

• revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XXI | Número 186 | Noviembre 2018

www.revistainmueble.es

¿Quién debe pagar el Impuesto sobre actos jurídicos documentados?



Qué pasa si compro un inmueble que
está catalogado o tiene algún
elemento protegido

Responsabilidad penal del promotor
que desvía las cantidades anticipadas
por vivienda sobre plano

Edita: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.I.
Director: J. Pintó Sala
Directora Adjunta: Paloma Rodrigo
Consejo de Redacción: Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, Luis Figueras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández-Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose Mª Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

Redacción y Administración
Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.
c/ Rosa de Lima, 1. Oficina 101. 28290 Las Rozas. Madrid
Tel.: 91 426 17 84 - Fax: 91 578 45 70

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

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

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

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

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

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

Diseño y Maquetación
Laura Alonso Araguas

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

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



SUMARIO

03 Editorial

04 En breve

A Fondo

06 ¿Responde penalmente el promotor que desvía las cantidades anticipadas por vivienda sobre plano?

10 El desafío de comprar un inmueble catalogado

14 Lo que dicen los jueces:

Análisis de la STS 1505/2018, de 16 de octubre por el que se dicta que es el banco el que debe abonar el impuesto sobre actos jurídicos documentados

18 Caso Práctico

Reclamación por daños ocasionados por resbalamiento en piscina de Comunidad de Vecinos

22 Mercado inmobiliario

Viviendas de rentas bajas, acciones y medidas

26 Técnica

¿Cuál es el precio de una casa de lujo?

32 Internet inmobiliario

34 Ahora preocupa

La extraordinaria Excepción

La Sentencia de la Sala segunda de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo sobre la determinación del obligado al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, evidencia una vez más la necesidad de replantear nuestro ordenamiento tributario, con un objetivo tan básico e importante como es conseguir que de una vez por todas, los españoles podamos disfrutar de una leyes fiscales que permitan que los ciudadanos puedan actuar protegidos por un marco de seguridad jurídica. Hace ya muchos años que desde diferentes sectores sociales se viene denunciando la falta de seguridad jurídica en el ámbito fiscal. Esta realidad, perjudica de forma extraordinaria al tejido productivo y a la economía en general. El sector inmobiliario es uno de los grandes perjudicados. Ahora, no debemos confundir una sentencia con una ley. Las sentencias dan soluciones a situaciones concretas, la ley es un precepto dictado por la autoridad competente que exige o prohíbe algo en consonancia con la justicia y para el bien de la sociedad en su conjunto. Necesitamos una solución general y universal que permita pagar impuestos con seguridad, sin temor por no saber si se cumple o no con la ley al pagar un tributo, sin depender como en el medievo, de la interpretación de una persona física que nos dice si hemos cumplido o no. Necesitamos un ordenamiento claro, en el que la duda sobre su interpretación sea la extraordinaria excepción.

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

1

Cuando un consumidor decide comprar una vivienda sobre plano, es decir, que aún no está construida, las garantías sobre las cantidades anticipadas entregadas por los futuros propietarios deben reforzarse para evitar que una mala gestión por parte de la promotora, o que prácticas directamente ilegales por parte de la empresa inmobiliaria, echen a perder la futura vivienda y las cantidades entregadas.

A fondo. Pág. 6.

2

En estos tiempos, a nadie se le escapan las dificultades que atraviesa el mercado de la vivienda de alquiler, y que ha provocado que el mercado de la compraventa de viviendas recupere gran parte de su antiguo esplendor. En este contexto, la vivienda en los barrios históricos de las ciudades se ha revelado como una inversión muy atractiva.

A fondo. Pág. 10.

3

El pasado 16 de octubre la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo daba un vuelco a aquello que dijo en el año 2017: debe ser el banco y no el cliente, al contrario de lo que dictó en su día la Sala de lo Civil, el que debía hacer frente al pago de la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Lo que dicen los jueces. Pág. 14.

4

Cada Administración en su esfera (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Administración Central), está proponiendo medidas que sirvan para resolver un problema, que siendo antiguo, no deja de tener una actualidad y vigencia permanente. Certo que en cada época tiene unas características diferencias, pero siempre apuntan unos mismos factores que no se han resuelto y en ocasiones ni tan solo se han puesto realmente medidas para conseguirlo: Se trata de la falta de viviendas en el mercado y especialmente de viviendas en alquiler.

Mercado. 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)



¿Responde penalmente el promotor que desvía las cantidades anticipadas por vivienda sobre plano?

Cuando un consumidor decide comprar una vivienda sobre plano, es decir, que aún no está construida, es consciente de que asume una serie de riesgos que, lógicamente, no suelen estar presentes cuando el edificio ya está terminado. Es por eso que las garantías sobre las cantidades anticipadas entregadas por los futuros propietarios deben reforzarse para evitar, precisamente, que una mala gestión por parte de la promotora o que prácticas directamente ilegales por parte de la empresa inmobiliaria echen a perder la futura vivienda y las cantidades entregadas.



Má Teresa De Haro
Abogada de DJV
Abogados

1. Obligaciones de los promotores
2. Interpretación jurisprudencial

En este sentido, la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece que:

“Uno. Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

1. Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a. Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de

las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b. Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de



cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior”.

La reciente Sentencia 412/2018 de 20 septiembre de la Sala de lo Penal, Sección 1^a del Tribunal Supremo reitera la doctrina jurisprudencial fijada por la Sala en relación con la subsunción del delito de apropiación indebida, artículo 253 del Código Penal, en el

caso de cantidades entregadas para la construcción de viviendas no depositadas en una cuenta especial, en aquellos supuestos en que no se produzca la entrega de las viviendas y se destinen las citadas cantidades a otros fines ajenos a la obra en cuestión.

El Tribunal se remite a la línea jurisprudencial seguida en diferentes pronunciamientos en base a la cual, el delito de apropiación indebida se consuma cuando se llega al denominado “punto sin retorno”, esto decir, cuando el promotor incumpla definitivamente la doble alternativa prevista por la ley, entregar la vivienda o devolver el dinero que debería haber garantizado. El incumplimiento relativo a la obligación de devolver las cantidades anticipadas percibidas se produciría en el supuesto de que el promotor haya dado, con vocación de perma-

“El promotor que distraiga o devíe a fondos distintos las cantidades entregadas por los futuros propietarios, puede incurrir en responsabilidad penal ”

“Los promotores están obligados a percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor”

nencia, a las citadas cantidades entregadas a cuenta del precio un **destino distinto al obligado**, de manera que ello le impida de forma definitiva la posibilidad de entregarlo o devolverlo (SSTS 513/2007 de 19 de junio (RJ 2007, 4989), 938/98 de 8 de julio.

Recuerda la citada Sentencia que, tal y como ha quedado aclarado en virtud del Acuerdo de la Sala 2^a en Pleno no jurisdiccional, de fecha 23 de mayo de 2017;

*"1. En el caso de cantidades anticipadas a los promotores para la construcción de viviendas, el **mero incumplimiento, por sí solo**, de las diligencias previstas en la Disposición Adicional primera de la Ley 38/1999 de 5 noviembre (RCL 1999, 2799), de ordenación de la Edificación, en la redacción dada*

*por la Ley 20/2015, de 14 de julio (RCL 2015, 1088), consistentes en garantizar mediante un seguro la devolución de dichas cantidades para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, y de percibir esas cantidades a través de cuenta especial en cantidades de crédito, **no constituye delito de apropiación indebida**.*

2. *Cuando las cantidades entregadas no se hayan destinado a la construcción de las viviendas comprometidas con los adquirentes, podrá apreciarse un delito de estafa si concurren los elementos del tipo, entre ellos un engaño determinante del acto de disposición, o bien un delito previsto en los arts. 252 ó 253 CP, si concurren los elementos de cada tipo".*



La doctrina del Tribunal Supremo respecto a la precepción por parte de los promotores de cantidades entregadas de forma anticipada por parte de los futuros adquirentes establece que:

- a. Los promotores estarán obligados a abrir una cuenta especial en la que necesariamente habrán de ingresar las cantidades anticipadamente entregadas por los futuros adquirentes.
- b. Dichas cantidades en cuanto forman un patrimonio separado afecto a un fin concreto - la construcción de la vivienda, bloque o urbanización concernida - solo podrán estar destinadas e invertirse en tales obras.
- c. Se trata de una norma imperativa cuyo origen está en la Ley en garantía de la protección de los intereses de los consumidores, que son los más débiles en esa relación económica, y por tanto tales obligaciones quedan fuera del ámbito de disposición de las partes.
- d. En caso de incumplimiento de esta obligación por parte de las personas obligadas, se podría incurrir, por un lado, en las responsabilidades administrativas previstas en la Ley y, por otro, se incurre en responsabilidad penal.
- e. En el caso de que el promotor incumpla las obligaciones de abrir la cuenta especial y dedicar las cantidades ingresadas en ella a la obra comprometida, y las dedica o las confunde con otros patrimonios de otras promociones, si los futuros adquirentes le solicitan la devolución de las cantidades adelantadas y éste las devuelve o no las reintegra **pero puede acreditar que ha destinado las mismas a la ejecución de la obra** -aunque no esté acabada-, en ese supuesto el promotor podrá incurrir en responsabilidad administrativa derivada del incumplimiento de tales obligaciones, pero **no delito de apropiación indebida**.

De lo dicho anteriormente se puede deducir que, respondiendo a la pregunta que se formula en el título, el promotor que distraiga o desvíe a fondos distintos las cantidades entregadas por los futuros propietarios, puede incurrir en responsabilidad penal, aunque el delito que se le podría imputar puede variar, desde la apropiación indebida a la estafa, en función de los actos que lleve a cabo.

En cualquier caso, la doctrina y la jurisprudencia reiterada de los Tribunales suponen un refuerzo de las garantías de los consumidores que, como el propio Tribunal Supremo reconoce, son siempre la parte más débil de la ecuación cuando nos referimos a la promoción inmobiliaria. ●



El desafío de comprar un inmueble catalogado

En estos tiempos, a nadie se le escapan las dificultades que atraviesa el mercado de la vivienda de alquiler y que ha provocado que el mercado de la compraventa de viviendas recupere gran parte de su antiguo esplendor. En este contexto, la vivienda en los barrios históricos de las ciudades se ha revelado como una inversión muy atractiva.



Eva Giménez
Socia responsable
del Área de Derecho
Administrativo y
Urbanismo de RCD.

“La protección de los inmuebles protegidos tiene distintos niveles”

1. Introducción
2. Niveles de Protección

Ahora bien, decidirnos por una propiedad en uno de estos enclaves nos puede dar desagradables sorpresas si no somos diligentes realizando determinadas comprobaciones.

Lo primero que debemos verificar es si el edificio en el que se pueda estar interesado está catalogado o tiene algún elemento protegido, y ello no sólo porque esta protección puede incidir en la realización de obras (tanto en los elementos comunes como en los privativos), condicionando su ejecución y la tramitación de las licencias correspondientes, sino también porque puede conllevar determinadas exigencias de conservación y rehabilitación.

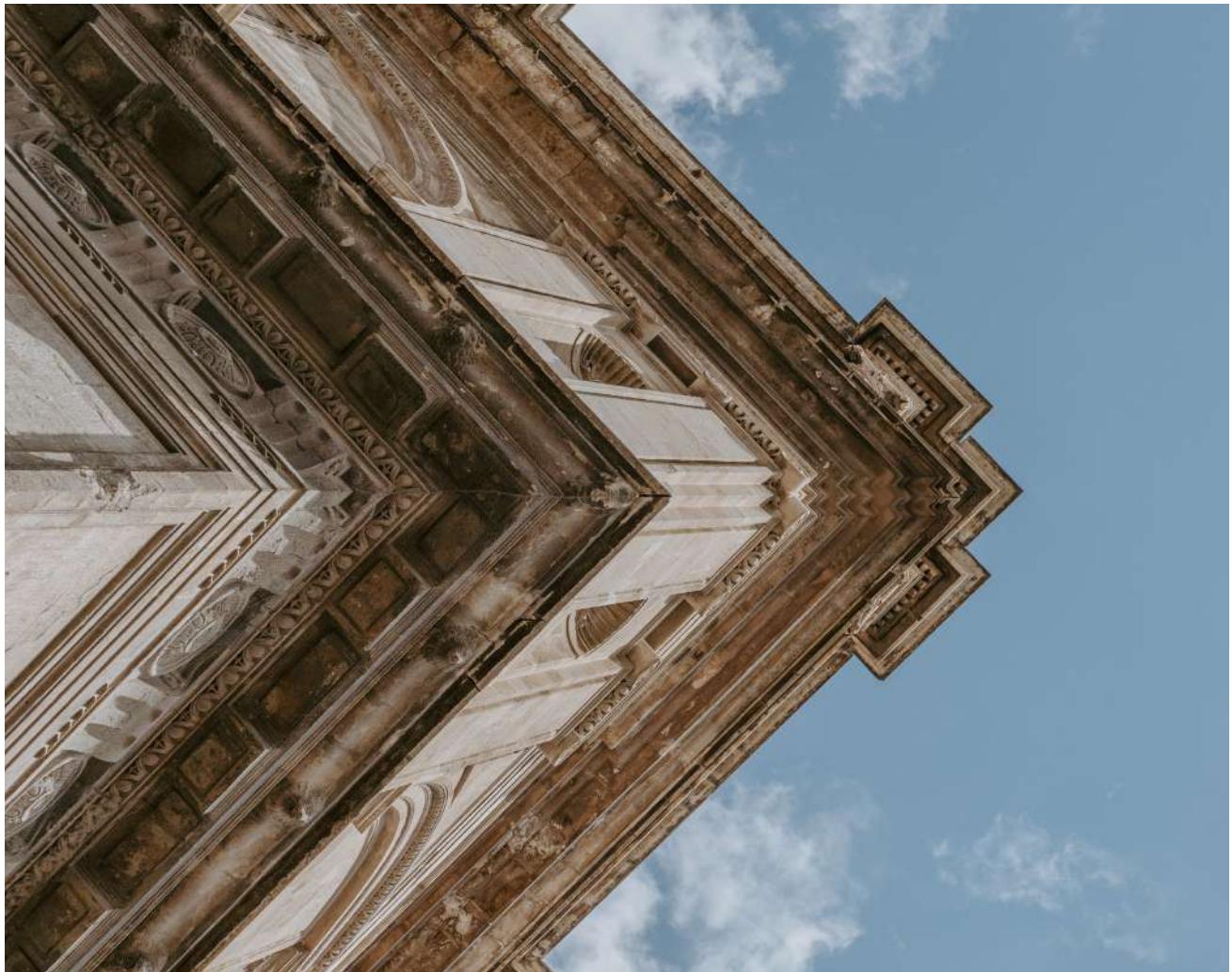
En el marco de la legislación estatal y autonómica de protección del patrimonio histórico que establece distintas categorías de protección, los municipios tienen en sus

catálogos la relación, no sólo de los inmuebles protegidos con el nivel de protección otorgado por el Estado o la Comunidad Autónoma, sino también la relación de aquéllos que desde el propio Ayuntamiento se estiman necesarios de protección.

En los catálogos de edificios protegidos se inventarían los edificios objeto de protección y se indica en qué consiste esta protección, por lo que deben ser consultados antes de acometer cualquier operación inmobiliaria, sobre todo si esta se plantea en los centros históricos.

En términos generales, la protección de los inmuebles protegidos tiene distintos niveles.

En Madrid, en los edificios con un nivel 1 de protección, se prevé una protección global y se exige que se mantengan sus ca-



racterísticas arquitectónicas, constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se trata de los BIC (Bienes de interés cultural) designados por la Comunidad. Los edificios con nivel 2 de protección son aquellos cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés para la sociedad, aunque existan en su interior elementos de menor valor arquitectónico, por lo que se pueden autorizar en los mismos una mayor intervención que en los edificios de nivel 1. Son los BIP (Bienes de protección patrimonial), que también designa la Comunidad. Los inmuebles con nivel 3 tienen una protección que no se extiende a la totalidad del edificio, sino sólo a determinados valores, y son inventariados por el Ayuntamiento.

En Barcelona, los Planes que integran el catálogo municipal establecen cuatro niveles de protección. La categoría superior la forman los elementos con nivel A (Bien Cultural de Interés Nacional), que vienen determinados por la Generalitat. La siguiente categoría la forman los de nivel B (Bien Cultural de Interés Local), los cuales son propuestos por el Ayuntamiento y ratificados por la Generalitat. Le siguen los niveles C (Bien de Interés Urbanístico) y D (Bien de interés documental) que se incluyen en el Catálogo por decisión municipal.

La consulta de los catálogos o inventarios de cada ciudad es pública. En el caso de Madrid, la consulta de si un inmueble tiene

“Lo primero que debemos verificar es si el edificio en el que se pueda estar interesado está catalogado o tiene algún elemento protegido”

“Si nos encontramos ante un edificio catalogado o protegido o que incluye elementos protegidos, y que ha sido restaurado por los anteriores propietarios, es fundamental que se compruebe como se ha realizado dicha restauración”

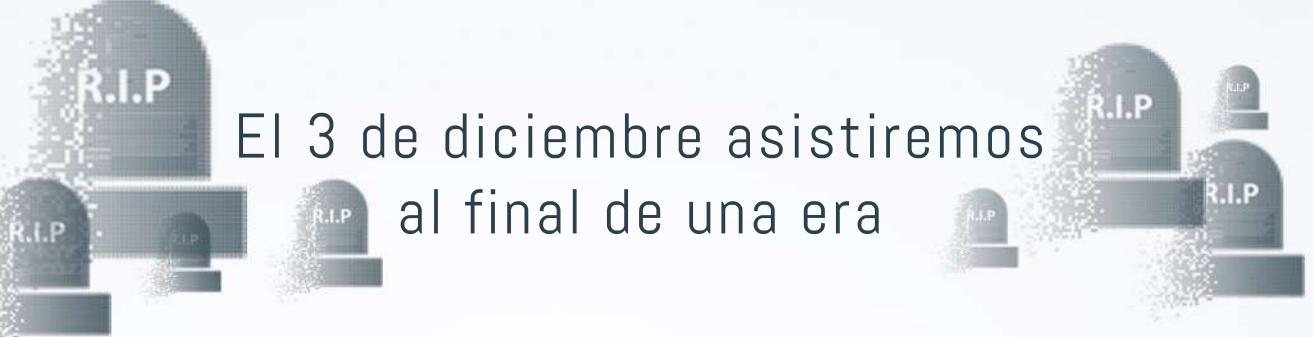
alguna protección en el Catálogo de Elementos Protegidos se puede hacer online en la web del Ayuntamiento de Madrid a partir de la introducción de la dirección postal. Igualmente, en la ciudad de Barcelona, la consulta de la afectación por el Catálogo se puede realizar a partir de la dirección en la web municipal y, concretamente, en el Punto de Información Cartográfica de Barcelona.

Al margen de comprobar el nivel de protección, si nos encontramos ante un edificio catalogado o protegido o que incluye elementos protegidos, y que ha sido restaurado por los anteriores propietarios, es fundamental que se compruebe como se ha realizado dicha restauración y ello por cuanto el responsable de devolver el elemento catalogado o protegido de restauración obligatoria a su estado original es el nuevo propietario, independientemente de quién fuera efectivamente quien modificara el elemento.

Además, debemos tener en cuenta, en el marco de las cautelas a adoptar, que la Administración que gestione el patrimonio protegido puede tener reservado un derecho de tanteo o retracto sobre la operación de compra de un edificio catalogado.

Sin perjuicio de los inconvenientes relatados, las operaciones de inmuebles protegidos también tienen sus ventajas y ello porque pueden contar con ayudas públicas o subvenciones para su remodelación y conservación; además de poder gozar de ayudas derivadas de la iniciativa privada. Estas ayudas, dirigidas no sólo a la protección del patrimonio sino al exceso del deber de conservación que la catalogación conlleva, pueden ser de distintos tipos y consistir des de una subvención a la rehabilitación, a la rebaja del IBI, entre otros impuestos. ●





El 3 de diciembre asistiremos
al final de una era

Nace THE NEW DATA ERA



LOS SUSCRIPTORES
DE ECONOMIST&JURIST ESTÁN INVITADOS

3 de diciembre - 19.00h
Cámara de Comercio - Palacio de Santoña
C/Huertas, 13. Madrid

Análisis de la STS 1505/2018, de 16 de octubre por el que se dicta que es el banco el que debe abonar el impuesto sobre actos jurídicos documentados

El pasado 16 de octubre la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo daba un vuelco a aquello que dijo en el año 2017: debe ser el banco y no el cliente, al contrario de lo que dictó en su día la Sala de lo Civil, el que debía hacer frente al pago de la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.



Eva Martínez Martínez

Abogada Quercus
Jurídico. Miembro de
Legal Touch

1. ¿En qué consiste el impuesto de AJD?
2. Explicación de la STS 1505/2018
3. Posibilidad de apertura de nuevas reclamaciones judiciales

¿EN QUÉ CONSISTE EL IMPUESTO DE AJD?

Pero, antes de entrar en el análisis de la novedosa STS 1505/2018, de 16 de octubre, hemos de partir de la explicación, siquiera sucinta, del término “Actos Jurídicos Documentados”.

Se trata de un impuesto que grava los actos o negocios jurídicos formalizados en escritura pública, formando parte del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Cedido a las Comunidades Autónomas y tributando al tipo de interés que cada CCAA haya aprobado. El Impuesto sobre AJD somete a gravamen aquellos actos jurídicos que se documenten en alguna de las formas siguientes:

- Documentos notariales (escrituras, actas y testimonios).
- Documentos mercantiles.
- Documentos administrativos.

Es decir, grava una forma documental querida e impuesta por la entidad financiera. Esto es, de no imponerse por el banco la necesidad de escrituración ante notario no se devengaría dicho impuesto.

EXPLICACIÓN DE LA STS 1505/2018

Una vez sentada la base anterior, es claro que la STS 1505/2018 supone un nuevo revés para la banca. Así, el segundo de los motivos que es objeto de Recurso de Casación, centra su análisis en lo referente al sujeto pasivo del



Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, algo que se contempla en el artículo 68 del Reglamento de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: “Será sujeto pasivo el adquiriente del bien o derecho, y en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”, añadiendo a continuación que “cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria se considerará adquiriente al prestatario”. Y aquí, en ese artículo 68, es donde se entra en discusión (y contradicción) por el Tribunal Supremo: ¿Quién es el interesado en que dicho derecho se inscriba? ¿Quién es el beneficiario de esa inscripción? ¿La banca o el cliente?

La respuesta por parte de nuestro alto tribunal es clara, en el Fundamento de Derecho Quinto: “Aun reconociendo la solidez de buena parte de los argumentos en los que descansa la jurisprudencia actual, debemos corregirla porque, frente a la conclusión extraída por esa jurisprudencia, entendemos que el obligado al pago del tributo en estos casos es el acreedor hipotecario, sujeto en cuyo interés se documenta en instrumento público el préstamo que ha concedido y la hipoteca que se ha constituido en garantía de su devolución.” Esto es, debe ser banco quien asuma el pago de los AJD, basándose el fallo en tres razonamientos: el requisito de la inscribibilidad, la configuración legal de

“Debe ser banco quien asuma el pago de los AJD”

“El AJD es un impuesto que grava los actos o negocios jurídicos formalizados en escritura pública, formando parte del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”

la base imponible y el tenor literal del art. 29 de la Ley del Impuesto

Señala la STS 1505/2018 que “el impuesto sobre actos jurídicos documentados solo es exigible cuando el acto incluido en la escritura notarial es inscribible en alguno de los Registros Públicos a los que se refiere el art. 31.2 del texto refundido”. Y sigue diciendo que “[...] La hipoteca, por el contrario, no solo es inscribible, sino que es un derecho real (de garantía) de constitución registral. El artículo 1875 del Código Civil afirma contundentemente que “es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad”, extremo que corrobora el artículo 1280 del propio Código Civil y que concreta la Ley Hipotecaria al afirmar (en su artículo 130) que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados “sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo”.

Llegando a la conclusión de que “el beneficiario del documento que nos ocupa no es otro que el acreedor hipotecario, pues él (y solo él) está legitimado para ejercitar las acciones (privilegiadas) que el otorgamiento ofrece a los titulares de los derechos inscritos. Solo a él le interesa la inscripción de la hipoteca (el elemento determinante de la sujeción al impuesto que analizamos), pues ésta carece de eficacia alguna sin la incorporación del título al Registro de la Propiedad”

Declarando, por último, en este fundamento, la ilegalidad del precepto 2º del art. 68, toda vez que, “no tiene el carácter interpretativo o aclaratorio que le otorga la jurisprudencia que ahora modificamos, sino que constituye un evidente exceso reglamentario que hace ilegal la previsión contenida en el mismo, ilegalidad que debemos declarar en la presente sentencia conforme dispone el artículo 27.3 de la Ley de esta Jurisdicción”. Y fallando que es necesario declarar la anulación del artículo 68.2 del reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, toda vez que “la expresión que contiene (“cuando se trate



de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario") es contraria a la ley".

Parece lógico que, siendo el prestamista, es decir, el banco, y no el prestatario, el que tiene interés en que dicho negocio jurídico sea inscrito en el registro, para poder ejercitarse, en caso de que fuera necesario, la acción de ejecución, quien deba correr con el gasto correspondiente. Por tanto, el debate no radica en ver quién es el obligado tributario, sino en **interés de quién se devenga el tributo**: la cuestión nuclear es dilucidar en interés de quién es emitida. Por tanto, si se mira desde esta perspectiva, es claro que el único interesado es el banco, y no el cliente, lo que supone un enriquecimiento injusto del prestamista al cargar al cliente un gasto que sólo va en su mejor interés.

Lo que no cabe duda, es que esta sentencia dará que hablar en los próximos días y como ya ha anticipado en un comunicado el presidente de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sr. Díez-Picazo, habiéndose convocado la celebración de un Pleno del Tribunal Supremo para decidir sobre este giro jurisprudencial.

POSIBILIDAD DE APERTURA DE NUEVAS RECLAMACIONES JUDICIALES

Con esta novedosa sentencia se abre la puerta de nuevo para reclamar el impuesto por parte de aquellos hipotecados que lo abonaron. Ante este cambio de corriente jurisprudencial:

¿Quién podrá reclamar?

- Quienes tengan un préstamo hipotecario vigente y que aún no hayan procedido a su reclamación.
- Quienes tengan un préstamo hipotecario vigente, aunque hayan iniciado la reclamación, pero no tengan sentencia firme.
- Quienes tengan un préstamo hipotecario amortizado y no hayan transcurrido cuatro años.

¿Qué documentación necesito para reclamar?

En aras de poder recuperar aquello que se pagó, es necesario reunir una serie de documentación que, en principio, debemos de tener en nuestro poder:

- Escritura de préstamo hipotecario.
- Factura de la notaría.
- Factura del registro de la propiedad.
- Factura de tasación del inmueble.
- Factura de la gestoría.
- Acreditación de liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

En caso de no disponer de alguno de los mencionados documentos, será necesario acudir a la notaría, registro o administración tributaria para que se facilite copia de las facturas e impuestos. ●



Reclamación por daños ocasionados por resbalamiento en piscina de Comunidad de Vecinos



www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es

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

El caso

Supuesto de hecho

Murcia, 14-08-2015

Doña Dolores ha sufrido una fractura de cúbito y radio de la mano derecha al resbalar sobre el pavimento de la terraza alrededor de la piscina, perteneciente a la Comunidad

de Vecinos del edificio residencial. Tras ser atendidos en un hospital de Murcia, y puesta una escayola, volvieron a acudir a Urgencias en Getafe (Madrid), donde le quitaron la primera escayola y le practicaron reducción de hueso, provocándole grandes dolores.

Se ha procedido a la reclamación al seguro de la oficina de la administración de la finca en Murcia, que supuestamente debería cubrir este tipo de casos.

Objetivo. Cuestión planteada

Se trata aquí de lograr un acuerdo con la Compañía de Seguros S.A. de la Comunidad de Vecinos por los daños sufridos por Doña Dolores.

- Parte demandada:

Compañía de Seguros S.A.

La estrategia. Solución propuesta

La estrategia del abogado consiste en contactar con la aseguradora de la Comunidad de Vecinos de manera a solicitarles directamente la indemnización sin tener que pasar por la vía judicial.

Peticiones realizadas

Doña Dolores reclama la cantidad de 16.516,63 euros por los daños y perjuicios ocasionados, más los intereses por demora en la indemnización.

Argumentos

Los informes periciales demuestran que la causa del accidente (baldosas deslizantes) es efectivamente debido al incumplimiento de las baldosas a la normativa vigente debido a la falta de resistencia al deslizamiento.

El procedimiento extrajudicial

Órgano de interposición del procedimiento: Extrajudicial - inter partes (aseguradora)

Tipo de procedimiento: Mediación

Fecha de interposición del procedimiento: 14-05-2015

Normativa

- Artículo veinte. Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro

Documental aportada

- Informe pericial sobre resbalamiento del pavimento
- Informes médicos

Partes

- Parte actora:

Doña Dolores



Resolución extrajudicial

Fecha de la resolución judicial:
27-09-2016

Resolución extrajudicial

La Compañía de Seguros S.A. de la Comunidad de Vecinos emite oferta motivada en concepto de 90 días impeditivos, 124 no impeditivos, 3 puntos de secuelas, elevándose la indemnización a la cantidad de 12.390,30 euros; se llega posteriormente a un acuerdo por la cantidad de 13.093,30 euros, que acepta Doña Dolores renunciando a su vez explícitamente al ejercicio de posteriores acciones e indemnizaciones derivadas del mismo accidente.

Jurisprudencia

Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 364/2009, de 16-07-2009. **CasosReales. Jurisprudencia. Marginal: 425323**

Documentos jurídicos de este caso

1. Solicitud de indemnización
2. Recibo de finiquito

Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Escrito demanda de reclamación por daños

Biblioteca**Libros**

- Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014
- Temario práctico de derecho civil. Parte general

Artículos jurídicos

- ¿Cómo defenderse frente a demandas temerarias? Responsabilidad extracontractual por actuación judicial negligente (abril 2008)
- Las acciones de responsabilidad contractual y extracontractual: modelos (enero/febrero 1998)

Casos relacionados

- ¿Cómo defenderse frente a demandas temerarias? Responsabilidad extracontractual por actuación judicial negligente (abril 2008)
- Las acciones de responsabilidad contractual y extracontractual: modelos (enero/febrero 1998)



LEGAL TOUCH

CREAR PRESENTE
PROYECTAR FUTURO

Juan Miguel Arnau
JM Arnau & Asociados



ABOGADOS / CONSULTORES

Viviendas de rentas bajas, acciones y medidas

No se puede negar que todo lo relacionado con el mercado inmobiliario está encima de la mesa de todos los niveles de la Administración con actuaciones y propuestas de futuro, tan solo hace falta revisar los titulares de la prensa, incluso el Tribunal Supremo (T.S.) incide en su última sentencia de fecha reciente (16 Oct.) en relación a quien corresponde el pago de los impuestos cuando se constituye una hipoteca inmobiliaria (y dado que la han suspendido al día siguiente para una posterior revisión por el pleno del T.S. creemos que deberemos esperar a su resolución definitiva para emitir nuestra opinión).



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

1. Viviendas de rentas bajas
2. Acciones y medidas para el fomento de estas viviendas

Podremos observar que cada Administración en su esfera (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Administración Central), están proponiendo medidas que sirvan para resolver un problema, que, siendo antiguo, ya que se viene arrastrando desde hace mucho año, no deja de tener una actualidad y vigencia permanente. cierto que en cada época tiene unas características diferencias, pero siempre apuntan unos mismos factores que no se han resuelto y en ocasiones ni tan solo se han puesto realmente medidas para conseguirlo.

Se trata de la falta de viviendas en el mercado y especialmente de viviendas en alquiler, este es un segmento que siempre ha estado tensionado por la falta de oferta, pero se trata también (y actualmente con más urgencia

por la situación económica de muchas familias), de la falta de viviendas protegidas o de alquiler social. Su número siempre ha sido residual atendiendo a los niveles de construcción y de puesta en el mercado de nuevos pisos. También lo ha sido la falta de planificación en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios por quienes tenían la responsabilidad de hacerlo, de la definición y del establecimiento de zonas donde se podría o debería construir estas residencias. En definitiva, seguimos hablando, seguimos haciendo propuesta, pero el problema no tan solo no se ha resuelto, si no que va aumentando día a día el volumen que sería necesario para apaciguar un poco la precaria situación del mercado para este colectivo.



Hemos vivido en los últimos años una ingente cantidad de familias que se han visto desahuciadas de sus propias viviendas por problemas económicos, otras las han dejado antes de llegar a esta situación, generando una demanda muy importante de pisos asequibles para quienes no podían acceder al pago del compromiso adquiridos para la compra de la vivienda en su momento (en una situación económicamente mejor) mientras que los pisos que estas familias iban dejando han ido a incrementar el stock de viviendas en poder de los bancos, convirtiéndose estos en gran medida en inmobiliarias. Al mismo tiempo el Banco Central Europeo les exigía a estos mismos bancos que debían “deshacerse” (vender) todo los activos de estas características, lo que ha generado la aparición de los

fondos inmobiliarios (los llamados “fondos buitre”) interesados en estos stocks, que se han alimentado de la compra a los bancos de carteras ingentes de pisos a precios que si se estableciera de forma unitaria lo pagado por cada uno, resultaría una cifra vergonzosa (por mínima) y no se ha hecho nada tampoco en relación a esta situación y en muy pocos casos ninguna Administración se ha interesado por ellos.

Ahora nos presentan otras propuestas de medidas en el Proyecto de Presupuesto Generales del Estado (P.P.G.E.) para el año 2019 una serie de actuaciones que van dirigidas a poder mejorar algunas de estas carencias. Nos hablan de una medida que se expone como la *posibilidad* de que las distintas Ad-

“La falta de vivienda de carácter social y/o de renta reducida es una de las demandas más importantes que existe en el mercado”

“Los Ayuntamientos serán los que decidirán donde se ha producido el incremento abusivo de los alquileres, cuando sobre todo en las grandes ciudades este incremento ha sido generalizado”

ministraciones Pùblicas competentes puedan ejercer el **derecho de tanto y retracto** cuando una vivienda que forma parte de un edificio, este sea vendido en su totalidad (ya sea por un solo titular o por varios titulares) a un mismo comprador. Al margen de dar la sensaciòn que se legisla (como ya es habitual) de forma “ad hoc” y una vez ha sucedido el hecho, nos sitúa en la misma posiciòn que tenían antes ya que la *posibilidad* (legal) del derecho de tanto y retracto no comporta la *capacidad* (económica) de compra, es decir, a esta medida le falta ir acompañada de una partida presupuestaria concreta y con un importe suficiente, esta propuesta de presupuestos tan solo contempla una futura lìnea de financiación para las CC.AA., pero sin concreción alguna.

Ciertamente hay en los P.P.G.E. algunas propuestas que son de fácil realización como ya habíamos apuntado en diferentes ocasiones y en gran medida necesarias (aunque no haría falta esperar a esta propuesta para ponerlos en vigor), como el poder recuperar la duración del contrato de arrendamiento con una prórroga forzosa hasta 5 años, en lugar de los tres a los que se vio reducido en la modificación realizada por el anterior Ejecutivo. Existe una diferencia llamativa en las medidas en función de si el titular del bien es una persona física o jurídica. En el supuesto de ser una persona jurídica la propietaria de la vivienda entiende el legislador (suponemos que esta es la razón) que ha de tener una carga superior de atención social al establecer un plazo mínimo del contrato superior (de 7 años) que si el propietario es una persona física.

Que un arrendatario de un piso tenga condiciones diferentes en función de quien sea el propietario, parece cuando menos discriminatorio, salvo que se caiga en la creencia de que como es una sociedad mercantil debe asumir por ese hecho un mayor coste social que si es una persona física (difícil de explicar en un libre mercado, salvo el establecimiento de medidas demagógicas). Si se considera que el periodo de alquiler de una vivienda ha de ser de 7 años, bien que lo sea, ello daría más estabilidad a las familias que evitarían tener que negociar cada tres

años, como sucede ahora, el nuevo contrato, pero sin estas diferencias en función de la titularidad que poco aportan a una claridad del mercado inmobiliario.

Como apuntábamos al principio, la falta de vivienda de carácter social y/o de renta reducida es una de las demandas más importantes que existe en el mercado. Los precios de los alquileres se han ido incrementado en los últimos años, consecuencia de la falta de oferta, al tiempo que los salarios se han quedado muy por debajo en su incremento, con lo que la brecha que existe entre ingresos familiares y precio de los alquileres cada día es más alta. La única forma de resolverlo es ofrecer en el mercado pisos a precios asequibles y para ello es cuando surgen las propuestas tanto del P.P.G.E. como de algunos ayuntamientos.

La P.P.G.E. establece para los próximos 4 años construir 20.000 nuevas viviendas en alquiler a precios asequibles y en las poblaciones donde haya más tensión en la demanda, es decir se pondrá al mercado un volumen de 5.000 nuevas viviendas cada año parece innecesario establecer la ratio que representa este volumen con relación a la oferta, cuando se estima que la necesidad actual de vivienda de estas características supera las cien mil. Una vez más una excelente medida, pero escasa y tarde Y se pretende construir en ciudades con más tensiones en cuanto a la oferta que es donde precisamente no hay suelo y el poco que pueda existir es a precios tan altos que imposibilita la realización de este tipo de proyectos.

A su vez los Administraciones Locales están buscando fórmulas para generar este tipo de viviendas, en esta línea es significativa la propuesta del Ayuntamiento de Barcelona que exigirá a los nuevos proyectos inmobiliarios que el 30% de la nueva construcción se dedique a vivienda social. Una vez más se acude al libre mercado para que resuelva los problemas que no se han acometido cuando era posible hacerlo por parte de las Administraciones (en los tiempos que el suelo era abundante y gran parte del mismo en manos de los propios Ayuntamientos). Al margen del posicionamiento de algunos agentes

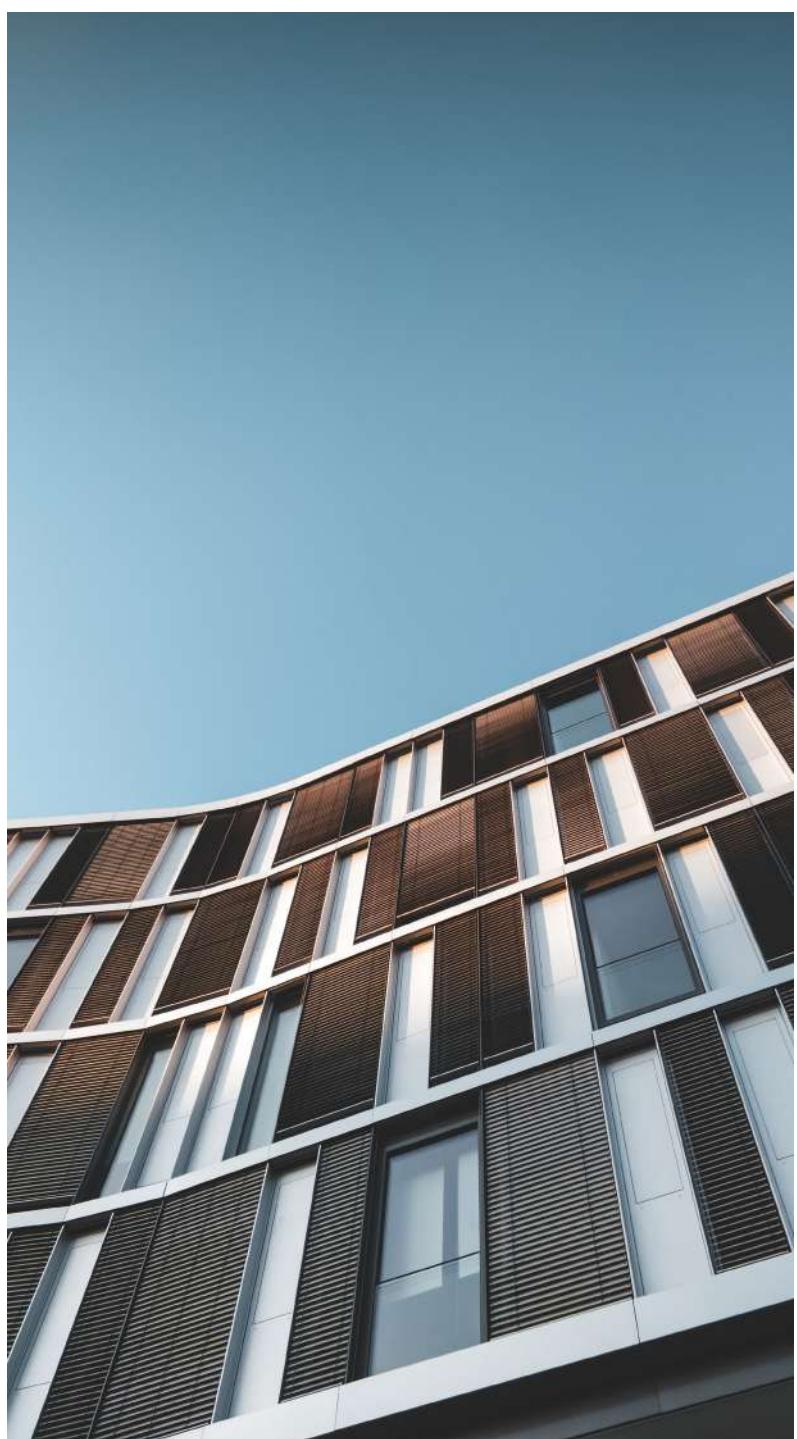
del sector que ya han manifestado que no construirán bajo estas condiciones, los que lo hagan tendrán que repercutir el mayor coste que comporta este tipo de actuaciones a las viviendas libres, con lo que la espiral de incremento de precios en lugar de reducirse correr el riesgo de acelerarse.

Otra de las medidas que se apuntan es la posibilidad de que los Ayuntamientos puedan “declarar temporalmente y excepcionalmente, una zona urbana de *“mercado tensionado cuando se haya producido un incremento abusivo de las rentas de alquiler de vivienda habitual”*, con el objetivo que puedan *“regular y limitar las subidas abusivas del precio del alquiler”* para ello la nueva legislación les habilitará para que elaboren un índice de precios de alquiler (y que ya alguna CC.AA. había iniciado su estudio). Realmente ante esta redacción de la propuesta que está (en el momento de redactar este artículo) en proceso de negociación, surgen muchas preguntas y dudas para su aplicación.

Los Ayuntamientos serán los que decidirán (de forma subjetiva ya que no hay más pautas que la **“consideración”** según la propuesta) donde se ha producido incremento abusivo de los alquileres, cuando sobre todo en las grandes ciudades este incremento ha sido generalizado (y no olvidemos que por la falta de oferta). ¿Los precios como se establecerán?, ya que si se actúa en función de unos valores medios y muestras del mercado (sistema que ya utilizan las sociedades de tasación), el resultado será, o debería ser en consonancia con los precios de demanda de los alquileres. Si no es así, ¿cómo se establecerá?, qué criterios se utilizarán? ¿En qué medida estas posibles actuaciones no llevarán a una desincentivación para poner viviendas en alquiler en el mercado?

Es pronto todavía para poder llegar a conclusiones, pero es cierto que el redactado que hasta ahora se ha presentado, genera dudas y en ciertos segmentos del mercado temores, cuando el objetivo debería ser incidir en el mercado para aportar tranquilidad y sobre todo estabilidad. Pensemos en medidas fiscales, por ejemplo, tanto para el inquilino, como

para el arrendador, pensemos en actuaciones realistas, el papel lo soporta todo, pero en la realidad, sobre el terreno (en este caso es una definición física), debe tener posibilidades de realizarse. En ocasiones estas actuaciones recuerdan a Tancredi, el personaje creído en la novela *Il Gattopardo* por Giuseppe T. di Lampedusa, cuando decía *“Si queremos que todo siga como está, necesitamos que todo cambie”*. ●



¿Cuál es el precio de una casa de lujo?



1. Casa de renta de lujo (alto standing)

2. Casa de renta de lujo

Casa de renta de lujo (alto standing)

Boletín Económico de la

Construcción nº 315

pp. 206 A 207

Movimiento de tierras	7,56
Cimentación	18,34
Estructura	182,28
Saneamiento (horizontal y vertical)	39,54
Albañilería gruesa	197,52
• Azoteas e impermeabilización	89,26
• Acabados de fachada	130,28
• Solados	210,91
• Acabados interiores	108,81
• Ayudas a industriales	73,28
Yesería y cielorrasos	64,78
Cerrajería	44,03
Carpintería exterior	96,51
• Interior	116,25
Persianas	79,83



Fontanería	79,83
Renovación aire	22,59
*Energía solar (A.C.S)	45,31
Material sanitario y grifería	53,98
Electricidad	93,97
Aire Acondicionado (Frío + Calor)	105,48
Calefacción	51,03
Instalaciones especiales	46,92
Fumistería y muebles de cocina	84,39
Ascensores	18,62
Vidriería	27,18
Pintura y estuco	66,32
Total	2.109,31
Seguridad y salud, 2%	42,19
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5%	200,38
Total €/m²	2.351,88

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación.

Cimentación: Hormigón armado.

Estructura: Pilares de hormigón y forjado reticular. Luces 7x7 aprox.

Saneamiento: Red separativa hasta el sifón general. Incluye porteción acústica.

Albañilería gruesa: Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabiques de 7+7 cm., aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm. entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm. y trasdosado fachada de 4x25x50 cm.

Albañilería azoteas e impermeabilización: Azotea transitable con acabados de 1^a calidad.

Albañilería acabados de fachada: Fachada ventilada.

Albañilería solados: Mármol de importación y tarima de Roble lama ancha (24 cm. y 150 cm. de longitud), en servicios; gres porcelánico de gran formato.

Albañilería acabados interiores: Aplacado de mármol o gres porcelánico de gran formato en todos los servicios.

Albañilería ayudas a industriales: Las necesarias.

Yesería y cielorrasos: Paredes y techos maestrados.

Cerrajería: Combinada acero inoxidable y madera.

Carpintería exterior: Aluminio lacado color con rotura de puente térmico.

Carpintería interior: En madera noble barnizada o lacada al horno, incluye armarios empotrados.

Persianas: Aluminio con motor.

Fontanería: Red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 300l, e instalación de gas en tubo de hierro. Con reticulación de ACS.

Renovación aire: Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. Incorporado al sistema de clima.

Energía solar: Agua caliente sanitaria producida por placas solares.

Material sanitario y grifería: Nacional de calidad o importación. Válvulas termostáticas y empotradas.

Electricidad: Grado de electrificación elevada (12 circuitos). Mecanismos gama alta.

Aire acondicionado: Sistema inverter con recuperador de calor. Instalación oculta con rejillas de aluminio lacado.

Calefacción: Suelo radiante con tubo de polipropileno.

Instalaciones especiales: Vídeo-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. Domótica.

Fumistería y muebles de cocina: Placa cocción de inducción, horno y microondas eléctrico, campana extractora decorativa, frigorífico y lavavajillas panelados y 15ml de muebles de cocina acabados lacados o postformados todo de gama alta.

Ascensores: Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. De alta velocidad.

Vidriería: Vidrio 3+3-12-5+5 de baja emisividad con gas de aislamiento acústico.

Pintura: Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Estuco veneciano en algunas paredes decorativas.

Para obtener el coste del m² construido en sótanos, destinados a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35% y el 45% del valor construido sobre rasante.

Casa de renta de lujo

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20% b. industrial y g. generales.

Movimiento de tierras	7,01
Cimentación	13,35
Estructura	171,94
Saneamiento (horizontal y vertical)	34,64
Albañilería gruesa <ul style="list-style-type: none">• Azoteas e impermeabilización• Acabados de fachada• Solados• Acabados interiores• Ayudas a industriales	188,44 39,09 55,78 170,83 62,31 60,42
Yesería y cielorrasos	64,78
Cerrajería	36,66
Carpintería exterior <ul style="list-style-type: none">• Interior	70,92 83,36
Persianas	22,06
Fontanería	66,14

Renovación aire	15,36
*Energía solar (A.C.S.)	45,31
Material sanitario y grifería	41,89
Electricidad	85,11
Aire acondicionado (Frío + calor)	91,58
Calefacción	51,15
Instalaciones especiales	21,25
Fumistería y muebles de cocina	50,60
Ascensores	11,21
Vidriería	12,66
Pintura y estuco	46,67
Total	1.602,52
Seguridad y salud, 2%	32,41
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5%	153,95
Total €/m²	1.806,88

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación.

Cimentación: Hormigón armado.

Estructura: Pilares de hormigón y forjado reticular.

Saneamiento: Red separativa hasta el sifón general.

Albañilería gruesa: Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabiques de 7+7 cm., aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm. entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm. y trasdosado fachada de 4x25x50 cm.

Albañilería azoteas e impermeabilización: Azotea transitable.

Albañilería acabados de fachada: Ladrillo manual visto.

Albañilería solados: Parquet flotante de roble lama ancha (16cm. y 2cm. de longitud), en servicios; gres monococción pulido, piezas de 30x50cm.

Albañilería acabados interiores: Plaqueta de mármol en baño principal y cerámica en el resto.

Albañilería ayudas a industriales: Las necesarias.

Yesería y cielorrasos: Paredes y techos maestrados.

Cerrajería: Combinada hierro, madera y aluminio.

Carpintería exterior: Aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina.

Carpintería interior: En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados.

Persianas: Aluminio con motor.

Fontanería: Red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 150l, e instalación de gas en tubo de hierro.

Renovación aire: Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.

Energía solar: Agua caliente sanitaria producida por placas solares.

Material sanitario y grifería: Nacional de calidad o importación.

Electricidad: Grado de electrificación elevada (12 circuitos).

Aire acondicionado: Sistema inverter con recuperador de calor. Instalación oculta con rejillas de aluminio lacado.

Calefacción: Suelo radiante con tubo de polipropileno.

Instalaciones especiales: Vídeo-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones.

Fumistería y muebles de cocina: Placa cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5ml de muebles de cocina acabados en melamina.

Ascensores: Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco.

Vidriería: Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1

Pintura: Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótanos, destinados a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35% y el 45% del valor construido sobre rasante. ●

INTERNET INMOBILIARIO

El aislamiento térmico es una de las claves para poder disfrutar del hogar. En esta época invernal a todos nos gusta al llegar a casa, encontrar y poder descansar y disfrutar del calor propio del hogar.

Los suelos tienen una mayor exposición al frío en invierno por lo que dotarlos de materiales de resistencia térmica y que además puedan producir ese efecto tan deseado en épocas frías es uno de los objetivos de las empresas que presentamos a continuación.



ARELUX

<https://arelux.com>

Gracias a los aislantes reflexivos que presenta Arelux se reduce el consumo de energía (incremento del ahorro energético), puesto que aislan eficazmente cualquier superficie en la que se instalen y en consecuencia se reduce también el gasto y el total de la factura.

Los aislantes reflexivos rompen los puentes térmicos (zonas que transmiten el calor debido a la diferente composición de los materiales utilizados al construir el edificio).

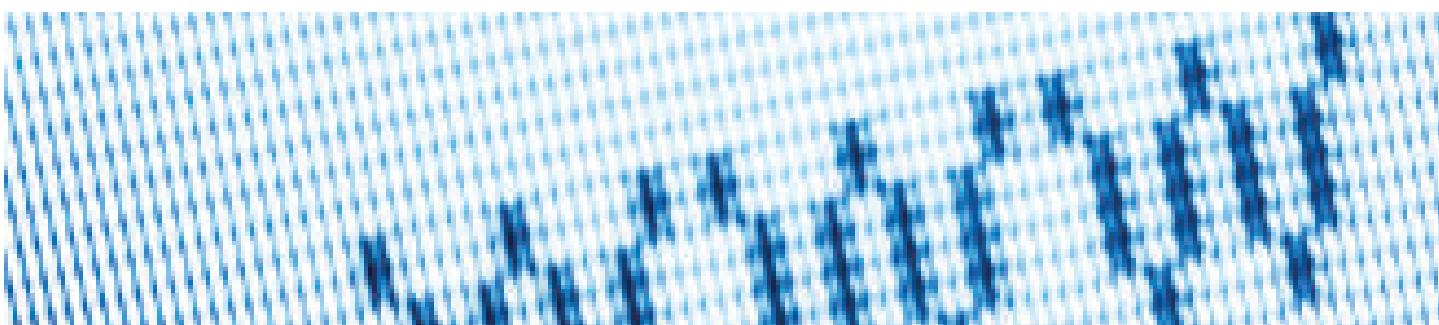
Son aislantes muy eficaces térmicamente hablando, por lo que el suelo no estará tan frío tras su instalación.



ANHIVEL

www.anhivel.com

La tecnología THERMIO®+ de Anhivel® Morteros ha sido específicamente diseñada para garantizar el rendimiento térmico obteniendo el máximo beneficio del suelo radiante: hasta un 30% de incremento en el coeficiente de emisión térmica, maximizando la eficiencia de la instalación; hasta un 80% más de difusividad térmica, consiguiendo una puesta en marcha de la instalación más rápida y un confort más inmediato; y hasta un 18% de ahorro en la factura de la calefacción.



POLYTHERM

www.polytherm.es

Con el propósito de conseguir la máxima eficiencia energética con el mayor grado de confort, todos los componentes se diseñan en sus factorías, prestando especial atención al rendimiento térmico de las instalaciones, basados en mejorar los aislamientos usando micro perlas de poliestireno y mayores espesores del elemento base, añadiendo además el aislamiento acústico (según C.T.E.).

Esta técnica consiste en inyectar en la cámara de aire de viviendas y edificios, de material de baja conductividad térmica. Todo ello con materiales como la celulosa, la lana de roca, fibra de madera o las modernas perlas EPS con grafito.

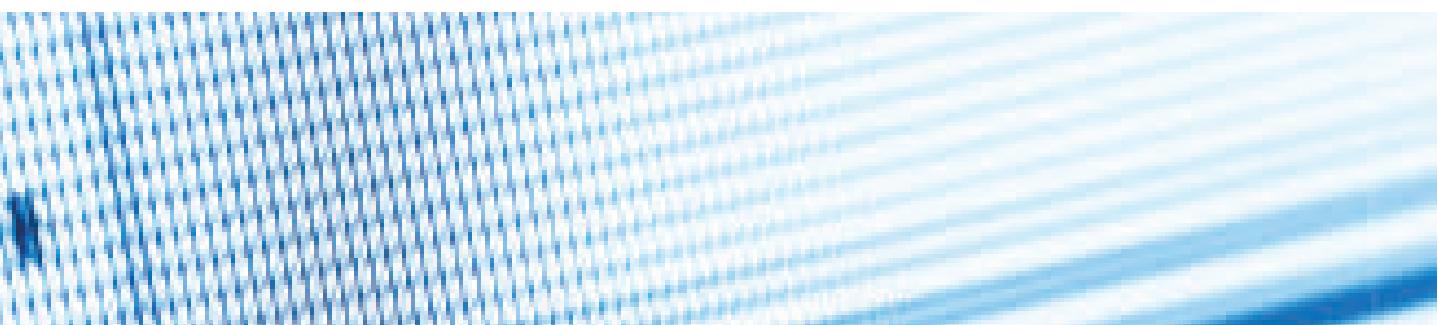


CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

www.calefaccionyclimatizacion.com

Mediante el uso de planchas rígidas de lana mineral, XPS... colocadas bajo solería o suelo laminado se obtienen las transmitancias propuestas para un correcto aislamiento de esta parte de la envolvente térmica.

En función de la altura de techo disponible y de las prestaciones que busque el cliente Soltia ofrece diversas posibilidades.





AHORA PREOCUPA



El aumento de los costes de la construcción, tanto de materiales como de mano de obra, constituye un problema para el futuro del sector inmobiliario



La tendencia a la homogeneización de las normativas europeas choca con la enorme dispersión que existe España, en parte a causa de las diferentes competencias estatales, autonómicas y locales. Es un problema que fragmenta el mercado, y nos hace menos competitivos en un mundo cada vez más global



Un problema que afecta al desarrollo del sector inmobiliario es la falta de seguridad jurídica que se ha generado en torno al derecho de propiedad. La profusión de normativas administrativas que intentan regularlo y el establecimiento de facultades exorbitantes a favor de las administraciones públicas genera preocupación e inquietud entre los inversores