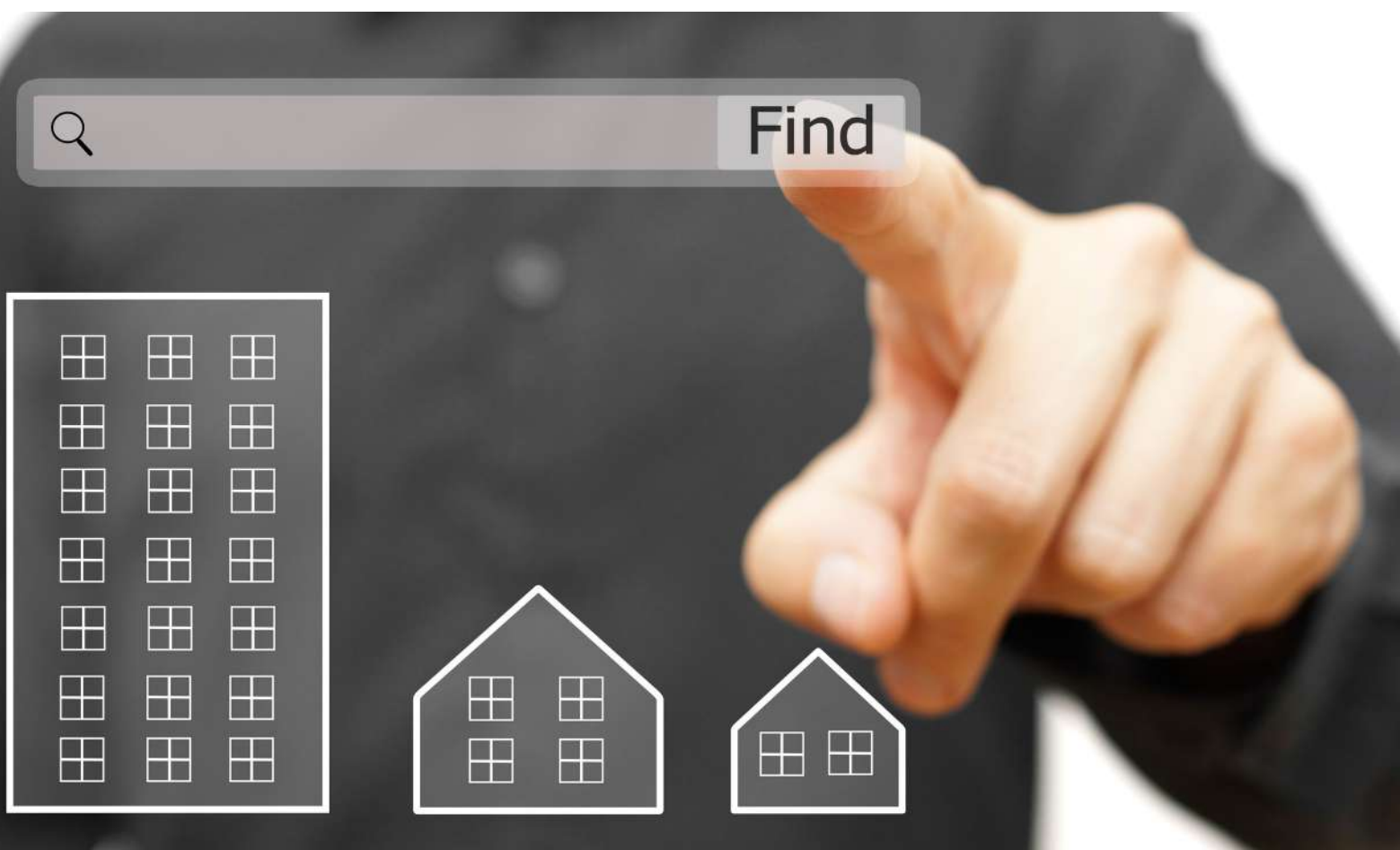


## ¿Qué es el contrato de arrendamiento *ad meliorandum*?



Regulación de los arrendamientos celebrados  
entre el 18 de Diciembre y el 24 de Enero de 2019

---

Impuestos sobre los arrendamientos de inmuebles  
de uso distinto de vivienda

**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 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@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** Claves del Real Decreto Ley sobre medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler

**12** Comunidad de bienes: Capacidad para ser parte actora

**18** El contrato de arrendamiento *ad meliorandum*

**30** Lo que dicen los jueces: El Tribunal Supremo limita a un máximo del 2% el interés de demora en los contratos de préstamo

### **34 Caso Práctico**

Reclamación de cantidad.

Reclamación de indemnización frente

a Compañía Aseguradora y Comunidad de Propietarios

### **40 Mercado inmobiliario**

Legislar los arrendamientos, pero legislar bien

### **44 Fiscal**

La fiscalidad en los arrendamientos

de inmuebles para uso distinto del de vivienda

### **50 Financiación**

Euríbor en positivo o en negativo

¿Cuándo es mejor amortizar la hipoteca?

### **56 Internet inmobiliario**

### **58 Ahora preocupa**

1

El pasado 19 de diciembre entró en vigor el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler. Esta ley contempla importantes reformas en materia de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, fiscalidad relacionada con la vivienda y alquiler y el proceso de desahucio de vivienda. Sin embargo, el pasado 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, acordó la derogación del Real Decreto-ley, tras 26 días en vigor.

**A fondo. Pág. 6.**

2

Con carácter general las comunidades de bienes no tienen capacidad para ser parte demandante en el ámbito de la jurisdicción civil al carecer de personalidad jurídica y, en consecuencia, no encajar en el art. 6.1 5º de la LEC. No obstante, existen determinados casos en que cabría admitir que las comunidades de bienes pueden ostentar condición de parte actora en procedimientos judiciales, tal y como se analiza en el presente artículo.

**A fondo. Pág. 12.**

3

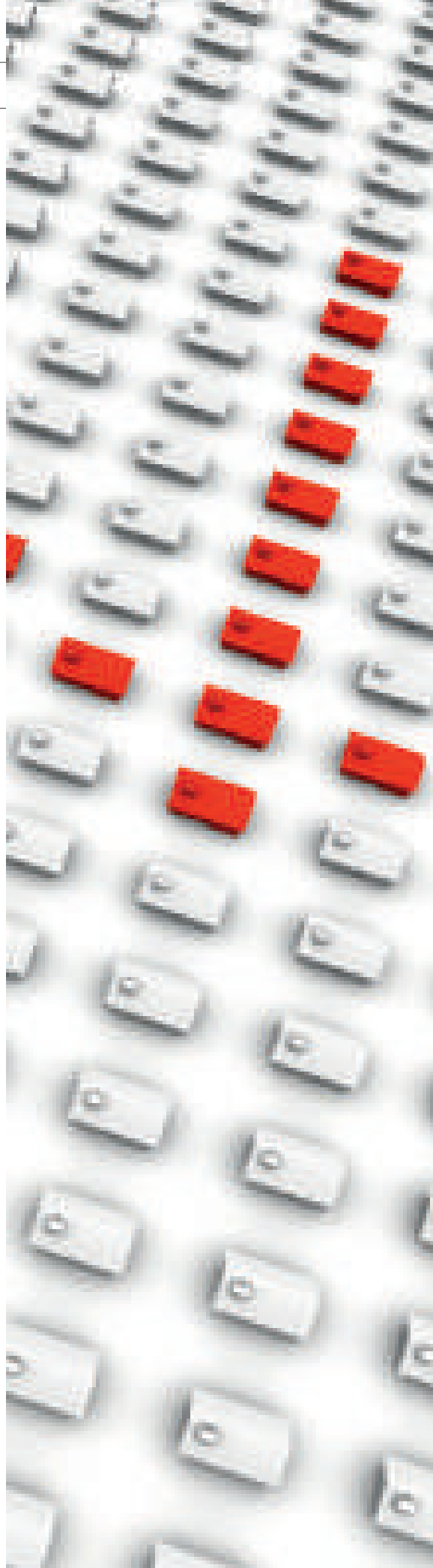
Analizamos el complejo contrato de arrendamiento ad meliorandum, en el que los pactos atípicos predominan sobre las cláusulas habituales en los contratos de arrendamiento de inmueble. Está plenamente admitida en nuestro ordenamiento esta figura por la que el arrendador de un inmueble recibe, en pago de su renta, obras de mejora y/o adaptación sobre el objeto arrendado que quedan en beneficio de éste, sin derecho a indemnización para el arrendatario.

**A fondo. Pág. 18.**

4

Euríbor en positivo o en negativo; ¿Cuándo es mejor amortizar la hipoteca?

**Financiación. Pág. 50.**







¿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 ACADÉMICAS EN LAS PRINCIPALES PLAZAS DE NEGOCIOS INTERNACIONALES



# Claves del Real Decreto Ley sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado 19 de diciembre entró en vigor el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y alquiler. Esta ley contempla importantes reformas en materia de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, fiscalidad relacionada con la vivienda y alquiler y el proceso de desahucio de vivienda. Sin embargo, el pasado 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, acordó la derogación del Real Decreto-ley, tras 26 días en vigor.



**Carlota García Ortiz**  
Abogada en  
DJV Abogados

1. Introducción
2. Motivos que justifican la creación de Real Decreto Ley 21/2018
3. Reformas que introduce el Real Decreto Ley 21/2018
4. Disposición adicional, disposiciones transitorias y disposiciones finales

## INTRODUCCIÓN

Vigente durante 26 días, dicho Real Decreto es aplicable a los arrendamientos constituidos en esos días, por lo que procedemos a su análisis y explicación.

La creación de la presente ley obedece a los pocos resultados que ofreció la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas del año 2013, en relación al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, situando al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad.

En este contexto, el Estado se ha propuesto reforzar la cooperación con las Administraciones territoriales adoptando una serie de medidas que contribuyan a mejorar el marco normativo para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino con el fin de garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

## MOTIVOS QUE JUSTIFICABAN LA CREACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 21/2018

Podemos destacar que son cinco los motivos que justificaron las medidas tomadas en el Real Decreto Ley 21/2018:



- El primero de los motivos en los que se apoyaba el presente Real Decreto Ley es la grave situación de vulnerabilidad económica y social en la que se encuentra un gran número de familias y hogares para hacer frente a los pagos de una vivienda en el mercado.

El precio de los alquileres se ha incrementado en los últimos años en más de un 15% y, en algunas localizaciones, el incremento duplica el registro en el conjunto de España.

La pretensión de la reforma es que el arrendamiento sea una alternativa real al dominio y no residual como lo es actualmente.

- En segundo lugar, se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existentes.

Si se analiza la evolución de los precios en los últimos años, las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que expli-

*“Las comunidades de propietarios tienen un periodo de tres ejercicios presupuestarios para adaptarse a la nueva cuantía del fondo de reserva”*



quien este incremento de precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas incide en un contexto en el que la demanda de vivienda en alquiler está creciendo notablemente.

- El siguiente motivo que justificaba la creación del presente Real Decreto Ley es la escasez del parque de vivienda social. España ofrece cobertura a menos del 2,5% de los hogares, una cifra que contrasta con los porcentajes superiores al 15% registrados en países como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca.

En este escenario, el Real Decreto Ley pretende revertir la dinámica que dificulta el desarrollo de promociones de vivienda en alquiler social por parte de las distintas Administraciones Públicas, con objeto del cumplimiento efectivo del derecho constitucional a la vivienda, especialmente necesario para aquellas personas que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

- El cuarto motivo lo tenemos que poner en relación con estas situaciones de especial vulnerabilidad de las que hemos hablado con anterioridad. Después de años de crisis económica caracterizada por una intensa precarización del empleo se formula la siguiente medida.

El número de desahucios vinculados a contratos de alquiler está creciendo a un ritmo anual próximo al 5%. Ante esta situación, se pretende adoptar medidas para corregir los efectos de la reforma practicada en la regulación de los contratos de arrendamientos en 2013, ampliando los plazos legales e introduciendo mecanismos que sirvan para responder a la situación que viven los hogares más vulnerables.

- Finalmente, el quinto motivo se ampara en la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida, y más, cuando nos encontramos en un contexto demográfico marcado por un envejecimiento de la población.

## REFORMAS QUE INTRODUCE EL REAL DECRETO LEY 21/2018 PARA LOS ARRENDAMIENTOS CONSTITUIDOS MIENTRAS ESTUVO EN VIGOR

### Reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

En este aspecto se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos entre las que destaca la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda.

De esta manera, se establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años.

En cuanto a la prórroga tácita se establece que una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de



alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo, se prorrogará el contrato durante tres años más.

### **Reforma que incide en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento**

Por un lado, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o aval bancario, y salvo que se traten de contratos de larga duración.

Por otro lado, se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de contrato serán a cargo del arrendador cuando este sea persona jurídica, exceptuando aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

### **Exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico**

Se suprime la limitación de que éstas deban ser comercializadas a través de canales de oferta turística y con una remisión a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

### **Reforma en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad**

En primer lugar, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas.

En segundo lugar, se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

En tercer lugar, en materia de viviendas de uso turístico se recoge una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda.

### **Reforma del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler**

Primero, se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público

*“Una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo, se prorrogará el contrato durante tres años más”*





*“Se extendió la obligación de realizar las obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas”*

en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.

Segundo, se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.

Tercero, se crea una bonificación potestativa de hasta el 95% para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

Cuarto, la ampliación del ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de las Entidades Locales.

#### **Reforma de procedimiento de desahucio de vivienda**

En este sentido se modifica la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, in-

troduciéndose la obligación de que, en el requerimiento de pago al demandado, se le informe de la posibilidad de acudir a los servicios sociales a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente, suspendiendo el procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes o de dos meses si el demandante es una persona jurídica.

Esta reforma se hace extensible a los procedimientos de ejecución hipotecaria, exigiendo que en el Auto que despacha ejecución se efectúen las mismas indicaciones que acabamos de nombrar.

Por otro lado, lo anteriormente expuesto se aplica igualmente a los supuestos que se traten de vivienda habitual, que, con carácter previo al lanzamiento, se ha tenido que proceder en los mismos términos, esto es, haberse cumplido lo establecido respecto de la información al demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales si se encuentra en situación de vulnerabilidad. ●





# GLOBAL

Economist & Jurist

## GLOBAL ECONOMIST & JURIST. La máquina del tiempo

**NUNCA MÁS UN ABOGADO, TENDRÁ QUE REDACTAR UNA DEMANDA, NI UN CONTRATO, NI HACER BÚSQUEDAS LABORIOSAS.**

Miles de casos judiciales y extrajudiciales como el suyo, accesibles al instante, con toda su documentación original.



BIG DATA JURIST



ANÁLISIS Y  
RESUMEN DE SENTENCIAS



CALCULADORAS  
Y SIMULADORES



INTERRELACIÓN  
TOTAL



POTENTE MOTOR  
DE BÚSQUEDA



GESTOR DE  
DESPACHO INTEGRADO



Adelántese al futuro. Acceda a la revolución tecnológica 4.0

## THE NEW INDUSTRIAL REVOLUTION is here

# Comunidad de bienes: Capacidad para ser parte actora

Con carácter general las comunidades de bienes no tienen capacidad para ser parte demandante en el ámbito de la jurisdicción civil al carecer de personalidad jurídica y, en consecuencia, no encajar en el art. 6.1 5º de la LEC. No obstante, existen determinados casos en que cabría admitir que las comunidades de bienes pueden ostentar condición de parte actora en procedimientos judiciales, tal y como se analiza en el presente artículo.



**Rafael Moreno Ubric**  
INUR | Abogados

## 1. Introducción

### 2. Supuestos en que, excepcionalmente, cabría admitir que las comunidades de bienes ostentan capacidad para ser parte actora

## Introducción

Las comunidades de bienes (arts. 392 - 406 C.C.) son instituciones carentes de personalidad jurídica propia destinadas, básicamente, a regular situaciones de copropiedad de cosas o derechos entre varias personas desde una perspectiva eminentemente estática, de mera conservación de un patrimonio, no dinámica como pueden ser las sociedades. No obstante, existen comunidades de bienes constituidas en Escritura Pública, con estatutos, N.I.F., domicilio, representante, cuenta bancaria, etc. que actúan en el tráfico jurídico económico como si se tratase de verdaderas entidades independientes y dinámicas, con una estructura ordenada a tal fin, celebrando contratos, concertando seguros, cobrando indemnizaciones, cumpliendo obligaciones

tributarias (art. 35 LGT), obteniendo licencias administrativas, etc.

Desde esa perspectiva en ocasiones se suscita la duda de saber si dichas comunidades de bienes ostentan o no capacidad procesal en el ámbito de la jurisdicción civil. La respuesta viene dada por el art. 6 de la LEC, que parece admitir - así lo interpreta la Jurisprudencia mayoritaria - que puedan ostentar la condición de parte demandada (art. 6.2), pero no de parte demandante al no encajar en el art. 6.1 5º de la LEC, que dispone que “podrán ser parte en procesos ante los tribunales civiles las entidades sin personalidad jurídica a la que la ley reconozca capacidad para ser parte”, dado que las comunidades de bienes ni ostentan personalidad jurídica ni la ley les reconoce capacidad para ser parte, a diferencia de lo que





sucede con las comunidades de propietarios (art. 13 LPH). Ello significa que habrán de ser los propios miembros quienes, individual o colectivamente, actúen en beneficio de la comunidad. Ahora bien, como a continuación se verá existen determinadas situaciones en que, excepcionalmente, cabría admitir que las comunidades de bienes si pueden ostentar la condición de parte actora.

**Supuestos en que, excepcionalmente, cabría admitir que las comunidades de bienes ostentan capacidad para ser parte actora**

Efectivamente, de la lectura del art. 6.1 5º de la LEC en relación con el art. 1.699 del C.C., que establece que “*no tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se*

*mantengan secretos entre los socios*”, parece desprenderse que la finalidad perseguida por el legislador es evitar que litiguen, en perjuicio de terceros, quienes mantienen en secreto sus pactos. Y atendiendo a la misma finalidad de protección de terceros, el art. 6.2 de la LEC si parece admitir que entidades sin personalidad jurídica puedan ser demandadas por parte de quienes contratan con ellas. Es decir, el legislador no excluye la posibilidad de que puedan actuar en procedimientos judiciales, sino que se limita a establecer una serie de normas encaminadas a proteger a quienes se relacionen con entidades sin personalidad jurídica de las que no formen parte o cuyos pactos les sean ajenos, por lo que considero que la aplicación del art. 6 de la LEC deberá realizarse atendiendo a las circunstancias de cada caso concreto, obviamente protegiendo

*“Se reconoce la capacidad de entidades sin personalidad jurídica para ser parte actora en procedimientos judiciales”*



*“La comunidad de bienes podrá actuar por mediación de la persona designada como representante de la misma, aunque éste carezca de la condición de comunero”*

los derechos e intereses legítimos de quienes puedan resultar afectados (art. 7.3 LOPJ), pero igualmente desde una perspectiva razonable y en favor del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 C.E.).

Así, si se da la circunstancia de que el demandado es miembro de la propia comunidad de bienes no tendrá la consideración de tercero ajeno a la misma, destinatario de la protección que dispensa el legislador. De acuerdo lo expuesto, existe Jurisprudencia que reconoce la capacidad de entidades sin personalidad jurídica para ser parte actora en procedimientos judiciales, sirviendo como ejemplo la SAP de Huesca (Sección 1ª) núm. 255/2005, de 26 de octubre, que argumenta que la expresión “en todo caso” del art. 6.2 de la LEC significa que los entes sin personalidad

a que se refiere dicho precepto siempre, con carácter general, van a poder ser demandados (para proteger a terceros), pero no excluye la posibilidad de que sean parte actora cuando concurren circunstancias que así lo justifiquen. Se reproduce su FJ 1º: *“Aunque el artículo 6.2 objeto de comentario habla únicamente de capacidad procesal cuando tales entidades sean demandadas, al mismo tiempo utiliza la expresión «en todo caso», cuyo significado no puede ser otro que las entidades allí mencionadas tienen siempre, sin excepción, capacidad para comparecer en juicio en el lado pasivo del litigio –con el evidente fin de proteger a terceros–, pero no excluye su capacidad procesal en el ámbito activo del pleito, como demandantes, la cual puede ser admisible al menos en determinados supuestos concretos –no con carácter general como ocurre cuando las entidades sin personalidad son demandadas–, dependiendo de las circunstancias; y esta solución se corresponde, además, con el relativismo con que la Ley de Enjuiciamiento Civil trata la capacidad procesal en su artículo 6.1, al permitir ser parte, por ejemplo, al nasciturus o a las masas patrimoniales”*.

La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª) va aún más lejos al admitir, en su reciente Auto núm. 76/2018 de 7 marzo, capacidad para ser parte actora a las comunidades de bienes que intervengan en el tráfico jurídico económico, sin necesidad de que el destinatario de la acción se encuentre vinculado a la misma. Su FJ 2º dice así: *“(…) si bien el citado art. 6.1 LEC es restrictivo, no rompe el principio de que para ostentar tal capacidad sea presupuesto indispensable ostentar personalidad jurídica, tales como: el 2.º al concebido y no nacido, el 4.º a las masas patrimoniales y patrimonios separados, y el 5.º a los entes sin personalidad a las que la ley les atribuya expresamente esta capacidad y, aunque en ninguno de ellos, estrictamente interpretado, entren las comunidades de bienes, si bien efectivamente, éstas carecen de personalidad jurídica, cuando, como la actora actúen con finalidad de desarrollar una actividad económica de arrendamientos de inmuebles de las que deriva su reclamación en la demanda con apoderamiento al Procurador por su ad-*



*ministrador que en su nombre la interpone y como tal, interviene en el tráfico jurídico económico civil o mercantil para obtener lucros comunes repartibles entre los socios y soportar también en común las pérdidas. y contrae obligaciones con otras sociedades, por el ordenamiento jurídico sí se confiere esa capacidad y también la tiene para ser parte en un procedimiento en defensa de sus legítimos intereses”.*

Por su parte, la SAP de Cádiz de 23 de enero de 2012, admite la posibilidad de que las comunidades de bienes actúen como parte actora estableciendo que, bajo dicha identificación, en realidad intervienen y demandan todos los comuneros. Se reproduce su FJ 1º: “(...) Es conocido que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica independiente de la de las personas físicas que la integran, ahora bien, no cabe duda de que las comunidades de bienes del Art. 392 C.C. pueden ser sujetos procesales hábiles a los que se reconoce capacidad procesal, pero no personalidad jurídica distinta de la de los sujetos que la integran, y legitimados para reclamar el crédito común. Así lo contempla el Art. 6.1.5º y 2. L.E.C., que regulan la capacidad para ser parte, y que por ellas pueden comparecer, capacidad para comparecer en juicio, sus representantes según ley o según sus estatutos, Art. 7.6 L.E.C. En el presente

*supuesto (...) si bien hacen referencia a la entidad “DIRECCIONooo CB” como demandante, aun cuando no tenga personalidad jurídica, lo cierto es que intervienen y demandan todos los comuneros, con lo cual, aunque se haga referencia a esa comunidad de bienes, como si tuviera personalidad jurídica, lo que se hace es a meros efectos de identificación”.*

Otro de los motivos que justificarían la admisión de la capacidad para ser parte de las entidades sin personalidad, es la aplicación la doctrina de respeto a los «actos propios», en virtud de la cual no puede negar dicha capacidad quien la viene reconociendo dentro o fuera del pleito, pues ello supondría una vulneración del principio de respeto a los actos propios, vetado por los arts. 7 del C.C. y 11.2 de la LOPJ, que dice así: “Los Juzgados y Tribunales rechazarán fundadamente las peticiones, incidentes y excepciones que se formulen con manifiesto abuso de derecho o entrañen fraude de ley o procesal”. En tal sentido puede citarse la SAP de Madrid (Sección 18ª) núm. 590/2005, de 13 de octubre (JUR 2005, 252184), cuyo FJ 2º dice así: “Como segundo motivo de recurso se alega la falta de capacidad para ser parte de la actora, alegación que se funda en esencia en la inexistencia de Comunidad de Propietarios y Entidad Urbanística Colaborada de haber sido rechazada su inscripción como tal enti-





*dad colaboradora, (...) no cabe la alegación de la falta de capacidad para ser parte de la actora, puesto que su legitimación le ha sido reconocida extrajudicialmente por actos propios anteriores de los demandados”.*

Frente a ello, la SAP de Palma de Mallorca (Sección 3ª) núm. 102, de 4 de abril de 2017, considera que en estos casos no puede aducirse la aplicación de la doctrina de respeto a los «actos propios», argumentando que: *“al ser la capacidad para ser parte un presupuesto del proceso, concurre con independencia de lo que quieran o hagan las partes”.* Sin embargo, disentimos de dicho criterio porque el principio de legalidad procesal (ius cogens), al que alude la meritada Sentencia, no altera las consecuencias del principio dispositivo, uno de cuyos efectos radica en que no puede alegar la existencia de actuaciones defectuosas quien las ha consentido. En tal sentido, en la Exposición de Motivos de la LEC se exige a las partes, de acuerdo con el principio dispositivo, *“asumir con seriedad las cargas y responsabilidades inherentes al proceso, sin perjudicar a los demás sujetos de éste y al funcionamiento de la Administración de Justicia”* (apdo. VI). A mayor abundamiento, y en contra del criterio de la Sentencia citada, resulta

ilustrativa la STS (Sala de lo Civil) núm. 973/1992 de 10 noviembre, que analizando la aplicación de la doctrina de los actos propios en relación al reconocimiento de la representación procesal, declara en su FJ 2º que: *“(...) la sujeción a los actos propios en cuanto al reconocimiento de la personalidad procesal del que interviene en el litigio, sólo opera cuando el que la impugna haya reconocido anteriormente esa personalidad dentro del ámbito del propio pleito -lo que no sucede en el presente supuesto-, y aun fuera del mismo, si se hubiere hecho de un modo indubitado, a no ser por causa y por cambios ocurridos con posterioridad al reconocimiento. La construcción jurisprudencial respecto a los requisitos para que los actos propios vengan a ser vinculantes exige que los mismos como expresión del consentimiento, han de realizarse con el fin de crear, modificar, obrar o extinguir algún derecho, causando estado y definiendo unilateralmente la situación jurídica del mismo y para que tengan naturaleza de sujeción han de ser concluyentes y definitivos”.*

En los supuestos descritos la comunidad de bienes actuará por mediación de la persona designada como representante de la misma, aunque éste carezca de la condición de comunero, en coherencia con lo declarado por la SAP de Toledo de 23 de marzo de 2015 que, haciéndose eco de otra Sentencia de la A.P. de Madrid de 30 de marzo de 2011, declaró lo siguiente: *“Como motivo primero, reitera la excepción procesal que ya fue denegada en la primera instancia. De esta forma, aduce la falta de capacidad para ser parte, al concurrir ausencia de representación de D. Cornelio para actuar en nombre de la Comunidad de Bienes DIRECCIONooo C.B, al no ostentar el carácter de comunero, (...) Entrando en el análisis de las primeras de las cuestiones planteadas, ha de recordarse, tal y como señalan entre otras SAP Madrid de 30 de Marzo de 2011, “que las comunidades de bienes del Art. 392 C.C. son seres sujetos procesales hábiles, a los que se reconoce capacidad procesal, pero no personalidad jurídica distinta de la de los sujetos que la integran. Así lo contempla el Art.6.1.5º y 2. L.E.C., que regula la capacidad para ser parte, y que por ellas pueden comparecer,*



capacidad para comparecer en juicio, sus representantes según ley, o según sus estatutos, Art. 7.6 L.E.C.”.

## Conclusiones

En definitiva, aun tratándose de una cuestión especialmente controvertida, considero que existen, al menos, dos supuestos excepcionales en que cabe defender que las comunidades de bienes si ostentan capacidad para ser parte demandante en el ámbito de la jurisdicción civil. Por un lado, cuando el destinatario de la acción no sea un tercero ajeno a la propia comunidad, merecedor de la protección que dispensa el legislador. Y, por otro lado, cuando el destinatario de la acción haya reconocido a la comunidad dicha capacidad dentro o fuera del pleito. Ello sin perjuicio de algunos otros casos en que la Jurisprudencia ha admitido la intervención de las comunidades de bienes como parte actora, que me parecen más cuestionables.

Considero igualmente que el hecho de que la comunidad de bienes carezca de personalidad jurídica no causará perjuicio alguno ni indefensión al demandado, dada la tenencia de la suficiente personalidad jurídica y correlativa capacidad procesal de los miembros que la componen, que actuando a través de la comunidad estarán obligados a responder de los eventuales perjuicios que del procedimiento judicial pudieren derivarse (costas), conforme al art. 544 de la LEC que prevé que cuando actúen en procedimientos judiciales entidades sin personalidad jurídica, como sujetos autónomos, podrá despacharse ejecución contra sus miembros. Dice así: “en caso de títulos ejecutivos frente a entidades sin personalidad jurídica que actúen en el tráfico como sujetos diferenciados, podrá despacharse ejecución frente a los socios, miembros o gestores que hayan actuado en el tráfico jurídico en nombre de la entidad, (...)”. ●

Suscríbase a

# Economist & Jurist

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



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

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

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

☐ 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 contrato de arrendamiento *ad meliorandum*

Analizamos una de las modalidades del contrato de arrendamiento de inmueble, de los denominados complejos, en los que los pactos atípicos predominan sobre las cláusulas habituales en los contratos de arrendamiento de inmueble.

Está plenamente admitida en nuestro ordenamiento la figura por la que el arrendador de un inmueble recibe, en pago de su renta, obras de mejora y/o adaptación sobre el objeto arrendado que quedan en beneficio de éste, sin derecho a indemnización para el arrendatario.

Centramos el artículo en el análisis del régimen legal del contrato de arrendamiento *ad meliorandum* que recae sobre bienes de naturaleza urbana.



**Joaquín Amaya Galván**  
Director Departamento  
de Asuntos Jurídicos  
Grupo PRASA

1. Concepto, antecedentes y notas definitorias
2. Régimen jurídico
3. Manifestaciones prácticas usuales en la actualidad
4. Breve apunte acerca de su tratamiento contable y fiscal

## CONCEPTO, ANTECEDENTES Y NOTAS DEFINITORIAS

Para ofrecer una primera visión del tema que vamos a desarrollar, especialmente para aquellos que no estén muy familiarizados con el mismo, no podemos por menos que esbozar una definición general de este contrato de arrendamiento de inmueble que se enmarca dentro de los denominados arrendamientos complejos.

Así, por medio del contrato de arrendamiento *ad meliorandum* el arrendador cede

un inmueble generalmente de su propiedad – rústico o urbano – a cambio de una renta que va a consistir, como condición esencial del acuerdo, en la realización – con medios propios o ajenos – de reformas o mejoras en el inmueble, las cuales deben estar determinadas en cuanto a sus características y plazo de ejecución y que quedaran, a la finalización del arriendo, en beneficio del inmueble arrendado. Las mejoras pactadas sustituyen total o parcialmente el precio del arriendo, es decir, constituyen todo o parte preeminente de la renta.



Llamamos la atención, para distinguirlo de figuras afines, sobre el hecho de que la cuantía de la renta, el coste y características de la obra y su plazo de ejecución deben estar determinados suficientemente desde la formalización del contrato y deben plasmarse en su clausulado. El proyecto de obras, consensuado entre las partes, es parte del contrato de arrendamiento, usualmente en forma de anexo. Finalizado el arrendamiento, el arrendatario no tiene derecho a ser indemnizado ni obtener compensación alguna por el coste de las obras ejecutadas a favor del inmueble.

Los orígenes de esta figura son remotos. Algunos autores señalan que la sustitución de la renta por obras de mejora ya aparece en los arrendamientos rústicos en la época de del Derecho romano justiniano. Esta

tendencia se consolida en la legislación de la Alta Edad Media y llega hasta nuestros días, en los que ya es figura utilizada tanto en arrendamientos rústicos como urbanos y, dentro de estos últimos, tanto en el ámbito del arrendamiento de vivienda como en el de los inmuebles arrendados para uso distinto de vivienda, como veremos.

Como apuntábamos, estamos ante un arrendamiento complejo, lo cual va a ser determinante a la hora de delimitar la normativa a la que ha de sujetarse. Ello implica el establecimiento a cargo del arrendatario de obligaciones, que deben ser esenciales, que en principio son ajenas a una relación arrendaticia al uso.

La doctrina entiende que, para que podamos considerar que estamos ante un arren-

*“En el arrendamiento ad meliorandum, el arrendatario asume la obligación de reparar, reformar o mejorar el inmueble cedido en arrendamiento”*

*“La única legislación autonómica que se refiere con precisión al contrato de arrendamiento ad meliorandum de vivienda, es la Ley catalana 18/2007, de 28 de noviembre, que lo define como aquel contrato «en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación”*

damiento complejo, deben concurrir todas y cada una de las siguientes circunstancias:

1º. Debe existir unidad contractual. En caso de que existan varios contratos diferenciados – aunque alguno de ellos imponga la obligación de ejecutar mejoras – cada acuerdo se regirá por sus propias normas. En el contrato mixto, como es el caso del arrendamiento *ad meliorandum*, la unidad contractual reclama un tratamiento unitario.

2º. Las prestaciones atípicas o no propias del contrato de arrendamiento deben ser esenciales o predominar frente a las típicas del arrendamiento.

A sensu contrario, no estaremos ante un arrendamiento complejo:

1º. Cuando a un contrato de arrendamiento de finca urbana sometido a la LAU, se adicionan prestaciones subordinadas comunes como pueden ser la facultad de acometer reparaciones o, incluso, alterar la propia estructura de la finca arrendada. En este aspecto, advertimos, la doctrina no es unánime.

2º. Cuando existe pluralidad objetiva en el contrato pero ninguno de los objetos ajenos al contrato de arrendamiento común es esencial.

3º. Cuando no obstante la formal unidad documental, no existe unidad contractual.

Por mencionar, al menos los más frecuentes, de entre los contratos de arrendamiento complejos, mencionar los siguientes:

– Arrendamiento *ad meliorandum*. En el que, como venimos exponiendo, el arrendatario asume la obligación de reparar, reformar o mejorar el inmueble cedido en arrendamiento. Si la obligación del arrendatario respecto de las obras en la principal, estaríamos ante un arrendamiento complejo.

– Arrendamiento *ad aedificandum*. El arrendatario asume la obligación de realizar ciertas edificaciones en el inmueble arrendado, que puede tratarse de un solar o de un terreno rústico. En estos supuestos se plantea la duda de si nos encontramos ante el arrendamiento de un solar o si realmente se trata de la constitución de un derecho de superficie. En cualquiera de los casos, parece que estaríamos ante contratos excluidos de la aplicación de la LAU, con las matizaciones que veremos

– Arrendamiento con opción de compra. Aunque la opción de compra puede figurar como cláusula en cualquiera de las dos modalidades que acabamos de mencionar, lo cierto es que, dado que hay unidad de contrato, y siempre que las diferentes prestaciones sean consideradas unitariamente por las partes, siendo la opción esencial para las mismas, el Tribunal Supremo ha declarado que se trata de un contrato de arrendamiento complejo.

## REGIMEN JURIDICO.

El arrendamiento es un contrato consensual que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes; es bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas; es oneroso, ya que ambas partes obtienen un beneficio o utilidad; es conmutativo, debido a que las prestaciones recíprocas tienden a ser equivalentes; finalmente es esencialmente temporal. Todas las notas anteriores son predicables del contrato de arrendamiento *ad meliorandum*. Sin embargo, su carácter atípico – con matizaciones – y mixto le otorgan características que le son propias.

Realmente, el verdadero caballo de batalla en relación con este tipo de contrato es su régimen jurídico. En resumidas cuentas, se trata de determinar si, como contrato complejo que es, encuentra su regulación en los preceptos de derecho común contenidos en nuestro Código Civil o las referencias existentes en algunas leyes especiales – Ley de Arrendamientos

Urbanos, Ley de Arrendamientos Rústicos, legislación especial autonómica de Cataluña, Legislación Hipotecaria – reclaman para sí el régimen normativo de este tipo de contratos.

La cuestión no es baladí ya que observamos que, en caso de conflicto entre las partes, lo normal va a ser que el arrendador defienda la exclusión de leyes especiales a favor de la libertad de pactos del derecho común y que el arrendatario, como es lógico, intente defender a ultranza la aplicación de la ley que es más protectora para con sus derechos, como es el caso de la Ley de Arrendamientos Urbanos – especialmente en el supuesto del arrendamiento de inmueble para uso como vivienda -

Partiendo, pues, del que el contrato que venimos analizando no cuenta con una regulación específica y completa en nuestro derecho analizaremos, siquiera sea sucintamente, lo que constituye a día de hoy su régimen jurídico.

El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos se regula en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), rigiendo con carácter supletorio nuestro Código Civil. La LAU, como sabemos, diferencia el arrendamiento para uso de vivienda y el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

El régimen jurídico aplicable a estos últimos arrendamientos, para uso distinto de vivienda, viene constituido por: las disposiciones de los Títulos I, IV, y V de la LAU; La voluntad de las partes; Las disposiciones del Título III de la LAU y el Código Civil con carácter supletorio.

En su redacción original, los arrendamientos complejos no se encontraban en el ámbito de aplicación de la LAU. Hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, la jurisprudencia se inclinaba por excluir de la aplicación de la LAU los arrendamientos urbanos complejos. Era doctrina reiterada en relación con los arrendamientos *ad meliorandum* que se trataba de contratos atípicos sujetos directamente a la normativa del Código Civil – cfr. STS 15 de febrero y 2 y 26 de marzo de 1979, 3 de abril de 1984, 10 de junio de 1986, 27 de enero de 2000 y 10 de mayo de 2006 -.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas que, entre otras medidas, añadió un párrafo 5<sup>a</sup> al artículo 17 LAU. Posibilidad de pacto entre las partes por el que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arren-





*“Esta modalidad contractual es utilizada por los propietarios de locales comerciales que quieren adaptar o reformar los mismos para aumentar o recuperar su valor de explotación”*

datario de reformar o rehabilitar el inmueble. Los requisitos son dos: que la reforma o rehabilitación se haga por un plazo determinado y que ésta sustituya a la renta. Además, se desplaza la aplicación de los artículos 21 y 26 LAU, consagrando la autonomía de la voluntad de las obras necesarias.

No obstante, las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, la doctrina que ha analizado hasta el momento la rehabilitación por renta destaca la incompatibilidad de esta figura con la propia LAU. Desde el punto de vista jurisprudencial observamos como el Tribunal Supremo, a pesar de que le han sido sometidas las cuestiones controvertidas derivadas del régimen legal tras la reforma, no se ha pronunciado sobre el fondo del asunto recientemente. Citamos, a título de ejemplo, el Auto del Tribunal Supremo de 21 de Junio de 2017. Ponente, don Antonio Salas Carceller) en que inadmite a trámite el recurso que se planteaba sobre un elenco significativo de los asuntos que venimos analizando pero, obviamente, sin entrar en su análisis jurídico.

Por otra parte, el 19 de diciembre de 2018, se aprobó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que, aparte de las medidas conocidas con carácter general (plazos, prórrogas, fianzas, beneficios fiscales, exclusiones de la LAU...) no introduce ninguna novedad o aclaración relevante. En cualquier caso, el Real Decreto-Ley no ha sido convalidado por el Pleno del Congreso en su sesión de 22 de enero de 2018.

En otro orden de cosas, respecto a los arrendamientos de fincas rústicas, tampoco encontramos una regulación pormenorizada de nuestra modalidad contractual. Eso sí, en materia de rentas rige la libertad de pactos, concretamente en el artículo 13.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos (LAR) establece literalmente que *“La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero o parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero”*. Dejamos hecho este apunte para centrarnos, por razones de espacio en los arrendamientos de fincas urbanas.

Volviendo a las disposiciones de la LAU, y sus modificaciones de 2013, parecen estas estar diseñadas en exclusiva para los arrendamientos con pago en dinero. Hay disposiciones directamente aplicables sin mayor dificultad al arrendamiento *ad meliorandum* (duración, prórrogas, fianza...). Sin embargo, hay otros preceptos que, o bien obligan a llevar a cabo una interpretación no literal o integradora (resolución por incumplimiento, obligación de reparar por parte del arrendador), o bien que llanamente parecen inaplicables a esta modalidad (resolución con restitución de aportaciones, desistimiento unilateral del arrendatario, terminación del contrato por venta el objeto arrendado, desahucio por impago de la renta).

Finalmente, mencionar la única legislación autonómica que conozcamos que se refiere con precisión al contrato de arrendamiento *ad meliorandum* de vivienda. Así, el art. 3 de la Ley catalana 18/2007, de 28 de noviembre, lo define como aquel contrato *«en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación»*.

## MANIFESTACIONES PRACTICAS USUALES EN LA ACTUALIDAD

Desde el punto de vista de la práctica profesional, al menos del que suscribe, varias son las aplicaciones que, con las debidas adaptaciones o matizaciones, nos hemos encontrado en los últimos tiempos de esta figura contractual.

Sin ánimo de ser exhaustivos, y acudiendo a lo que parece debió ser su origen histórico, mencionamos el contrato de arrendamiento de finca rústica – para su explotación agraria o agropecuaria – en la que la renta se sustituía por obras de mantenimiento y mejora en sentido amplio. Como curiosidad, en el mundo inmobiliario se utiliza con la finalidad de mantener un suelo aun rústico debidamente conservado y protegido de ocupaciones ilegales durante el plazo – por lo común bastante amplio – que toma al promotor su reclasificación a urbanizable. Hasta el momento en el que no se precisa disponer de la posesión de los terrenos – para comenzar las obras de

urbanización - se ceden estos en arrendamiento a un explotador a cambio de su vallado, vigilancia, mantenimiento, conservación de las edificaciones, etc. -. Obviamente, existen otras figuras jurídicas para este mismo fin.

Como veíamos en el apartado anterior otro uso bastante común del arrendamiento *ad meliorandum* es el que recae sobre inmuebles para uso residencial. El propietario de viviendas que precisan de adaptaciones o reformas – ya sea por normativa sobrevenida, por el deterioro u obsolescencia propios del paso del tiempo o por simples razones estéticas – puede asegurarse la realización de estas obras, que le son necesarias, cediendo el bien en arrendamiento a quien está dispuesto a acometer las mismas a cambio de que la duración del contrato sea lo suficientemente amplia.

Muy similar al anterior supuesto es la utilización esta modalidad contractual por los propietarios de locales comerciales que quieren adaptar o reformar los mismos para aumentar o recuperar su valor de explotación. Pensemos, por poner un ejemplo, en el propietario de un centro comercial que, con el transcurso del tiempo, ve como varios de sus locales se encuentran sin arrendatario por no contar con las instalaciones adecuadas, no adaptarse estas a la normativa en vigor o, simplemente, por haber decaído la rama de actividad a la que estos estaban dedicados. Dado lo costoso de muchas de estas adaptaciones o reformas es muy usual que se formalice un contrato de arrendamiento *ad meliorandum* en el que las partes acuerdan la realización de unas obras conforme a un proyecto técnico, un coste y un plazo consensuados, ello a cambio de la cesión del local en arrendamiento por el tiempo necesario para que el arrendatario pueda recuperar y rentabilizar debidamente su inversión. El modelo de contrato que acompañamos responde a este esquema.

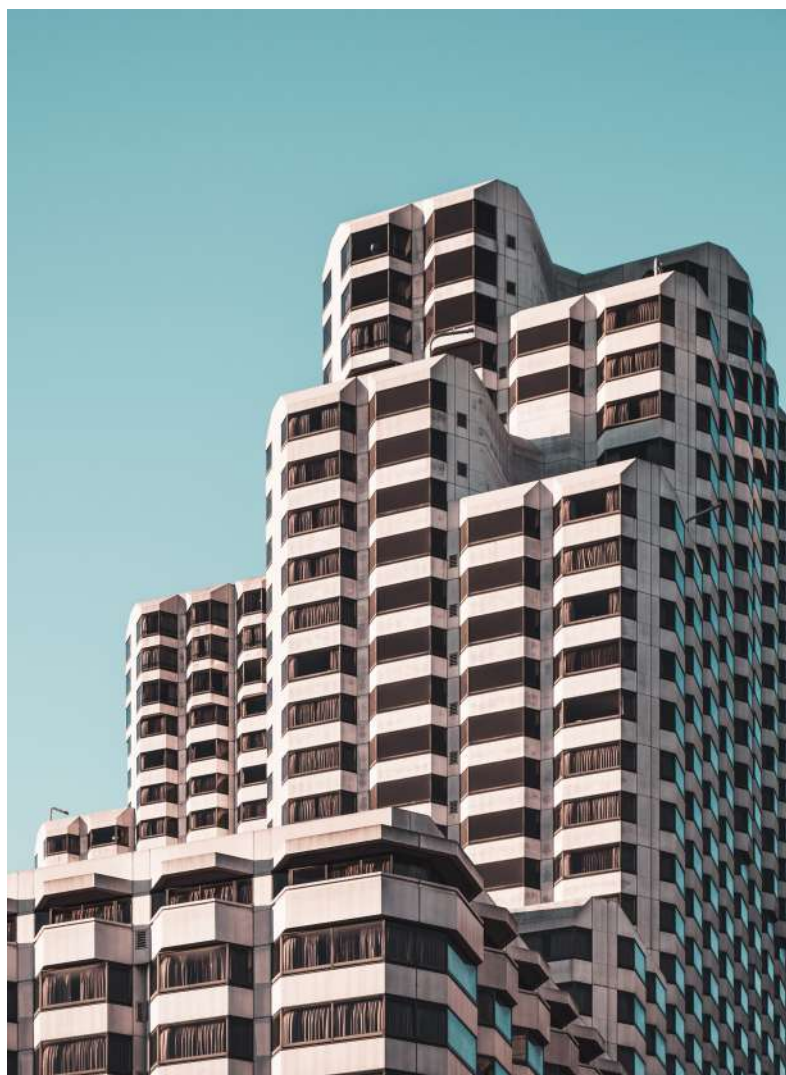
No podemos dejar de mencionar la utilización, en los últimos años al menos, de este tipo de contrato por parte de las administraciones públicas respecto de los bienes que forman parte de su patrimonio. Así, hemos visto varios pliegos de contratación en concursos públicos en los que un Ayuntamiento busca explotador para un bien patrimonial – un

teatro, un mercado, unas instalaciones de ocio... - a cambio de restaurar y poder en condiciones de uso el mismo.

## BREVE APUNTE ACERCA DE SU TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL

Desde la perspectiva únicamente de los empresarios y profesionales que optan por emplear esta figura – hablamos de arrendamientos de inmuebles para su explotación comercial -, consideramos interesante ofrecer alguna pincelada sobre el tratamiento desde los dos puntos de vista que anunciamos en este epígrafe.

Desde la óptica contable determinar quién debe registrar el inmueble construido dependerá de las cláusulas contractuales que acuerden las partes.



Para su registro en el balance de la empresa, los activos deben reunir las siguientes características: 1º. Tratarse de un bien o un derecho controlado económicamente por la empresa; 2º. Provenir de transacciones que ya han tenido lugar y 3º. Que sea probable la obtención, a partir de los mismos, de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro.

Si el control del inmueble lo posee la entidad arrendadora el activo se registra por dicha entidad como inmovilizado material, mientras que la arrendataria, que construye o reforma el inmueble, registrará un activo intangible por el derecho al uso del mismo.

Si el control recae sobre la entidad arrendataria será ésta quien registre el inmovilizado material, mientras que la arrendadora debe registrar un activo intangible por el derecho a recuperar el inmueble en un futuro.



Por otra parte, si el arrendador ejerce el control de dicho inmueble, será el arrendador el que desde el principio de la operación reconozca el activo y registre el inmueble por su valor razonable en su contabilidad (Consulta nº1 del BOICAC nº26/diciembre/2013).

Si el control económico del inmueble recae sobre el arrendatario y la duración del contrato es inferior a la vida económica del inmueble, el activo lo registrará el arrendatario durante la duración del contrato - por su valor razonable y lo amortizará durante la duración del contrato - y el arrendador ira reconociendo durante ese periodo el derecho a percibir el inmueble al finalizar el contrato.

Si el contrato contiene una opción de compra a favor del arrendatario y resulta probable que ésta se ejercite, tampoco debe registrarse el inmueble en la contabilidad del arrendador.

En cuanto al tratamiento tributario, concretamente a efectos del Impuesto Sobre el Valor añadido, del arrendamiento *ad meliorandum* – tratándose de empresarios y/o profesionales con la obligación de facturar y sujeción al impuesto - vamos a analizar lo expuesto, entre otras, en la CONTESTACION Nº V5395-16, de 21 de diciembre de 2016 de la Dirección General de Tributos a una consulta vinculante que resumimos:

*“... La cesión del uso del teatro efectuada por la parroquia tiene la consideración de prestación de servicios. En relación a la ejecución de obra, de acuerdo con el art. 79. Uno de la Ley del IVA, la base imponible será el valor acordado por las partes, en este caso, por el coste de los bienes o servicios utilizados por el Ayuntamiento para la rehabilitación del teatro, incluidos los gastos de personal, o bien el importe de las obras que le sea facturado al mismo por quien lleve a cabo su ejecución. Si lo realiza un tercero, el IVA se devengará cuando resulte exigible la correspondiente contraprestación (i.e. puesta a disposición de la obra de rehabilitación). En la medida en que dicha cesión constituye un pago a cuenta de las*



*obras de rehabilitación del inmueble, esta última operación se devengará con motivo del pago anticipado...*

*Será de aplicación la inversión del sujeto pasivo respecto de la ejecución de la obra de rehabilitación siempre y cuando se cumplan los requisitos de la letra f) del artículo 84.1.2º de la Ley del IVA...”.*

Estamos ante una contraprestación mixta, dineraria, por un lado, y no dineraria o en especie por la entrega futura de las obras o mejoras.

La base imponible del arrendamiento viene constituida por el importe dinerario de la renta, más las cantidades asimiladas a la misma, así como cualquier otro crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia - esto es, el coste de las obras -.

Respecto del momento de devengo, la parte dineraria no presenta problemas porque la forma de pago viene contemplada en el contrato de arrendamiento. Respecto del devengo del impuesto por la recepción o reversión de las obras o reformas – siempre que las mismas tengan duración superior a un ejercicio económico - el mismo se produce a 31 de diciembre de cada año por la parte proporcional correspondiente al periodo transcurrido – normalmente sobre la base de las certificaciones emitidas o facturas pagadas por la ejecución de la obra durante ese plazo -.

En estas operaciones, como vemos, no sólo el arrendador emite factura por las rentas devengadas, sino que el arrendatario también deberá emitir una factura con IVA por las obras que entregará en un futuro por importe equivalente a la parte de base

## **MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AD MELIORANDUM**

### **ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO POR OBRAS DE ADAPTACION.**

En -----, a--- de--- de--- 201-.

### **REUNIDOS**

De una parte, D. \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, S.A. – en adelante LA ARRENDADORA -.

De otra parte, D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, provisto de DNI nº \_\_\_\_\_-, actuando en nombre y representación de la mercantil \_\_\_\_\_ - en adelante LA ARRENDATARIA -.

Las partes, reconociéndose facultades suficientes y la capacidad legal necesaria para otorgar el presente Contrato de Arrendamiento para uso distinto del de vivienda,

### **EXPONEN**

I. LA ARRENDADORA es propietaria del local destinado a -----cuya descripción es la que sigue: URBANA: INSCRIPCION: TITULO: CARGAS: REF. CATASTRAL:

II. LA ARRENDATARIA está interesada en formalizar contrato el Arrendamiento como cuerpo cierto



del local descrito para destinarlo al uso de -----, estando la ARRENDADORA de acuerdo, y ello en base al proyecto de reforma de señalado local que las partes dan por reproducido y se acompaña al presente contrato como ANEXO.

- III. Y, expuesto lo que antecede, las partes aquí representadas convienen en llevar a efecto el presente Contrato de Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda, y ello de conformidad de conformidad con las siguientes,

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** ----- S.A. cede en arrendamiento a -----S.A., que acepta, el Local reseñado en el expositivo I.- del presente contrato para su uso exclusivo como -----, como cuerpo cierto, declarando conocer su situación por haber girado las visitas que ha tenido por conveniente.

La ARRENDATARIA toma posesión del local objeto del contrato en el presente acto.

La ARRENDATARIA declara conocer los estatutos por los que se rige la comunidad de propietarios en la que se inserta el local, comprometiéndose a acatar su cumplimiento.

Como condición esencial del presente contrato LA ARRENDATARIA asume la obligación de ejecutar las obras de adaptación del local, según el proyecto acordado, en el plazo de ----- a contar desde el día de la fecha y por un importe que no podrá ser inferior al presupuestado por la empresa-----, S.A., cuya copia se acompaña como ANEXO --- y que asciende a la suma de ----- EUROS (IVA incluido).

La Arrendataria se compromete a tramitar documentación y gestionar por su cuenta los permisos y licencias de carácter administrativo que sean necesarios

La Arrendataria deberá aportar a la Arrendadora copias del proyecto y licencia de apertura, una vez le sea concedida.

La Arrendataria entregará a ----- copia de las certificaciones mensuales y del certificado final de obra así como de las facturas que acrediten la realidad de las obras ejecutadas e inversión realizada de manera efectiva. Igualmente se facilitará copia de cuantas licencias o autorizaciones administrativas sean precisas para las obras de adaptación de local y su posterior explotación y apertura al público.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores compromisos por parte de LA ARRENDATARIA es causa automática de resolución contractual al frustrarse las expectativas que son parte esencial del objeto del contrato y del equilibrio de prestaciones establecido entre las partes para su suscripción.

**SEGUNDA.- OTRAS OBRAS.-** Para la realización ulterior por la Arrendataria de cualquier tipo de obras que afecte a estructura, fachada o demás elementos comunes, se precisará la previa autorización escrita por parte de LA ARRENDADORA, en base al correspondiente proyecto de obras. Si las obras pretendidas no afectaren a estructura, fachada o demás elementos comunes, bastará la mera comunicación de la Arrendataria al efecto, ello sin perjuicio de la obligación de solicitar, tramitar y obtener a su exclusivo cargo los permisos y licencias de carácter administrativo exigibles.

A la finalización del contrato por cualquier causa la Arrendataria tendrá derecho a retirar las instalaciones, maquinaria, equipamiento, mobiliario y resto de enseres de su propiedad y carácter no fijo por definición.

**TERCERA.- VIGENCIA.-** Este contrato empieza a regir con efectos del día de su suscripción, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 201--, extendiéndose en su duración hasta el día --- de ----- de 20--, en que finalizará a todos los efectos sin posibilidad de prórroga alguna. Arrendadora y Arrendataria pactan expresamente la exclusión de la aplicación del artículo 34 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, al presente contrato, no procediendo en consecuencia indemnización alguna a favor de la Arrendataria a la finalización de este vínculo contractual por transcurso del término convencional pactado en el mismo, ello sin perjuicio del derecho que en todo caso asistirá a la Arrendataria a retirar de los Locales arrendados las instalaciones, máquinas, equipamientos, mobiliario y demás enseres de todo tipo de su propiedad y carácter no fijo.

El período contractual pactado es de obligatorio cumplimiento para LA ARRENDADORA, otorgándose a favor de la Arrendataria una facultad de desistimiento libre y unilateral del contrato sin derecho a indemnización alguna a LA ARRENDADORA, ejercitable una vez transcurrido el primer año de duración del contrato.

Adicionalmente, se acuerda que todo posible incumplimiento con relevancia resolutoria que una parte pretendiera imputar a la otra habrá de ser, no obstante, objeto de previa notificación fehaciente a la parte señalada como incumplidora otorgándole un plazo de al menos treinta (30) días naturales para su subsanación.

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio de este Arrendamiento se fija en la cantidad de \_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) anuales, más el IVA correspondiente, que la Arrendataria se obliga a pagar por mensualidades anticipadas de \_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €.) cada una, más el IVA correspondiente, a razón de \_\_\_\_ Eur./m2/mes.

*(En cuanto a la forma de pago, varias posibilidades:*

- 1º. *Que el total de la renta sea la obra lo cual obliga a emitir facturas con pago en especie por el importe del avance de obra en cada periodo (Atención. Como si de una permuta se tratase - de servicio por obra – el arrendatario debe también emitir factura por la entrega de la obra).*
- 2º. *Acordar un período de carencia inicial en el pago de la renta dineraria a cambio de la ejecución de las obras. Es lo más usual.*
- 3º. *Que la renta sea, desde un inicio, parte en dinero, parte en especie ).*

La renta mensual pactada será abonada por la Arrendataria antes del día CINCO de cada mes, mediante recibo domiciliado en cuenta corriente o en el domicilio que designe la Arrendadora en el futuro.

**QUINTA.- ACTUALIZACION DE LA RENTA.-** A partir del día 1 de enero de 201-, la renta será actualizada anualmente los días primero de enero de cada año constante el vínculo contractual, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (I.P.C), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, en el periodo de doce meses, considerado de noviembre a noviembre, inmediatamente anterior a la fecha de cada actualización.

**SEXTA.- FIANZA.-** En concepto de Fianza, la Arrendataria deposita en este acto en poder de la Arrendadora, mediante la entrega de cheque nominativo extendido a favor de ésta última, liberatorio como medio de pago a su buen fin, la cantidad de \_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_.- Eur.), equivalente a dos (2) mensualidades de renta.

**SÉPTIMA.- GASTOS NECESARIOS.-** Serán de cuenta de la Arrendataria:

- a. Los gastos de conservación, reparación o renovación que fuese necesario efectuar tanto en los elementos del local arrendado, como en sus paredes, techos, suelos o fachadas con motivo del desgaste por el uso ordinario para el que se arrienda o por acciones negligentes o dolosas, durante la vigencia del contrato o a su terminación.
- b. Los gastos derivados de desperfectos, averías o daños producidos en los elementos comunes del inmueble o en los colindantes.
- c. Todos los impuestos, arbitrios, tasas o contribuciones que afecten al Local arrendado, incluido el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y en su caso, la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos.
- d. Los gastos y costes derivados de la contratación y prestación de los servicios y suministros privativos del Local arrendado.

**OCTAVA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.-** Es causa de resolución del presente contrato cualquier incumplimiento grave y culpable, que tenga efectos significativos, por cualquiera de las partes, de sus obligaciones, y en especial: 1.- Destinar el Local arrendado a otro uso que no sea el pactado; 2.- La falta de pago de la renta arrendaticia o de las cantidades asimiladas; 3.- La cesión del contrato o el subarriendo del Local sin contar con el consentimiento expreso y por escrito de la ARRENDADORA; 4.- La inactividad en el Local arrendado o su cierre por más de --- días hábiles sin causa justificada debidamente acreditada; 5.- La ejecución por la Arrendataria de obras no autorizadas por LA ARRENDADORA.

**NOVENA. SEGUROS.-** La Arrendataria se compromete a contratar y mantener vigentes durante todo el período de duración del presente contrato las debidas pólizas de seguro con compañía de reconocida solvencia, para cubrir eventuales daños en el local arrendado (instalaciones, equipamiento y contenido) y a terceros.

La Arrendataria se obliga a entregar una copia de las antedichas pólizas de seguro y sus recibos al corriente a la Arrendadora.

**DÉCIMA.-** La Arrendataria se obliga a permitir el acceso de la Arrendadora al inmueble arrendado, así como de los operarios a su cargo, para supervisar el estado de conservación del Local o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a los mismos.

**DECIMOPRIMERA.-** Se excluye expresamente de este contrato lo dispuesto en los artículos 31, 32, 33 y 34 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

**DECIMOSEGUNDA.-** Las partes declaran conocer que los datos personales que figuran en este documento serán incorporados a un fichero de titularidad de cada una de ellas para su tratamiento en relación a la gestión y ejecución del presente contrato. Cada parte podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y, en su caso, oposición, dirigiéndose por escrito al domicilio social de la responsable del fichero indicado al principio de este contrato.

De igual modo, declaran cumplir las disposiciones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y resto de legislación complementaria en materia de protección y tratamiento de datos de carácter personal.

**DECIMOTERCERA.-** Ambas partes renuncian a cualquier fuero que pudiera corresponderles y se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de -----, lugar donde radica el local arrendado.

A portrait of a middle-aged man with short, graying hair, wearing a dark brown suit, a light blue shirt, and a red tie with white polka dots. He has his arms crossed and is wearing a smartwatch on his left wrist. The background is a light blue and white geometric pattern of hexagons.

# LEGAL TOUCH

CREAR PRESENTE  
PROYECTAR FUTURO

Juan Manuel Orenes  
Orenes & Asociados

---

## ABOGADOS / CONSULTORES

---

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



# El Tribunal Supremo limita a un máximo del 2% el interés de demora en los contratos de préstamo

La Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo nº 671/2018, de 28 de noviembre, viene a zanjar de forma definitiva, con el aval del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, mediante su Sentencia de 7 de agosto de 2018, la tan debatida cuestión relativa a la nulidad por abusiva de la cláusula de interés de demora en contratos de préstamo celebrados con consumidores.



**Ángel Moncada**  
Abogado de EJASO

1. Introducción
2. Precisión de conceptos: interés remuneratorio e interés de demora
3. Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 671/2018, de 28 de noviembre

## Introducción

Con esta Sentencia, nuestro Alto Tribunal ha escrito una nueva página -presumiblemente la última del capítulo referente a los intereses moratorios- en la historia de la batalla judicial entre consumidores y entidades financieras, en materia de condiciones generales de los contratos de préstamo, iniciada hace ya más de un lustro, y cuyo punto de partida podríamos fijar en la Sentencia de 14 marzo de 2013 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que desembocó en la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Sin embargo, como veremos más adelante, la importancia de la Sentencia, que ahora nos ocupa, no radica en su originalidad, ni en lo novedoso de la doctrina jurisprudencial que contiene, sino en la confirmación y convalidación de tal doctrina por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que en la práctica hace inatacable e irreprochable el criterio allí sentado, poniendo punto y final a la enorme controversia generada sobre esta cuestión.

## Precisión de conceptos: interés remuneratorio e interés de demora

Como punto de partida, para una perfecta comprensión de la Sentencia que ahora nos



ocupa, es conveniente detenernos un momento a precisar los conceptos de interés remuneratorio o retributivo, e interés de demora o moratorio, y a recalcar su distinta naturaleza jurídica y económica, pues tal distinción es esencial para comprender las reflexiones del Tribunal, a la hora de explicar los motivos por los que declara nula la cláusula discutida.

Por un lado, el interés remuneratorio es la retribución que percibe el prestamista por la puesta a disposición del prestatario de una cantidad de dinero, durante un plazo determinado de tiempo, hasta la total devolución de la misma.

Este tipo de interés es un elemento esencial de los contratos de préstamo celebrados entre consumidores y entidades de crédito, en

atención al carácter bilateral de la obligación y a la equivalencia de las prestaciones de los sujetos de esta relación jurídica, que es bilateral, onerosa y conmutativa.

Por otro lado, el interés de demora es la sanción que se impone al deudor como consecuencia del incumplimiento de su obligación de pago.

Así, por su propia naturaleza, el interés moratorio “no persigue sino la indemnización del perjuicio irrogado al prestamista que no recupera el capital prestado en el tiempo y forma convenidos”, tal como acertadamente lo definió la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª), en su Sentencia nº 438/2013, de 17 de julio.

*“La doctrina jurisprudencial aquí confirmada, resulta aplicable a todos los contratos de préstamo, tanto personales, como con garantías reales, celebrados con consumidores”*

*“El límite máximo del tipo de interés de demora aplicable a los contratos de préstamo celebrados entre entidades financieras y consumidores, se establece en dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio”*

### **Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 671/2018, de 28 de noviembre**

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 671/2018 es muy relevante en el ámbito de las condiciones generales incluidas en los contratos de préstamo celebrados entre entidades financieras y consumidores, pues viene a fijar de forma definitiva el límite máximo del tipo de interés de demora aplicable a estos préstamos, estableciéndolo en dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio, fijando asimismo las consecuencias de la declaración de nulidad de dicho interés moratorio.

Con ello ratifica el criterio que ya estableció en sus Sentencias de 22 de abril, 7 y 8 de septiembre y 23 de diciembre de 2015 y en las de 28 de febrero y 3 de junio de 2016, que resolvieron la difícil cuestión de determinar el límite máximo que, como sanción por el retraso en el pago de la deuda, las entidades debían aplicar a los consumidores.

La cuestión más relevante de esta Sentencia, como ya se adelantaba al inicio del presente artículo, es que el Tribunal Supremo, en la tramitación del recurso de casación objeto de esta Sentencia, decidió plantear, mediante Auto de 22 de febrero de 2017, una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea para consultar a este último si esta doctrina jurisprudencial era acomodada al ordenamiento jurídico europeo, en concreto a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, quizá para evitar con ello una eventual corrección a posteriori, como ya sucedió en materia de cláusulas suelo, con la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en la que se venía a declarar la oposición de la jurisprudencia nacional al Derecho de la Unión. En esta ocasión el Alto Tribunal ha decidido poner la venda antes que la herida.

En este sentido, los aspectos cuestionados de esta jurisprudencia eran la fijación del límite máximo del dos por ciento y la posible integración del contrato, como consecuencia de la declaración de nulidad del interés moratorio superior a dicho límite.

Así, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su Sentencia de 7 de agosto de 2018, en respuesta a la cuestión prejudicial planteada, ha venido a avalar tanto la fijación de este tipo máximo de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio, como límite objetivo aplicable a los intereses de demora en los contratos de préstamo celebrados con consumidores, como la consecuencia de la declaración de nulidad de la expresada cláusula, y que se traduce en la continuación en el devengo del interés remuneratorio pactado en el contrato hasta la fecha en que se produzca el total y cumplido pago, sin que ello suponga en modo alguno la integración del contrato.

De este modo, si bien para la determinación del límite máximo del interés moratorio, el principal argumento que se ofrece es la protección de los derechos del consumidor-prestatario, no sucede lo mismo con lo relativo a la consecuencia jurídica de la declaración de nulidad, pues aquí los criterios atendidos





son dos: en primer lugar, que el interés remuneratorio sigue cumpliendo su función de retribuir la disposición del dinero por parte del deudor moroso y, en segundo lugar, la no “despenalización” completa de la sanción al incumplimiento, con el fin de mantener su efecto disuasorio.

En resumen, el Tribunal Supremo rechaza la aplicación de un tipo de interés de demora desproporcionadamente alto para el consumidor, por considerarlo abusivo, rechazando también que la consecuencia jurídica de la nulidad sea la ausencia total y absoluta del devengo de intereses, pues el prestatario moroso deberá seguir soportando el interés ordinario pactado, lo cual parece razonable desde el punto de vista del equilibrio de prestaciones del contrato, pues lo que se declara nulo es precisamente el exceso o incremento sobre el interés remuneratorio pactado, pero no éste, que es un elemento esencial del contrato, relativo al precio, lo que justifica que deba mantenerse su vigencia hasta la fecha del total pago.

Esta última cuestión reviste una importancia capital para la resolución de los numerosos pleitos pendientes, en los que finalmente se declare la nulidad del tipo moratorio, pues ni la entidad bancaria podrá aplicar el interés legal del dinero previsto en el artículo 1.108 del Código Civil, ni los deudores morosos quedarán exentos del pago de todo interés.

De esta manera, el Tribunal Supremo justifica, en congruencia con la jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que tal doctrina jurisprudencial no constituye en modo alguno una integración indebida del contrato, pues no modera ni dulcifica la excesiva penalización impuesta por el prestamista ante el retraso en el pago de la deuda.

Por último, y aunque no lo diga expresamente la Sentencia, es preciso insistir en que la doctrina jurisprudencial aquí confirmada, resulta aplicable a todos los contratos de préstamo, tanto personales, como con garantías reales, celebrados con consumidores, por lo que quedarían excluidos del ámbito de aplicación de esta Sentencia aquellos contra-

tos de préstamo celebrados entre entidades financieras y prestatarios, que no ostenten la condición de consumidor.

## CONCLUSIONES

El Tribunal Supremo, en su Sentencia nº 671/2018, de 28 de noviembre, viene a sentar la doctrina jurisprudencial siguiente:

- El tipo de interés de demora no puede exceder de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio.
- Declarada la nulidad del interés moratorio, por ser superior a ese límite máximo, ante una situación de mora, el capital sigue devengando el interés remuneratorio.
- No cabe la integración legal o judicial del contrato.
- Esta jurisprudencia únicamente resulta aplicable a los contratos de préstamo, tanto personales, como con garantía hipotecaria, celebrados con consumidores. ●

*“Ni la entidad bancaria podrá aplicar el interés legal del dinero previsto en el artículo 1.108 del Código Civil, ni los deudores morosos quedarán exentos del pago de todo interés”*



# Reclamación de Cantidad. Reclamación de indemnización frente a Compañía Aseguradora y Comunidad de Propietarios



[www.globaleconomistjurist.com](http://www.globaleconomistjurist.com)  
[info@globaleconomistjurist.com](mailto:info@globaleconomistjurist.com)

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

Santander, 00-02-2014

Dña. Amparo formula demanda de reclamación de cantidad por indemnización de daños y perjuicios causados en su vivienda frente a la Compañía aseguradora y la Comu-

nidad de Propietarios, fundada en los daños causados a su vivienda por una filtración de agua del tejado.

La Comunidad de propietarios y la Compañía aseguradora niegan el relato de los hechos descritos por Dña. Amparo, que incluso la propia Comunidad como medida preventiva, había cambiado el techo de uralita, al igual que hicieron los edificios colindantes y que siempre han realizado labores de conservación y mantenimiento del edificio.

Dña. Amparo reclama indemnización por la filtración de agua del tejado en su vivienda, y circunscribe que este hecho ocurrió en dos ocasiones, la primera fue indemnizada por la Comunidad, pero el pago no lo recibió ella directamente sino su ex-pareja y la segunda reclamación le fue abonada mediante cheque bancario, ante las presiones que Dña. Amparo ejerció frente al Presidente de la Comunidad que incluso llegó a amenazarlo con denunciarlo.

### **Objetivo. Cuestión planteada**

El objetivo del cliente es lograr la indemnización por daños y perjuicios sufridos en la vivienda como consecuencia de la filtración de agua del tejado, señalando como responsables a la Compañía aseguradora y a la Comunidad de Propietarios.

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

El abogado de la parte actora pretende que se condene a las partes demandadas, Comunidad de Propietarios y Compañía Aseguradora de ésta, al pago solidario de la indemnización correspondiente a los daños sufridos en la vivienda habitual de la parte actora (cuantiosos daños en continente y contenido), ocurridos con ocasión de filtraciones de agua del tejado y techo del edificio sede de la Comunidad de Propietarios y asegurado por la Compañía Aseguradora. Todo ello en virtud de la acción de indemnización ex artículo 1902 (responsabilidad extracontractual) del Código Civil.

El abogado de la demandada Comunidad de Propietarios pretende que se estime la excepción procesal planteada de prescripción de la acción conforme al artículo 1968 del Código Civil. Subsidiariamente, pretende que se desestime la pretensión formulada de contrario rechazando y reformulando varios datos fácticos expresados en la demanda, y sugiriendo que la actora ha obrado maliciosamente, realizando cuantas actuaciones, judiciales o no, ha podido para conseguir su único objetivo: lograr de la Comunidad de Propietarios una cantidad muy superior a la

supuestamente correspondiente; asimismo, se impugna el contenido del informe pericial aportado con la demanda, justificativo del importe reclamado; se insiste en la supuesta verdadera pretensión de la actora: obtención de un enriquecimiento injusto; se discute el pago de las rentas de alquiler reclamadas por inhabilitabilidad; se hace noticia del hecho de una indemnización previa por el contenido de la vivienda (incluidos conceptos reclamados en la demanda), realizada por otra aseguradora al copropietario de la vivienda. Así, pretende la desestimación de la pretensión de contrario formulada contra la Comunidad de Propietarios, en virtud de los artículos aducidos a sensu contrario, por no existir el incumplimiento de la obligación de mantenimiento del tejado y por haber sido ya abonada la indemnización correspondiente por otra aseguradora.

## **El procedimiento judicial**

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** 1º Instancia

**Tipo de procedimiento:** Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Santander.

**Fecha de inicio del procedimiento:** 18-10-2016

### **Partes**

• Parte demandante:

Doña Amparo

• Parte demandada:

Compañía aseguradora y Comunidad de propietarios

### **Peticiones realizadas**

• Parte demandante:

Se dicte sentencia por la que se acuerde abonar una indemnización por daños oca-



sionados en la vivienda de su propiedad, por la filtración de agua del tejado.

• Parte demandada:

Que se desestime íntegramente la demanda, se absuelva libremente a la Compañía aseguradora y a la Comunidad de Propietarios.

**Argumentos**

• Parte demandante:

Que procede la indemnización a Dña. Amparo de los daños sufridos ya que la Comunidad de Propietarios debe de acometer todas las obras de reforma, mantenimiento, estanqueidad del tejado necesarias, considerando el tejado como un elemento común de la Comunidad.

• Parte demandada:

Que no se produjeron los citados hechos, que únicamente se procedió por la Comunidad a cambiar el techo de uralita, y que se produjo una filtración y que se abonó a Dña. Amparo una indemnización por los daños ocasionados, pero que no se produjo una segunda filtración de agua.

**Normativa**

- Artículo 1902. Código Civil.
- Artículo diez. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Artículo 217. Carga de la prueba. Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Documental aportada**

- - La parte demandada aportó los siguientes documentos en la contestación a la demanda:
- Documento 1.- Fotocopia del acta de la sesión de reunión de la Comunidad, núm. 18, de fecha 18 de mayo de 2009

- Documento 2 y 3.- Fotografías estado conservación del tejado.
- Documento 4.- Póliza de la Compañía aseguradora
- Documento 5.- Acta de la Junta ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2014.
- Documento 6.- Denuncia presentada en la Policía Local.
- Documento 7.- Declaración prestada por Dña. Amparo en fecha 12 de febrero de 2015, por siniestro ocurrido en 2014.
- Documento 8.- Consulta descriptiva y gráfica del catastro.
- Documento 9.- Contrato de arrendamiento de vivienda

**Prueba**

• La parte demandada aportó los siguientes documentos:

- Documento 1.- Fotocopia acta de la reunión Comunidad Propietarios, núm. 18, de fecha 18 de mayo de 2009
- Documento 2 y 3.- Fotografías estado conservación del tejado.
- Documento 4.- Póliza Compañía aseguradora
- Documento 5.- Acta de la Junta ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2014
- Documento 6.- Denuncia presentada ante la Policía Local.
- Documento 7.

**Estructura procesal**

• Parte demandante:

Que procede la indemnización a Dña. Amparo de los daños sufridos ya que la Co-

unidad de Propietarios debe de acometer todas las obras de reforma, mantenimiento, estanqueidad del tejado necesarias, considerando el tejado como un elemento común de la Comunidad.

- Parte demandada:

Que no se produjeron los citados hechos, que únicamente se procedió por la Comunidad a cambiar el techo de uralita, y que se produjo una filtración y que se abonó a Dña. Amparo una indemnización por los daños ocasionados, pero que no se produjo una segunda filtración de agua.

### Resolución Judicial

**Fecha de inicio del procedimiento:**  
21-06-2017

### Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

La sentencia condena a la Compañía aseguradora a abonar a Dña. Amparo la cantidad de 11.187 euros, en concepto de indemnización de daños ocasionados en su vivienda por la filtración de agua del tejado en su vivienda y condena a la Comunidad de propietarios al abono de 1.243 euros a Dña. Amparo.

### Fundamentos jurídicos de la resolución judicial

La sentencia basa la condena en la responsabilidad de la Comunidad de propietarios y en la Compañía aseguradora, cuya póliza suscrita responde de la responsabilidad civil por daños y perjuicios que se ocasionen, y fundamentada en el artículo 1.902 del Código Civil, que basa la responsabilidad a reparar el daño causado a aquel que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia.

## Segunda instancia

### Prueba

Sin prueba adicional aportada

### Documentación

Sin prueba adicional aportada

### Resolución Judicial del recurso

**Fecha de inicio del procedimiento:**  
18-01-2018

### Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

La sentencia desestima el recurso de apelación condenando en costas a Dña. Amparo, la demandante

### Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

La sentencia confirma la dictada en primera instancia

## Jurisprudencia

Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 161/2008, de 09-04-2008. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 1530399**

Audiencia Provincial de Cádiz, núm. 131/2008, de 25-06-2008. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 304059**

Audiencia Provincial de Málaga, núm. 97/2015, de 01-03-2015. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69540689**

## Documentos jurídicos de este caso

1. Escrito previo contestación demanda - Solicitud intervención provocada compañía aseguradora
2. Contestación a la demanda de reclamación de cantidad por indemnización
3. Proposición prueba parte actora - interrogatorio, documental, pericial de parte y testifical
4. Proposición prueba parte demandada - documental y testifical

5. Proposición prueba compañía aseguradora - documental, pericial de parte y pericial judicial técnica
6. Solicitud comparecencia perito en vita a fin del artículo 346 de la Ley de Enjuiciamiento Civil
7. Sentencia de primera instancia
8. Escrito aportando justificante de consignación - compañía aseguradora
9. Solicitud entrega grabación vista
10. Recurso de apelación de la parte actora - error de apreciación en la prueba y, subsidiariamente, revocación parcial de la minoración de la cantidad de condena
11. Oposición al recurso de apelación
12. Oposición al recurso de apelación - compañía aseguradora
13. Escrito aportando justificante consignación y solicitud inmediata entrega
14. Escrito avisando de error en la consignación - Solicitud de exhorto al juzgado correspondiente
15. Diligencia de ordenación - confirmación consignación, entrega de mandamiento de pago, no procedencia del despacho de ejecución provisional instado
16. Sentencia de apelación

#### Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Demanda reclamación de cantidad

#### Biblioteca

##### Libros

- Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014

- La nueva propiedad horizontal
- Temario práctico de derecho civil. Parte general
- Leyes de propiedad horizontal

#### Artículos jurídicos

- ¿Qué pasa si unas obras dañan un inmueble vecino? Daños ocasionados por derribo, responsabilidad objetiva (junio 2004)
- Responsabilidad del presidente de la Comunidad de Propietarios (octubre 2017)
- Legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios (abril 2014)
- La Prescripción y la Caducidad (septiembre 2004)

#### Casos relacionados

- Indemnización de daños y perjuicios contra Comunidad de Propietarios por daños por humedades en vivienda.
- Reclamación de cantidad por daños en vivienda arrendada
- Responsabilidad extracontractual. Reclamación de daños. Daños por agua. Vivienda asegurada. Subrogación aseguradora.
- Responsabilidad extracontractual. Indemnización por daños y perjuicios derivados de siniestro. Filtraciones ocasionadas en la vivienda por un escape de agua en la vivienda vecina.
- Reclamación de indemnización por daños y perjuicios



## CURSO Y EXAMEN DE DELEGADO DE PROTECCIÓN DE DATOS

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

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



PRÓXIMA CONVOCATORIA  
**FEBRERO 2019**

INFORMACIÓN Y MATRÍCULA EN  
[www.economistschool.es](http://www.economistschool.es)  
[info@economistschool.es](mailto:info@economistschool.es)  
**+34 911 930 056**

# Legislar los arrendamientos, pero legislar bien

Las normas legales, tienen como objetivo principal, o debería tenerlo, el regular las situaciones de la sociedad que no responden a la necesidad que esta manifiesta, intentado con su regulación establecer un equilibrio entre las partes afectadas, primando obviamente las atenciones a la más débil, pero en ningún caso se debería actuar con criterios de oportunidad, de repercusión social o de la coyuntura política de la norma en cuestión.



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

1. Introducción
2. Contenido del Real Decreto
3. Vuelta a la regulación anterior

Recientemente, con fecha 18 de diciembre de 2.018, se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 21/2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y una vez leído este R/D-L su contenido genera más dudas que soluciones y al mismo tiempo abre un abanico a futuras interpretaciones en función de la propia redacción, que en ocasiones resulta excesivamente abierta y ambigua.

*\*Con posterioridad a la edición de este artículo y tal y como en él se apuntaba, el trámite de ratificación en el Congreso de los Diputados ha comportado que el mismo no haya sido ratificado. En el artículo se analiza el R/D-L anticipando que era una norma inconcreta y desarrollada con prisas, como*

*así parece haberlo apreciado sus señorías, aun así procedemos a explicar su contenido, tras 26 días en vigor.*

En la exposición de motivos se anuncian cinco objetivos, que tal y como se presentan parecen más razones o argumentos para la creación de una futura norma que la aplicación de los objetivos que esperan conseguir con ella (tan solo hace falta leer su redactado). El primero plantea que existe la necesidad de un mayor volumen de vivienda en alquiler, el segundo, expone la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias, el tercero reconoce la baja cobertura de vivienda social de tan solo el 2,5% del mercado, ante países de la U.E. que



se sitúan en torno al 15%. El cuarto es el deseo de luchar contra las ejecuciones hipotecarias y el quinto muestra la deficiente situación de accesibilidad a las viviendas para las personas discapacitadas. Todas estas circunstancias son ciertas y son razones más que suficientes para un desarrollo normativo.

Básicamente el contenido del texto legal se queda en la exposición de motivos, ya que su contenido casi se circunscribe a una modificación de la regulación en los contratos de alquiler, pero no se observa medida alguna que realmente trate como se ha de cumplir estos cinco objetivos expuestos en el expositivo, más allá del redactado de la Disposición Adicional Única en donde encarga al Ministerio

de Fomento que ponga en marcha diferentes medidas, sin concretar, para movilización del suelo público, modular de los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda, reorientar del Plan Estatal de Vivienda y establecer acuerdos con las administraciones sectorialmente y todo ello debe quedar reflejado en un informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos económicos en el plazo de dos meses (mediados de febrero)

La última modificación de la L.A.U. del año 2013, realmente generó con la reducción del plazo establecido para un contrato de arrendamiento de vivienda, situaciones que debían ser revisadas y ajustar la legislación a una realidad social que lo demandaba. Pretender

*“No existe una oferta de pisos en alquiler e incluso en venta a precios asequibles, es la consecuencia de la política de viviendas sociales, y falta de construcciones que se viene manifestando desde hace más de 10 años”*



*“El Real decreto se aprobó por la necesidad de un mayor volumen de vivienda en alquiler, la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y la baja cobertura de vivienda social de tan solo el 2,5% del mercado, ante países de la U.E. que se sitúan en torno al 15%”*

hacerlo con un R/D-L con este contenido no parece ser la solución, esperemos que “no sea peor el remedio que el mal”. Los alquileres han ido incrementando sus valores en los últimos años esto es innegable, aunque deberíamos tener en cuenta que estos todavía no han llegado a los niveles que se barajaban antes de la crisis financiera del 2.007, por lo que podríamos decir que son inferiores, si no fuera porque el poder adquisitivo de las familias ha descendido y consecuentemente el esfuerzo que deben realizar es superior aportando un mayor porcentaje de los ingresos a este fin, luego el origen del problema está en la falta de piso y en el empobrecimiento de la población

La necesidad de cambiar de residencia por el encarecimiento de los alquileres, aun no siendo nueva esta situación ahora existen unos factores diferenciales. Recordemos que en todas las grandes ciudades desde los años sesenta del siglo pasado, han ido creciendo a lo largo de los años núcleos de población y pequeños pueblos que han incorporado muchos de los habitantes de las grandes y medianas ciudades próximas que debido al incremento de los alquileres cambiaban de entorno residencial. La diferencia ahora es que no existe esta posibilidad, ya no es que una familia en un momento dado tenga que cambiar su entorno de residencia para ir a otro que tenga precios más bajos. La diferencia que se presenta ahora es que no existe una oferta de pisos en alquiler e incluso en venta a precios asequibles, es la consecuencia de la política de viviendas sociales, como reconoce la propia norma y falta de construcciones que se viene manifestando desde hace más de 10 años, ello ha comportado que ya no exista esta opción, lo cual genera un escenario de difícil solución para las familias, recordemos que el encarecimiento de los alquileres son consecuencia directa de la falta de oferta.

Revisando la norma (R/D-L) aparecen ciertos redactados que podríamos calificarlos, cuando menos de, paradójicos. El primero que aparece es la diferencia que a lo largo de todo su desarrollo aplican en función de quien es el titular del piso en arrendamiento, si se trata de una persona física o de una persona jurídica. En el caso primero (persona física) el contrato de arrendamiento será de 5 años,

mientras que, en el segundo caso, el periodo del contrato es de siete años. He repetido en muchas ocasiones que mantener un contrato de arrendamiento de tres años, como era hasta ahora, generaba unos niveles de inseguridad e inestabilidad a las familias y que debía resolverse volviendo a los 5 años previstos antes de la revisión del 2.013.

Legisla también sobre los gastos que debe soportar el arrendatario en el momento de formalizar el contrato, en principio estos gastos serán a cargo de la propiedad si es una persona jurídica mientras que será a cargo del arrendatario si es una persona física quien se lo arrienda. Esta diferencia o discriminación, podíamos verla en principio como una penalización a las propiedades que son titularidad de una sociedad. Como si esta figura jurídica tuviera por el hecho de serlo un plus de penalización, lo cual no se justifica desde el punto de vista de la igualdad. Si el argumento (no expuesto pero tal vez pensado) es que tienen una mejor tributación fiscal o que se estima que ganan mucho dinero. Me pregunto (sin entrar a valorar si ello se debería ver así) no sería más lógico que se regulara esta circunstancia a través de las normas procedentes en lugar de establecer estos procesos diferenciadores o discriminatorios.

Por otra parte, me surge otra pregunta. Si este R/D-L tiene los cinco objetivos o razones que se exponen, ello nos debería llevar a pensar que la razón y los beneficiarios del mismo tendrían que ser las personas o familias necesitadas y en definitiva los futuros inquilinos que accedan a una vivienda. De ser así las actuaciones y condiciones objeto de la norma debería ser en favor de los arrendatarios (obviamente creando un equilibrio entre todas las partes intervinientes). En este caso lo que sucede con la norma es que penaliza a una familia que quiera alquilar un piso si quien formaliza el contrato es una persona física, ya que, con una persona jurídica, tendría menos costes (al no tener que asumir los gastos del contrato) y más tiempo de duración y mayor estabilidad familiar.

¿El resultado no debería ser siempre el mismo, con independencia de quien es el titular del bien?, si considera realmente el le-

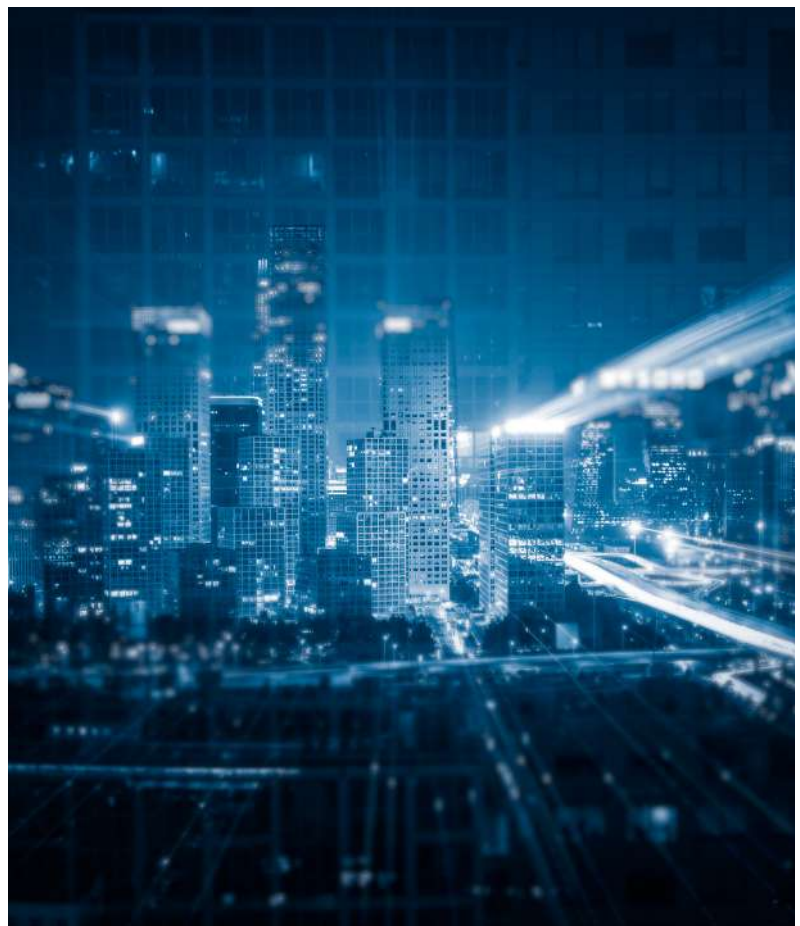
gislador que un plazo de siete años es correcto para una familia y que los gastos (salvo que sean a solicitud del arrendatario) los pague el propietario si todo ello no es una razón demagógica frente a un electorado no se deberían establecer estos criterios diferenciados. Porque discriminar en función de quien es el propietario no parece que sea una razón jurídica suficiente, si los objetivos son los expuestos cuando indica el legislador como objetivo “... *equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia...*”.

Esta misma discriminación se observa cuando la norma expone las condiciones y procedimientos para el caso de un posible desalojo por incumplimiento del contrato. Los tiempos y procedimientos son diferentes (más largos en el caso de las personas jurídicas). Nuevamente me pregunto, tienen mas derechos a su defensa o a disponer de más recursos ante una actuación judicial, quienes incumplan ante una sociedad titular del bien que, ante una persona física, o realmente se trata de demonizar a unos propietarios por el simple, hecho de utilizar una figura jurídica, legal y correctamente. Con ello no pretendemos posicionarnos en que el periodo de un contrato de arrendamiento debe ser de 5 o 7 años. Consideramos que, a partir de los 5 años, las partes pueden acordar las condiciones que consideren oportunas.

Al mismo tiempo y sin pretender revisar en detalle todo el contenido del R/D-L, hay otros elementos que también llaman la atención, como es la limitación a las garantías que debe solicitar un propietario para arrendar la vivienda, siempre que sea en los plazos previamente establecidos. Entendemos que establecer condiciones taxativas para una relación entre las partes, aunque una de ellas deba tener un plus de salvaguardia, puede llegar a dificultad lo que cada día resulta más difícil, que se pongan en el mercado viviendas en arrendamiento. Siguiendo con las preguntas que me surgen de esta lectura. Porqué se debe regular el máximo de mensualidades de renta como garantía adicional, aunque si supera el periodo establecido las partes podrán definir las condiciones y garantías que consideren oportunas. ¿Se debe legislar los niveles de

riesgo que deben asumir los propietarios de los bienes en arrendamiento?

Ello podría llegar a condicionar la voluntad de arrendar un bien. La necesidad de vivienda, el importe de los arrendamientos son las demandas que existen actualmente en el mercado y razones hay para ello, pero comenzar a legislar sobre condiciones que afectan directamente a las partes en cuanto a solvencia y/o garantías, parece excesivo. Debemos previamente pensar que debería existir un parque de viviendas que, según los propios datos del legislador no llega en nuestro mercado al 2.5% (menos del 17% de la media de nuestro entorno). Platón decía que “*En una hora de juego se puede descubrir más acerca de una persona que en un año de conversación*”. Anuncio de déficits en la vivienda, exposición de problemas en las familias y presentación de situaciones deficitarias para una legislación escasa, confusa e inconcreta en algunas partes, no ayuda a resolver las dificultades, pero nos indica de donde partimos. ●



# La fiscalidad en los arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda

La vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU 1994) define el arrendamiento para uso distinto del de vivienda como aquel que, recayendo sobre una edificación de naturaleza urbana, su destino primordial es cualquier otro distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario



**Josep Maria Espinet Asensio**

Socio director de  
ESPINET-COSTA

1. Concepto de arrendamiento de inmueble para uso distinto del de vivienda
2. Tratamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)
3. Tratamiento en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)
4. Tratamiento en el Impuesto sobre Sociedades (IS)
5. Tratamiento en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)

## Concepto de arrendamiento de inmueble para uso distinto del de vivienda

En este grupo se encuentran pues los arrendamientos de edificios, pisos, locales, naves y oficinas, en los que se desarrollan actividades tan dispares y heterogéneas como las de restauración u hostelería, farmacia, centro docente, autoescuela, joyería, banca, oficina, despacho profesional, notaría, centro sanitario, etc, con el denominador común de que el destino primordial no es ningún caso el satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario. Tienen esta

caracterización los arrendamientos de fincas urbanas aptas para utilizarse como vivienda pero celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. También los concertados por el Estado, las CCAA, los Ayuntamientos y demás Corporaciones públicas; los locales para el ejercicio de actividades económicas, para servir de depósitos y almacenes, círculos de recreo, entidades deportivas, benéficas y sin ánimo de lucro, Iglesia católica u otras confesiones religiosas, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Veamos seguidamente los diferentes impuestos, directos o indirectos, que gravan este



tipo de arrendamiento tanto a nivel estatal como autonómico.

### **Tratamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**

El arrendamiento de bienes, y, entre estos, el de bienes inmuebles, se considera a los efectos del impuesto del IVA una prestación de servicios realizada en el ámbito de desarrollo de actividades empresariales o profesionales y, en consecuencia, se encuentra en general sujeta al IVA. Según la ley del IVA, el arrendador de bienes inmuebles será considerado como empresario o profesional.

Siendo ésta la regla general, hay excepciones. El arrendamiento de viviendas utilizadas exclusivamente como tales por sus arrendatarios, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), es una operación sujeta pero que la propia ley considera exenta de IVA, por lo que ni el arrendador, en este caso, deberá repercutir el impuesto por este concepto, ni el arrendatario o inquilino obligado a soportarlo.

Hay en este punto ciertas singularidades. Así, no se aplicará exención y, por tanto, será repercutible el IVA, en aquellos casos

*“No estará exento de IVA el arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados”*



en que se atribuya a un inmueble arrendado un uso mixto, una parte física como vivienda, propiamente dicha, y otra como despacho profesional o actividad empresarial. Tampoco estará exento de IVA el arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados. En estos supuestos, el IVA gravará la totalidad de la contraprestación arrendaticia sin que le sea aplicable ninguna regla de prorrateo.

En cuanto a los denominados arrendamientos de temporada, esto es, aquellos que, pese a recaer sobre una vivienda habitable, se conciertan para un uso distinto del de vivienda en el sentido de que con los mismos no se satisface la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, conviene señalar que cuando se formaliza entre particulares está exento de IVA, con lo que el arrendatario sólo tiene que abonar al arrendador la renta y demás cantidades acordadas. Sí, en cambio, estará gravado con el IVA, cuando el arrendador de temporada ofrezca al arrendatario, además del uso temporal de la vivienda, servicios complementarios propios de la industria hotelera (tales como limpieza interior del apartamento, lavado y cambio periódico de ropa, sábanas, toallas, etc). En este caso el tipo de IVA aplicable sería el reducido del 10%.

En el resto de los supuestos, el tipo impositivo actual aplicable de IVA a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda es el general del 21% sobre la base imponible, constituida no sólo por la renta, propiamente dicha, sino también por los demás conceptos que el arrendatario satisfaga por razón del contrato, como gastos de comunidad, suministros, IBI, tasas de basuras, entre otros.

### Tratamiento en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda (rendimientos que incluyen, además de la renta propiamente dicha, todos los gastos repercutibles que se perciban del arrendatario como los de comunidad, IBI, servicios y suministros, tasas, etc), en los que el **arrendador es una persona física** y con independencia de si el arrendatario es persona física o jurídica, tienen para el arrendador y a los efectos del IRPF la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario** por los que viene obligado a declarar, sin que a éstos se les pueda aplicar ninguna de las bonificaciones que contempla la ley para los casos de rendimientos procedentes del arrendamiento de vivienda.



No obstante, lo anterior, se entenderá que el arrendamiento de estos bienes constituye actividad empresarial del arrendador y, por tanto, los rendimientos tendrán la consideración de **rendimientos de actividades económicas**, cuando éste disponga, al menos, para el desempeño de la actividad, de una persona empleada con contrato laboral a jornada completa (ya no es necesario el requisito de disponer de un local afecto a la actividad). Se ha interpretado que esta exigencia no se cumple cuando para el desempeño de la actividad se tiene contratado a un Administrador de fincas, al no mantenerse con el mismo una relación laboral sino profesional; ni tampoco con los empleados de fincas urbanas con funciones de portero o conserje, al no ser su actividad principal la gestión de la actividad empresarial sino la del cuidado y vigilancia del inmueble; ni los supuestos de dos personas contratadas a media jornada, al no concurrir en ninguno de ellos la exigencia legal de la jornada completa; ni, por último, la contratación a jornada completa de uno de los comuneros integrantes de la comunidad de bienes titular de la actividad empresarial.

Los rendimientos que perciba el arrendador persona física están sujetos a **retención a cuenta del IRPF** cuando el arrendatario sea:

- a. Persona jurídica y demás entidades, incluidas las comunidades de propietarios y las entidades en régimen de atribución de rentas.
- b. Contribuyente que ejerza actividades económicas, cuando satisfaga rentas en el ejercicio de sus actividades.
- c. Persona física, jurídica y demás entidades no residentes en territorio español, que operen en él mediante establecimiento permanente.
- d. Persona física, jurídica y demás entidades no residentes en territorio español, que operen en él sin mediación de establecimiento permanente, en cuanto a los rendimientos del trabajo que satisfagan, así como respecto de otros rendimientos sometidos a retención o ingreso a cuenta que

constituyan gasto deducible para la obtención de las rentas a que se refiere el art. 24.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

En consecuencia, y a guisa de ejemplo, no procede practicar retención alguna a cuenta del IRPF del arrendador cuando el arrendatario sea un particular que destine el inmueble arrendado a una actividad que no tenga carácter económico (p.ej. un local para utilizarlo como trastero de bienes personales).

En los supuestos de arrendamiento de inmueble para destinarlo a un uso mixto (vivienda habitual + despacho profesional o actividad profesional), el arrendatario debe practicar la retención a cuenta del IRPF del arrendador, si bien, y a diferencia con el IVA, sólo sobre la parte del alquiler que proporcionalmente corresponda a la superficie destinada a la actividad profesional o empresarial.

La retención a cuenta del IRPF, que el arrendatario viene obligado a practicar en el momento que satisfaga o abone las rentas correspondientes, es en la actualidad del 19%, a aplicar tanto sobre las retribuciones dinerarias (renta y todos los conceptos repercutidos al arrendatario como gastos de comunidad, IBI, suministros, tasas, etc), excluido el IVA, como sobre las retribuciones en especie, si existieren y se hubieren convenido, según el valor de mercado que les fuera asignado.

Están exentos de retención los rendimientos provenientes de arrendamientos de vivienda por empresas para sus empleados; aquellos en los que las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales; y, por último, aquellos en los que la actividad del arrendador esté clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 (arrendamiento de inmuebles) de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o

*“En los arrendamientos cuya duración estuviera sometida por ley o por pacto a prórroga forzosa, se computará como base imponible del IAJD como mínimo, el importe de renta por un plazo de tres años”*

*“No procede practicar retención alguna a cuenta del IRPF del arrendador cuando el arrendatario sea un particular que destine el inmueble arrendado a una actividad que no tenga carácter económico”*

subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.

En los supuestos de traspaso o cesión del contrato, la participación dineraria correspondiente al arrendador se considera rendimiento del capital inmobiliario en su IRPF, mientras que el importe neto del traspaso percibido por el arrendatario tiene la consideración de ganancia patrimonial a los efectos de su IRPF.

### Tratamiento en el Impuesto de Sociedades (I.S)

Se parte de la premisa de que el arrendador es una persona jurídica u otras entidades sujetas al I.S. La regulación del Impuesto de Sociedades considera sujeta al mismo los rendimientos que obtenga el arrendador derivados de los arrendamientos de bienes inmuebles, sin que se contemple al respecto ninguna particularidad según el arrendamiento se destine a vivienda o a un uso distinto del de vivienda.

Al igual que en los otros impuestos que hemos tratado, la base imponible a los efectos del I.S. en lo que respecta a rendimientos derivados del arrendamiento, lo constituyen el importe del alquiler, propiamente dicho, y demás conceptos que se perciban del arrendatario como los gastos de comunidad, IBI y servicios y suministros, excluido el importe del IVA.

En cuanto a la **retención a cuenta del I.S.** del arrendador, el sujeto obligado a practicarla es el mismo supuesto de arrendatario en el que concurre la obligación de practicar la retención a cuenta del IRPF, siendo también el porcentaje del 19%, aplicable sobre todos los conceptos que integran la contraprestación arrendaticia, excluido el IVA. No hay obligación de practicar retención prácticamente en los mismos supuestos de exención de la retención a cuenta del IRPF.

### Tratamiento en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)

La incidencia de este impuesto en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda sólo se devenga desde el momento en que el arrendamiento en cuestión se documenta en escritura pública y con ello posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad. Es sujeto pasivo de impuesto el adquirente del derecho arrendaticio, esto es, el arrendatario.

Tratándose como se trata de un tributo cedido a las Comunidades Autónomas, el tipo impositivo será el que en cada caso hubieran aprobado éstas y, en su defecto, el 0,5%. La base imponible viene integrada por el total importe de renta que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato. En los arrendamientos cuya duración estuviera sometida por ley o por pacto a prórroga forzosa, se computará como base imponible, como mínimo, el importe de renta por un plazo de tres años.

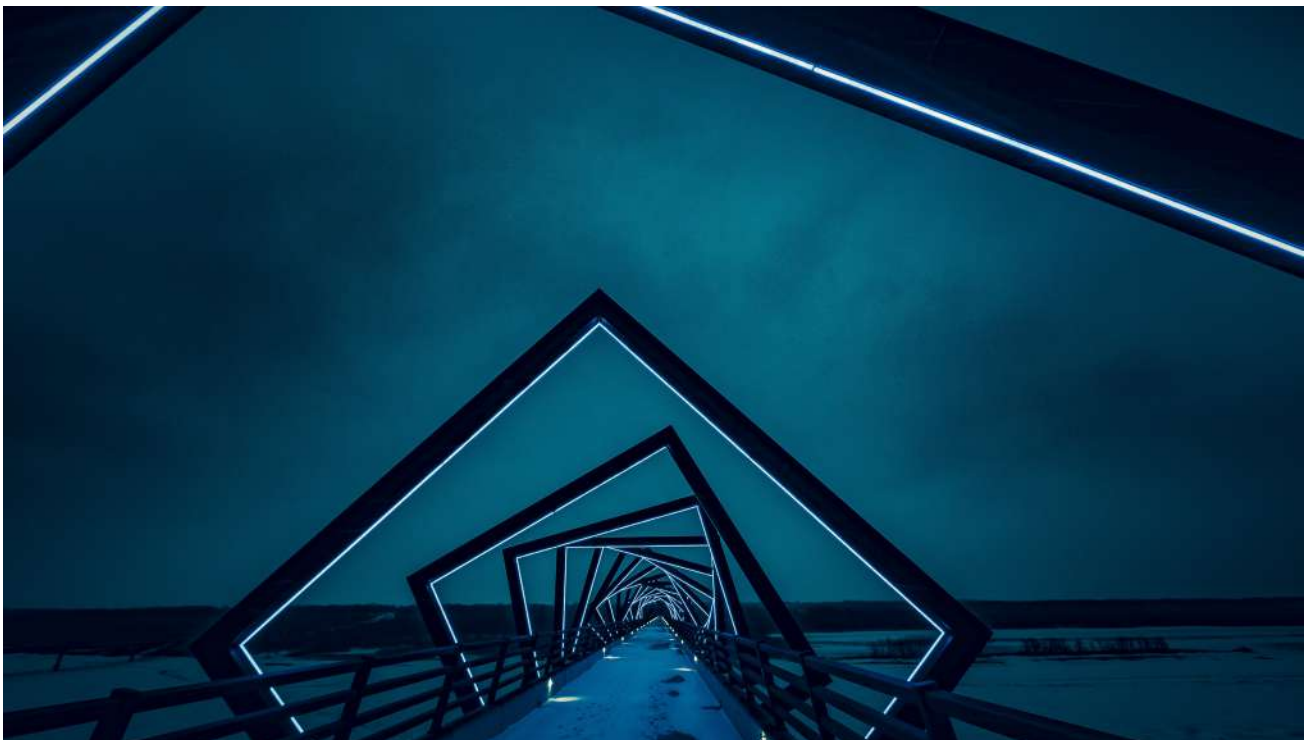
El tipo de gravamen actual establecido en las diferentes Comunidades Autónomas es el que sigue: Andalucía (1,50%), Aragón (1,50%), Asturias (1,20%), Baleares (1,20%), Canarias (0,75%), Cantabria (1,50%), Castilla-La Mancha (1,50%), Castilla y León (1,50%), Cataluña (1,50%), Extremadura (1,50%),



Galicia (1,50%), Madrid (0,75%), Murcia (1,50%), La Rioja (1,00%) y Valencia (1,50%).

## CONCLUSIONES

1. La calificación jurídica como arrendamiento para uso distinto del de vivienda se alcanza a partir de la definición que del mismo hace la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y en contraste con la definición del arrendamiento de vivienda, de modo que estaremos ante aquél cuando el destino primordial del arrendamiento sea cualesquiera otro distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
2. En el IVA, la cesión en arrendamiento de un inmueble urbano para uso distinto del de vivienda se considera una prestación de un servicio en el ámbito de desarrollo de una actividad empresarial o profesional y como tal sujeto a IVA, sin perjuicio de los supuestos de exención que contempla la ley.
3. En el IRPF, los rendimientos derivados de esta clase de arrendamientos, cuando el arrendador es una persona física, constituyen, según los casos, rendimientos del capital inmobiliario o rendimientos de actividades económicas. En los supuestos de traspaso o cesión del contrato, la participación dineraria correspondiente al arrendador es un rendimiento del capital inmobiliario en su IRPF, mientras que el importe neto del traspaso percibido por el arrendatario es una ganancia patrimonial a los efectos de su IRPF.
4. Si quien perciba la contraprestación arrendaticia es una persona jurídica y demás entidades sujetas al IS, los rendimientos provenientes del arrendamiento para uso distinto del de vivienda tributan por el Impuesto de Sociedades.
5. En todas las figuras tributarias consideradas, a excepción del IAJD, la base imponible viene integrada por la renta y demás conceptos percibidos del arrendatario por razón del arrendamiento (gastos de comunidad, IBI, entre otros). ●





# Euríbor en positivo o en negativo; ¿Cuándo es mejor amortizar la hipoteca?

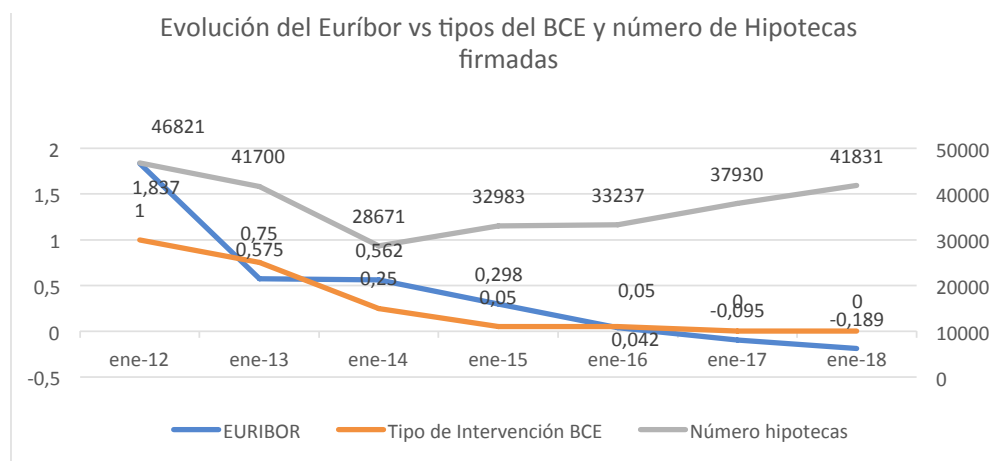
El euríbor vuelve a cerrar en negativo en enero de 2019 y suma ya 35 meses por debajo de cero. En concreto, el principal índice hipotecario ha terminado el mes en el -0,116% una cifra ligeramente superior a la registrada en diciembre de 2018 (-0,129%). Con el dato de enero, el indicador encadena 10 meses de leves subidas que le acercan poco a poco al cero.

**Manuel Gonzalez**  
Director de Hipotecas de  
iAhorro.com

1. Evolución del EURIBOR
2. ¿Cuándo es mejor amortizar la hipoteca?
3. ¿Qué es mejor; amortizar cuota o plazo?

¿Llegará el euríbor a cero en 2019? La pasada semana el presidente del Banco Central Europeo (BCE), Mario Draghi, anunció que mantenía en cero los tipos de interés en la zona euro, por lo que la esperada subida podría retrasarse hasta 2020 lo que podría tener un impacto en el euríbor. “Aun teniendo en cuenta la noticia del BCE, el euríbor está

en negativo porque tiene un desajuste que se irá regularizando en 2019. A esto se sumará el impacto que las hipotecas recibirán tras aprobarse la nueva la Ley Hipotecaria. A pesar de esto, el índice se mueve en decimales por lo que a finales de 2019 podría tocar el cero”, señala Manuel Gonzalez, director de Hipotecas de iAhorro.com.





En esta gráfica, se puede ver la sensibilidad del euríbor en función de la evolución de los tipos de interés del BCE. En enero de 2012, los tipos estaban en el 1% en ese momento el euríbor marcó un 1,837%. Esta cifra bajaría en los siguientes meses de enero al ritmo de los tipos, de esta manera en enero de 2016, el euríbor rozó en cero cuando los tipos estaban en el 0,05%. Un mes después, febrero 2016, el indicador registraría por primera vez en su historia una tasa negativa.

En la misma línea se mueven las hipotecas firmadas. En enero de 2014, el número de hipotecas firmadas cayó hasta 28.671, un dato que mejoraría en los próximos enero. De esta manera, en 2015 y 2016 se superaron las 32.000 firmas mensuales. En 2017 se alcanzarían las 37.930 y en 2018 las 41.831

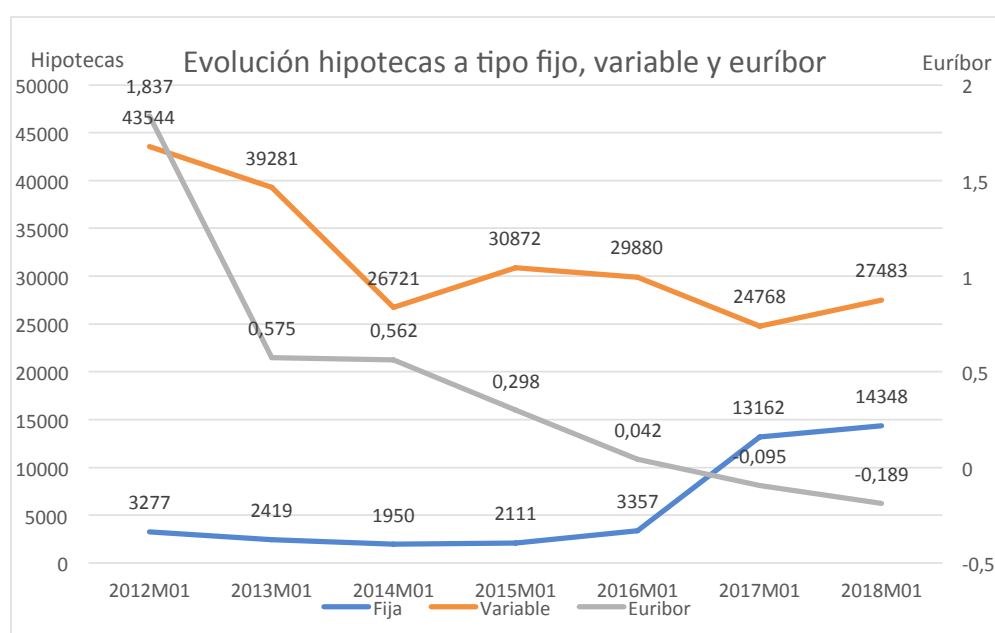
hipotecas firmadas. *“En estos últimos meses el dato de la venta de viviendas ha mejorado muy positivamente, es más, si vemos los últimos datos del INE de noviembre de 2018 vemos que en este mes se han firmado 40.941 hipotecas y la media en euros ha crecido hasta los 130.000 euros”,* apunta Manuel Gonzalvez.

Manuel Gonzalvez analiza la ‘guerra’ en estos últimos meses entre las entidades por las hipotecas fijas y variables. Con el euríbor en tasas negativas, las entidades financieras apostaron por tipos fijos atractivos para atraer a los clientes conservadores que buscaban una estabilidad. Esta estrategia ayudó a que las hipotecas fijas crecieran en enero de 2017 hasta las 13.162 frente a las 3.357 registradas en enero de 2016. En enero de 2018, la cifra de hipotecas fijas subió hasta las 14.348. En

el caso de las fijas, el dato más bajo es el que se registró enero de 2017, en ese momento el dato se quedó en 24.768 hipotecas.

*“En los últimos meses hay entidades que se han decantado por las hipotecas variables y otras han preferido ofrecer tipos fijos más agresivos. Después de la crisis, cada banco decidió apostar por un modelo u otro. Es curioso que las entidades que pasaron por un mal trago durante la crisis intentan, ahora, potenciar las fijas frente a las variables. Con el*

*euríbor en negativo o en cero, psicológicamente es más sencillo contratar la variable, pero ahora con un euríbor en crecimiento, aunque solo sea en decimales están apareciendo los fantasmas del pasado y los usuarios vuelven a decantarse por la fija. Las hipotecas fijas se moverán en concordancia con la evolución del euríbor. Nosotros recomendamos que se elija la hipoteca que mejor se adapte a las necesidades financieras de cada hipotecado y no solo del momento en el que esté un tipo u otro”, explica Manuel Gonzálvez.*



### ¿Cuándo es mejor amortizar la hipoteca?

El euríbor también es un factor muy importante a la hora de amortizar la hipoteca. Cuanto el índice está alto nuestra amortización es más rentable que cuando está bajo. Con tipos altos sacamos una mayor rentabilidad a nuestro dinero que cuando está en negativo o en cero.

Si ponemos un ejemplo de una hipoteca media de 130.000 euros a un plazo de 30 años con el euríbor actual (-0,116) aplicándole el diferencial de 0,99% vamos a calcular la diferencia de amortizar ahora o esperar a que el euríbor registre un dato

positivo, por ejemplo, como el que registró hace siete años (en enero de 2012) cuando estaba en el 1,837%.

Siguiendo nuestro ejemplo, si el hipotecado amortiza ahora 10.000 euros y se encuentra en el año 3 y mes 6 de su hipoteca se ahorrará 2.579,10 euros. Si en lugar de amortizar ahora decide guardarse los 10.000 euros y amortizar cuando el euríbor esté en positivo, por ejemplo, llegue al 1,837% dentro de 7 años, ósea en el año 10 y mes 6 de la hipoteca, el ahorro será de 7.195 euros. En este caso, el amortizar ahora o dentro de 7 años con estos cambios en el euríbor supondrían una diferencia de 4.616 euros.

## COMPARATIVA ¿CUÁNDO AMORTIZAR MI HIPOTECA?

### HIPOTECA: 130.000€ A 30 AÑOS

EURÍBOR ACTUAL -0,116%	VS	EURÍBOR EN 7 AÑOS 1,837%*
Diferencial: +0,99%		Diferencial: +0,99%
Amortización: 10.000€		Amortización: 10.000€
Fecha de amortización: Año 3 mes 6		Fecha de amortización: Año 10 mes 6
Ahorro: 2.579,10€		Ahorro: 7.195,25€



**DIFERENCIA**  
entre amortizar ahora  
o dentro de 7 años **4.616,15€**

\*Dato del euríbor de enero de 2012 (1,837%) suponiendo que vuelva a registrar ese dato en 7 años

www.iahorro.com

**iAhorro**  
Analiza, simplifica.

Si hacemos los cálculos para una hipoteca de 300.000 euros a 30 años siguiendo los mismos datos del ejemplo anterior el resultado será el mismo. En el caso de amortizar ahora, con un euríbor en negativo, el

ahorro será de 2.558 euros. Si en lugar de amortizar en este momento lo hiciéramos dentro de 7 años con un euríbor positivo (1.837%) el ahorro será de 7.122,45 euros. Una diferencia de 4.564 euros.

## COMPARATIVA ¿CUÁNDO AMORTIZAR MI HIPOTECA?

### HIPOTECA: 300.000€ A 30 AÑOS

EURÍBOR ACTUAL -0,116%	VS	EURÍBOR EN 7 AÑOS 1,837%*
Diferencial: +0,99%		Diferencial: +0,99%
Amortización: 10.000€		Amortización: 10.000€
Fecha de amortización: Año 4 mes 5		Fecha de amortización: Año 11 mes 5
Ahorro: 2.558,15€		Ahorro: 7.122,45€



**DIFERENCIA**  
entre amortizar ahora  
o dentro de 7 años **4.564,30€**

\*Dato del euríbor de enero de 2012 (1,837%) suponiendo que vuelva a registrar ese dato en 7 años

www.iahorro.com

**iAhorro**  
Analiza, simplifica.



Siguiendo estos ejemplos, si tengo dinero ahorrado ¿me convendría esperar a una subida del euríbor para amortizar? “Esta pregunta tiene varias respuestas. Lo primero es ver en qué momento del préstamo hipotecario se está. Al principio es cuando más intereses se pagan, por eso es muy interesante amortizar lo máximo posible en los primeros años de vida de la hipoteca. También es verdad que con un euríbor más alto a la hora de amortizar el cliente se ahorra más intereses, pero también en ese momento estaría pagando más cuota del préstamo todos los meses. Por eso, ahora con un euríbor en negativo si se cuenta con ahorros igual es interesante invertir esta cantidad en otros activos que den más rentabilidad.”, señala el director de Hipotecas de iAhorro.com.

### ¿Qué es mejor; amortizar cuota o plazo?

Una vez elegido el momento en el que realizar la amortización falta decidir si se quiere amortizar cuota o plazo. En el primer caso el hipotecado podrá reducir su mensualidad a la vez que se ahorra intereses, en el segundo caso reducirá meses a su préstamo por lo que terminará de pagar su hipoteca en menos tiempo.

Para saber cómo nos ahorraríamos más intereses hemos realizado dos ejemplos. En el primero hemos realizado los cálculos para una hipoteca de 130.000 euros a 30 años. En este caso se paga una mensualidad de 410 euros y se quiere amortizar 5.000 euros. El hipotecado tiene una diferencial de euríbor  $(-0,116) + 0,99\%$ . Si amortiza cuota, la mensualidad bajará hasta los 393 euros y se ahorrará 628 euros en intereses. En el caso de elegir plazo, se podrá reducir 1 año y 3 meses de préstamo y el ahorro de intereses sería de 1.329 euros.

## COMPARATIVA AMORTIZACIÓN POR CUOTA O PLAZO

HIPOTECA: 130.000€ A 30 AÑOS EURÍBOR:  $(-0,116\%) + 0,99\%$   
CUOTA: 410,65€ AMORTIZACIÓN: 5.000€ FECHA: AÑO 3 MES 5

CUOTA	VS	PLAZO
NUEVA CUOTA: 393,64€		NUEVO PLAZO: 28 AÑOS Y 9 MESES
AHORRO: 628,70€		AHORRO: 1.329,18€



DIFERENCIA  
entre amortizar la cuota  
o el plazo

700,48€

www.iahorro.com

iAhorro  
Análisis sencillos

En una hipoteca de 300.000 euros a 30 años con un diferencial de euríbor  $(-0,116) + 0,99\%$  pagaríamos una mensualidad de 947 euros. Si en este caso queremos amortizar 10.000 euros, si nos decantamos por reducir cuota, ésta bajaría hasta los 928 euros y el ahorro en intereses sería de 562 euros. En el caso de

elegir plazo, reduciríamos nuestro préstamo en 6 meses y nos ahorraríamos 1.194 euros. “Lo más recomendable es amortizar a plazo porque nos vamos a ahorrar más intereses. También es recomendable hacerlo en los primeros años de vida del crédito para que el ahorro sea mayor, esto es así por el sistema de

amortización que se usa en España; el sistema francés que consiste en pagar en los primeros

años del préstamo más intereses que deuda”, concluye Manuel Gonzálvez.

## COMPARATIVA AMORTIZACIÓN POR CUOTA O PLAZO

HIPOTECA: 300.000€ A 30 AÑOS EURÍBOR: (-0,116%) +0,99%  
CUOTA: 947,65€ AMORTIZACIÓN: 5.000€ FECHA: AÑO 6 MES 3

**CUOTA**  
NUEVA CUOTA: 928,93€  
AHORRO: 562,08€

VS

**PLAZO**  
NUEVO PLAZO: 29 AÑOS Y 6 MESES  
AHORRO: 1.194,39€



**DIFERENCIA**  
entre amortizar la cuota  
o el plazo

**632,31€**

www.iahorro.com

**iAhorro**  
Analiza, simplifica.

**Fiscal & Laboral**  
al día

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



### CUMPLIMENTE LOS DATOS

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

☐ 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.

# INTERNET INMOBILIARIO

Cómo aislar las casas térmicamente y crear un entorno eficiente.

Con la llegada de las bajas temperaturas, el aislamiento de nuestro hogar es la mejor manera de evitar la pérdida de calor en el invierno, sobre todo, en una época llena de olas de frío. También es una buena forma de evitar subidas innecesarias en el precio de nuestras facturas de luz y gas, unas alzas que pueden ser un reto para los bolsillos de los consumidores españoles.



## BRICOPRIVE

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

Bricoprive.com, empresa fundada en 2012 en Toulouse y dirigida por Julien Boué y Marc Leverger, es el primer sitio de ventas privadas de bricolaje, jardinería y acondicionamiento del hogar. Entidad referente del comercio electrónico del sector del bricolaje en Francia y España, Bricoprive.com organiza para sus cinco millones de miembros ventas privadas de las principales marcas del sector (Grohe, Bosch, Legrand, Ryobi, Dewalt).

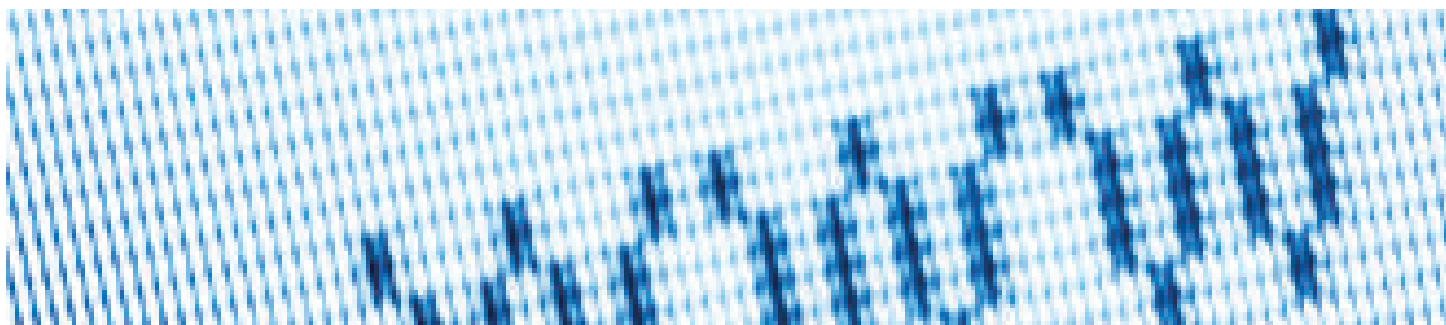
“Junto con la reducción de nuestras facturas, aislar nuestra vivienda no solo ayudará a mantener la vivienda caliente, sino que también ayudará a aliviar los problemas relacionados con las humedades y el moho”, explica Corinna Vernet, country manager de Brico Privé, el grupo de ventas privadas dedicadas al bricolaje, la jardinería y el hogar. Es por ello por lo que ofrecen unas recomendaciones a instalar en casa con los que podemos reducir el consumo, ahorrar costes y hacer nuestra vivienda más sostenible.



## AISLA2

[www.aisla2.com](http://www.aisla2.com)

Especializados en el aislamiento térmico y acústico, con más de 20 años de experiencia. Única empresa en el mundo aplicadora DE Thermopal 35 (celulosa mejorada con tratamiento hidrófugo). Desarrollamos nuestros propios materiales, más eficientes y únicos en el mercado. Serás asesorado por nuestros expertos para ofrecerte una solución personalizada. Cuidamos de cada detalle, todo ello para conseguir un resultado perfecto en cada uno de nuestros proyectos. Nuestra amplia experiencia y nuestros clientes satisfechos en toda España nos avalan.



## ARREVOL

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

En AISLAHOME estamos especializados en el aislamiento térmico y acústico de vivienda habitada mediante insuflado de Lana de Roca, Lana Mineral, Celulosa y otros aislantes.

El aislamiento de lana de roca ofrece unas excelentes características térmicas y acústicas además de su óptimo comportamiento frente al fuego.

El aislamiento de lana mineral ofrece unas excelentes características térmicas y acústicas unidas a su óptimo comportamiento frente al fuego. Por ello es una de las soluciones más efectivas.

La celulosa es el aislante ecológico por excelencia. Ofrece grandes prestaciones y además, por sus características es muy buena solución para el calor estival.



## AISLAYPROTEGE

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

Aísla y Ahorra, 1ª empresa con sello Si AENOR para Celulosa y Lana Mineral. Aísla y Ahorra se complace informar de ser la primera empresa en España que, habiendo sido auditada por AENOR, ha consiguiendo el sello e Calidad de AENOR SI SERVICIO DE INSTALACION CERTIFICADO. Este sello fué creado por AENOR contando con la colaboración con Aísla y Ahorra para fomentar el uso de un distintivo de calidad y un procedimiento auditor específico adaptado al tipo de microempresa o PYME de aislamientos insuflados y proyectados.

Aísla y Ahorra recibe la estrella de oro del Insituto para la Excelencia Profesional el 16.12.2016 como reconocimiento a su labor profesional y compromiso con la Excelencia.

Aislamos térmicamente buhardillas, áticos, fachadas, cámaras de ventilación, cavidades, falsos techos, tabiques de yeso laminado, cubiertas de palomeros, trasdosados. Aislamos acústicamente medianeras de vecinos y techos con sistemas de aislamiento acústico.

Insuflamos lana mineral blanca virgen en fachadas. La lana mineral blanca virgen es un aislamiento de alta gama muy efectivo con una conductividad de 0,034 W/mK. El perfecto aislamiento para aislar cavidades de fachadas en invierno.







## AHORA PREOCUPA



El euríbor, el principal índice hipotecario, vuelve a cerrar en negativo en enero de 2019 y suma ya 35 meses por debajo de cero



La derogación del Real Decreto-Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha generado un perjuicio a la seguridad jurídica, haciendo de nuestra normativa arrendaticia un texto legal ininteligible para el ciudadano, siendo merecedora nuevamente del calificativo tan utilizado por los expertos durante el siglo pasado de Ley de “enredamientos” Urbanos



Las consecuencias de limitar el precio del alquiler podrían ser: alza de rentas, dinero negro y menos oferta