se ha producido a título lucrativo (donación o herencia) o a título oneroso (compraventa).

- Transmisión lucrativa: Aquel que adquiera el inmueble, o la persona a favor de la cual se constiuya un derecho real.
- Transmisión onerosa: el transmitente o la que constituye o transmite un derecho real.

El sujeto pasivo está obligado a presentar ante el **Ayuntamiento** del lugar en que se encuentre el **inmueble**, la declaración o impreso que determine la Ordenanza Fiscal, con todos los datos necesarios para que el Ayuntamiento practique la liquidación del impuesto.

En cuanto al plazo de presentación, dicho plazo se iniciará a partir de la fecha en la que se produce la transmisión, donación o fallecimiento, siendo de **30 días** si se trata de actos “intervivos” o **6 meses** cuando se trate de actos “mortis causa”, susceptibles de prórroga, previa solicitud.

El pago de este impuesto o la presentación como no sujeta o exenta (en los casos permitidos por la normativa) es indispensable para la inscripción del cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad, motivo por el cual, se suele trabar el importe a pagar por el comprador por parte del vendedor para hacer la gestión en su nombre y garantizar la inscripción de la propiedad.

### Impuesto sobre el Patrimonio

Para determinar el importe a pagar por el Impuesto sobre el Patrimonio se parte del valor de los bienes y derechos no exentos que constituyen el patrimonio de la persona física

(valorados según las normas del impuesto) minorados en la cargas, gravámenes, deudas y obligaciones que sean deducibles.

Los bienes inmuebles se valorarán con carácter general, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, por el mayor de los siguientes valores:

- Valor catastral.
- Precio, contraprestación o valor de adquisición.
- El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos

Por tanto, el valor de los bienes inmuebles se determina por **el valor de la vivienda menos la hipoteca que haya** sobre ella, tomando el mayor de los tres valores anteriores, por lo que nuevamente el valor catastral vuelve a ser un factor determinante para nuestra tributación. ●



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



### CUMPLIMENTE LOS DATOS

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

☐ 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 DIFUSION 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](http://www.difusionjuridica.es) Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L., con domicilio en Paseo del Rey 22, 1, oficina 2ª, 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 2ª, 28008, Madrid, o bien enviando un correo electrónico a [info@difusionjuridica.es](mailto: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](http://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](mailto:info@difusionjuridica.es).

☐ No deseo recibir comunicaciones a través de e-mail.

# Cómo proteger los muebles de tu jardín o terraza ahora que llega el mal tiempo

La lluvia invernal y el sol de verano pueden dañar seriamente los muebles de exterior. Después de algunas temporadas expuestos a los elementos, los muebles de nuestro jardín o terraza pueden comenzar a mostrar los síntomas de la 'edad'. A pesar de que la mayoría de las telas y acabados del mobiliario para exteriores son lo suficientemente resistentes como para aguantar el desgaste de muchos días soleados y noches tormentosas, el mantenimiento regular puede ayudar a prolongar su vida útil.

## Brico Privé

1. Muebles de exterior
2. Muebles de madera
3. Lluvias
4. Muebles grandes
5. Textil

“Los muebles de exterior requieren un mantenimiento regular para combatir la inevitable acumulación de suciedad, moho y óxido. Aprender a protegerlos puede ayudar a mantener los muebles limpios y a que luzcan como nuevos durante años”, explica Corinna Vernet, country manager de la compañía, quien nos da algunos consejos rápidos sobre cómo protegerlos:

1. **Atención a los muebles de madera.** sugieren limpiar y aplicar un producto aceitoso especial a los

muebles de madera antes de guardarlos para sobrellevar el otoño y el invierno. Esto rehidratará la madera después de un largo verano. Podemos comenzar por limpiarlos con un cepillo y un poco de jabón retirando así la acumulación de restos y hojas que pudieran haber acumulado. Una vez que estén secos, aplicamos un rico aceite como el de teca en un color que complemente los muebles y así estarán como nuevos para la siguiente temporada.



2. **Apuesta por una cobertura resistente.** Para obtener una cobertura adecuada de las piezas que no podamos guardar en un trastero o cobertizo es importante que escojamos tejidos duros, aunque generalmente son más caros. Debemos revisar que estas lonas o fundas tengan una cuerda en la parte inferior para que podamos ajustarlas adecuadamente alrededor de los muebles. Si hemos comprado algo que no podemos cubrir con una funda estándar

podemos cortar una lona hasta el tamaño deseado y fijarla con cordones elásticos. La clave es asegurarse de que la cobertura, sea cual sea, se ajuste firmemente sobre los muebles; de lo contrario, el viento la atravesará y la golpeará. Por otro lado, podemos mantener los muebles agrupados en la misma zona durante el invierno siendo así menos probable que sus recubrimientos se vuelven con el fuerte viento.

**3. Especial cuidado con las lluvias.**

Si vivimos en un área que tradicionalmente sufre una dura estación de lluvias o, si simplemente necesitamos mantener nuestros muebles de madera al aire libre, debemos considerar aplicarles un sellador de agua. Esto mantendrá el aspecto encantador de la madera a la vez que le brindará la protección que necesita, evitará el daño causado por el agua y resistirá la descamación.

**4. Asegure los muebles grandes al suelo.**

Si almacena sus muebles en una terraza con suelo de piedra, el consejo pasa porque estos sean anclados a tierra. Algunos elementos como las mesas de 10 o más plazas, por ejemplo, tienen una dimensión considerable y es posible que no deseemos moverlos. Además, ocuparán un buen espacio en cualquier garaje o cobertizo. Por ello, además de cubrir este tipo de piezas podemos anclarlas a la tierra como una solución perfecta para que no sufran ningún daño.

**5. Cuidado con todo lo textil.**

Si las sillas de nuestro precioso jardín tienen cojines con tela extraíble, debemos retirarlos, lavarlos y que se sequen al aire por completo antes de volver a colocar el cojín en su interior. Si sus cojines tienen una funda no extraíble, tendrá que usar otro método si desea limpiarlos. Es más, para los cojines con tela no extraíble debemos considerar comprar cubreobjetos para su protección. Una vez realizado todo este proceso sería conveniente guardarlos en un lugar seco y protegido hasta la próxima temporada.

Las posibilidades para cuidar de nuestro mobiliario son infinitas y tienen que ver con el espacio del jardín o de la terraza y con el tipo de muebles; sin embargo, estos cinco tips simples que se pueden realizar al comienzo de cada temporada nos servirán para proteger y restaurar nuestros muebles, de forma que podamos disfrutarlos en los próximos años como si acabáramos de traerlos de la tienda.



A portrait of Carmelo Irazola Saez, a middle-aged man with a grey beard and mustache, wearing blue-rimmed glasses, a light blue shirt, a patterned tie, and a dark suit jacket. He is standing with his hands behind his back against a background of light blue and white hexagonal geometric patterns.

# LEGAL TOUCH

CREAR PRESENTE  
PROYECTAR FUTURO

Carmelo Irazola Saez  
Irazola Abogados

---

## ABOGADOS / CONSULTORES

---

[www.legaltouch.es](http://www.legaltouch.es) · España · EEUU · Portugal · [info@legaltouch.es](mailto:info@legaltouch.es)

# INTERNET INMOBILIARIO

Con el comienzo del otoño, y la próxima llegada del frío, tanto las comunidades de propietarios como los hogares unifamiliares deberían realizar una revisión previa de sus sistemas de calefacción e instalaciones térmicas con la finalidad de reparar calderas o calentadores, así como purgar o cambiar radiadores, detentores y llaves de radiador o de paso.



## HOMESERVE

[www.homeserve.es/calefaccion](http://www.homeserve.es/calefaccion)

Es una empresa de confianza especializada en soluciones globales para el cuidado y mantenimiento del hogar, negocios y comunidades.

Sus técnicos en calefacción son expertos en reparación de calderas, cambiar calentadores o en realizar una completa instalación de calefacción. Además, son profesionales que pueden sustituir, retirar, purgar, instalar o cambiar radiadores, detentores y llaves de radiador o de paso, rápidamente y sin complicaciones.



## TECNIGRADO

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

Esta empresa ofrece el servicio de reparación y mantenimiento sobre cualquier caldera de calefacción del mercado o termo eléctrico, tanto para particulares, administradores, comercios, instituciones, como para industrias.

La calefacción hoy en día es un bien necesario para el confort en nuestros hogares, que muchas veces pasa desapercibido, pero cuando no funciona lo pasamos verdaderamente mal. De aquí la importancia de realizar los mantenimientos obligatorios que nos menciona el RITE “Reglamentos de Instalaciones Térmicas en los Edificios” según Real Decreto Ley 1027/2007 principalmente en la Instrucción IT.3, donde se menciona dicha obligatoriedad.

## CALEFACCIÓN SERVIOK

[calefaccion.serviok.es](http://calefaccion.serviok.es)

La caldera es uno de los componentes esenciales en una instalación de calefacción. Su función es calentar el agua del circuito de agua caliente sanitaria y nuestros radiadores.

Con un mantenimiento periódico muchas averías se pueden prevenir y se facilita el buen funcionamiento, aunque si no cuenta con un contrato de mantenimiento periódico, nuestros técnicos se desplazan a cualquier avería se produzca cuando se produzca y así ServiOk, técnicos especialistas en servicios de reparación de calderas, le pueden ayudar cualquier día del año a cualquier hora.



## CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

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

El mantenimiento de calderas tiene una gran relevancia, ya que es evidente que, si la caldera no funciona, no puede dar servicio, y esto es muy visible. Sin embargo, la caldera puede funcionar y, no obstante, estar produciéndose una mala combustión, que puede tener terribles consecuencias.

Desde su creación en el año 1974, Termiservicio, S.L. es una de las empresas punteras en los sectores de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, de instalaciones que utilizan gasóleo, gas o energía solar en edificios residenciales, industriales e institucionales. La dilatada experiencia en el sector nos permite realizar instalaciones respetuosas con el medio ambiente que consiguen un gran ahorro de energía y confort, utilizando la tecnología más avanzada.





## AHORA PREOCUPA



Los precios de los alquileres se disparan en las grandes ciudades españolas, alimentando temores de una nueva «burbuja» en un país aún traumatizado por el colapso de su sector inmobiliario



Las entidades financieras cuentan con más de 14.200 inmuebles en sus carteras, de los que aproximadamente 1.400 están okupados. Un dato, que preocupa, y mucho, a los bancos, que ven en este hecho un claro obstáculo a la hora de vender los activos



Diez años después de la quiebra de Lehman Brothers, algunos países de la zona del euro siguen muy endeudados y se avecina una nueva crisis del mercado inmobiliario en algunas economías, pero la supervisión bancaria ha mejorado y se ha avanzado en la unión bancaria