

## IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

El Supremo marca las reglas del juego sobre vencimiento anticipado de las hipotecas

Los contratos de financiación inmobiliaria (Real Estate Finance)

La aerotermia como recurso energético para uso residencial



# SEGUIR VIVOS

Las “smart homes” o casas inteligentes cada vez penetran más en la oferta inmobiliaria española. Lo que hace pocos años era sólo un lujo a implantar en los segmentos del mercado más altos, ahora progresivamente penetran en la oferta de nivel medio y en poco tiempo llegará a los sectores más económicos del mercado inmobiliario. Esta realidad obliga a los profesionales del sector inmobiliario a reciclarse e incorporar a su “know H”, a su saber profesional, nuevas herramientas que les permitan entender las nuevas claves de los inmuebles que el mercado demanda. Solo si somos conscientes de esta realidad tendremos la opción de seguir vivos en el mercado como profesionales.



**DIRECCIÓN**

Maite Pérez Marín

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, 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.

**PRESIDENTE GRUPO DIFUSIÓN**

Alejandro Pintó Sala

**REDACCIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L.

C/ Rosa de Lima, 1. Oficina 101 - 28290 Las Rozas. Madrid

Tel: 91 435 01 02 - Fax: 91 578 45 70

clientes@economistjurist.es

Ronda General Mitre, 116, Bajos - 08021

Barcelona

info@economistjurist.es

www.revistainmuble.es

CIF: B59888172

ISSN: 2335-5573

Depósito Legal: B-23121/99

**ATENCIÓN AL SUScriptor**

902 438 834

clientes@economistjurist.es

**EXCLUSIVA DE PUBLICIDAD**

Comunicación Integral y Marketing para Profesionales

Calle Magallanes nº 25, 28015 Madrid

Tel.: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021

info@cimapublicidad.es

www.cimapublicidad.es

**EDITA:** Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.

**DISEÑO Y MAQUETACIÓN**

Lions Group Smart Business



4 EN BREVE

**A FONDO**

Impuesto de bienes inmuebles. Por Felio José Bauzá Martorell y Javier Triviño López

**A FONDO**

Contratos de financiación inmobiliaria (Real Estate Finance). Por Gustavo Kolschinske Castro

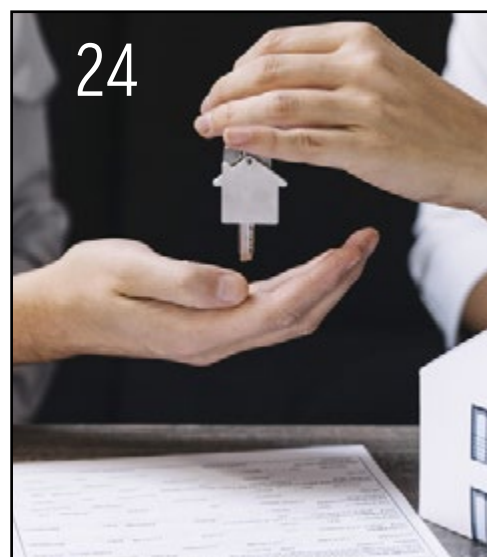


La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S. L., a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Fiscal & Laboral al día, o partes de ellas, sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa. Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Fiscal & Laboral al día, 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.

Entidad adscrita a la Asociación Española de Editoriales de Publicaciones Periódicas.

**A FONDO**

El Supremo marca las reglas de juego sobre el vencimiento anticipado de las hipotecas. Por Eva Mª Medicis

**LO QUE DICEN LOS JUECES**

Régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. No es necesario tener un trabajador a jornada completa para acceder a sus beneficios fiscales. Por Antoni Díaz



30



## FISCAL

Las bonificaciones en el IBI. Por Fernando Hernández Guijarro

36



## FINANCIACIÓN

Controvertida sentencia del Tribunal Supremo sobre el cobro de intereses de mora cuando un bien hipotecado se transmite en fase de liquidación concursal. Por Mario Lopera

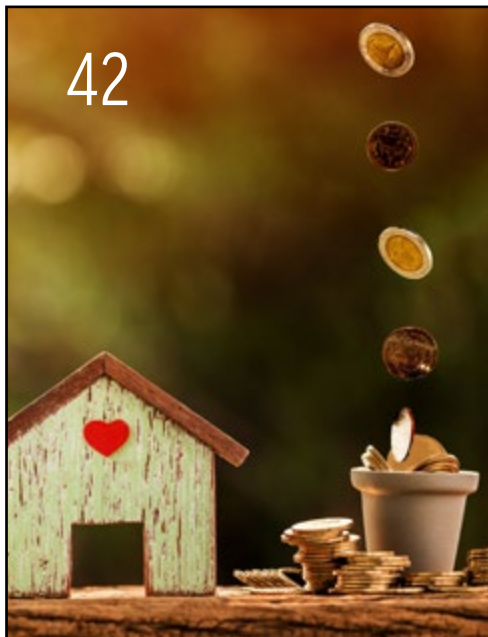
 GLOBAL  
Economist & Jurist

48 CASO  
PRÁCTICO



64 INTERNET  
INMOBILIARIO

42



## MERCADO

Evolución de la inversión inmobiliaria en España tras las elecciones del 28 de mayo de 2019. La importancia de la estabilidad política. Por Susana Sandín Llorente

58

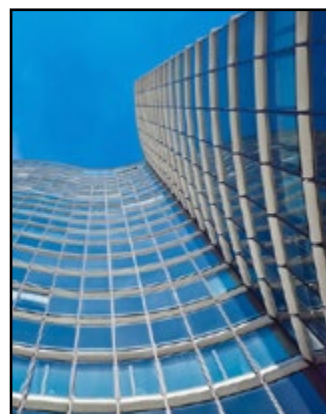


## TÉCNICA

La aerotermia como recurso energético para uso residencial. Por Carrillo Arquitectos



66 MAGAZINE  
INMOBILIARIO



67 AHORA  
PREOCUPA

## EN BREVE

### A FONDO

---

PÁG. 6

Impuesto de Bienes Inmuebles. Es el principal impuesto municipal, suponiendo en algunos casos más del 75 por ciento de la recaudación tributaria, por encima de la media nacional, que está en el 65,8 por ciento.

### A FONDO

---

PÁG. 18

El Supremo marca las reglas del juego sobre el vencimiento anticipado de las hipotecas.

### A FONDO

---

PÁG. 12

Contratos de financiación inmobiliaria. Existen múltiples opciones de financiación inmobiliaria, adaptables a casi cualquier perfil. Deberá atenderse fundamentalmente a las importantes implicaciones fiscales de cada una de ellas, en tanto en cuanto, existen notables diferencias entre las mismas.

### FISCAL

---

PÁG. 30

Bonificaciones del IBI. Habrá que atender, sobre todo en el caso de las bonificaciones potestativas, a las ordenanzas municipales publicadas por cada municipio, y prestar especial atención a los requisitos y documentación a aportar para solicitar las mismas.





# 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



# IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES



## EN BREVE

A cada bien inmueble se le asigna como identificador una referencia catastral que es un código alfanumérico que lo sitúa inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. A través de la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, se atribuyó a los ayuntamientos la facultad de exigir la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles, y fue modificado el régimen de base liquidable y de bonificación de determinados inmuebles en el IBI.



## SUMARIO

1. I.B.I. Concepto y Origen
2. Hecho Imponible, sujeto pasivo y la calificación de bien inmueble
3. No sujeción y exenciones
4. La base imponible
5. Gestión
6. Exención del pago del I.B.I. a la Iglesia Católica
4. Conclusiones



**Felio José  
Bauzá Martorell**

Doctor de Derecho  
Administrativo en la  
UIB y UNED



**Javier  
Triviño  
López**

Abogado



## I.B.I. CONCEPTO Y ORIGEN

El IBI es un tributo directo de carácter local y periodicidad anual que grava la titularidad dominical y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, localizados en el municipio que recauda el tributo.

Su régimen jurídico se encuentra recogido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), artículos 60 y siguientes. Este tributo entró en vigor el 1 de enero de 1990.

Su carácter real se deduce del gravamen que hace sobre la titularidad de los inmuebles o sobre los derechos que recaen en los inmuebles, independientemente del sujeto titular. **Tiene además carácter objetivo, derivado de una cuantificación de la carga tributaria que atiende exclusivamente al valor del objeto, y no a las circunstancias de los sujetos pasivos.**

“SU CARÁCTER REAL SE DEDUCE DEL GRAVAMEN QUE HACE SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES O SOBRE LOS DERECHOS QUE RECAEN EN LOS INMUEBLES, INDEPENDIENTEMENTE DEL SUJETO TITULAR”

## HECHO IMPONIBLE, SUJETO PASIVO Y LA CALIFICACIÓN DE BIEN INMUEBLE

El hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos



“SON SUJETOS PASIVOS, A TÍTULO DE CONTRIBUYENTES, LAS PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS Y LAS ENTIDADES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 35.4. DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA, QUE OSTENTEN LA TITULARIDAD DEL DERECHO QUE, EN CADA CASO, SEA CONSTITUTIVO DEL HECHO IMPONIBLE DE ESTE IMPUESTO”



bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles.

Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4. de la Ley General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

A los efectos del impuesto tienen la consideración de bienes inmuebles:

- A. La parcela o porción de suelo de una misma naturaleza enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios proindiviso.
- B. Los diferentes elementos privativos de los edificios susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de la propiedad horizontal. También el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y los trasteros y plazas de estacionamiento en proindiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.
- C. Los considerados inmuebles de características especiales.
- D. El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos

**Los bienes inmuebles se pueden clasificar catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.**

A cada bien inmueble se le asigna como identificador una referencia catastral que es un código alfanumérico que lo sitúa inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

A través de la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, se atribuyó a los ayuntamientos la facultad de exigir la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de

los inmuebles, y **fue modificado el régimen de base liquidable y de bonificación de determinados inmuebles en el IBI.**

## NO SUJECCIÓN Y EXENCIONES

Los principales supuestos de no sujeción al impuesto son:

- A. Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres, y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que su aprovechamiento sea público y gratuito.
- B. Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en los que estén enclavados:
  - a. Los de dominio público afectos al uso público.
  - b. Los de dominio público afectos a un servicio público gestionados directamente por el ayuntamiento, excepto cuando se trata de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.
  - c. Los bienes patrimoniales, salvo que se hayan cedido a terceros mediante contraprestación.

En cuanto a las exenciones debido a la cantidad de circunstancias, baste remitirnos a las previstas en el T.R.L.R.H.L. en el que incluye siete exenciones de oficio, tres exenciones rogadas (a petición previa del interesado) y dos exenciones potestativas (a voluntad municipal para establecerlas), todos ellos con peculiaridades en cuanto a su régimen jurídico<sup>1</sup>.

## LA BASE IMPONIBLE

La base imponible del IBI estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro inmobiliario.

**“LA BASE IMPONIBLE DEL IBI ESTARÁ CONSTITUIDA POR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES, QUE SE DETERMINARÁ, NOTIFICARÁ Y SERÁ SUSCEPTIBLE DE IMPUGNACIÓN CONFORME A LO DISPUESTO EN LAS NORMAS REGULADORAS DEL CATASTRO INMOBILIARIO”**

## GESTIÓN

El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia de los Ayuntamientos para la calificación de los inmuebles de uso residencial desocupados. La gestión del impuesto consta de dos fases: gestión catastral y gestión tributaria.

## EXENCIÓN DEL PAGO DEL I.B.I. A LA IGLESIA CATÓLICA

En el contexto de los inmuebles especiales<sup>2</sup>, la Ley de las Haciendas Locales estipula que **la Iglesia Católica está exenta de pagar el IBI en virtud de los Acuerdos entre el Estado y la Santa Sede de 1979**. Esta exención total y permanente de la contribución territorial urbana afecta a templos y capillas, residencias de obispos y sacerdotes, oficinas, seminarios y conventos<sup>3</sup>.

La Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines

<sup>1</sup> Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).- Tramitación de la compensación de la exención del IBI para los centros concertados. El Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, ISSN 0210-2161, N.º. 4 (abril), 2018, págs. 17-18.

<sup>2</sup> ROUANET MOSCARDÓ, J. <<Impuesto sobre bienes inmuebles de características especiales>>. Diario La Ley 7352. 2010.

<sup>3</sup> BENEYTO BERENGUER, R. <<¿Están exentos del I.B.I. los inmuebles propiedad de la iglesia católica?>> Revista General de Derecho Canónico y Derecho Eclesiástico del Estado, ISSN-e 1696-9669, N.º. 42, 2016.

“LA IGLESIA CATÓLICA ESTÁ EXENTA DE PAGAR EL IBI EN VIRTUD DE LOS ACUERDOS ENTRE EL ESTADO Y LA SANTA SEDE DE 1979. ESTA EXENCIÓN TOTAL Y PERMANENTE DE LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL URBANA AFECTA A TEMPLOS Y CAPILLAS, RESIDENCIAS DE OBISPOS Y SACERDOTES, OFICINAS, SEMINARIOS Y CONVENTOS”

lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, regula en su art. 15 la exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los bienes de los que sean titulares, en los términos previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales, las entidades sin fines lucrativos, excepto los afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades.

En Sentencia 207/2013, de 5 de diciembre (rec. 4285/2013), el Tribunal Constitucional avaló la exención de este tributo para la Iglesia Católica, reconociendo que los acuerdos con la Santa Sede forman parte del ordenamiento jurídico y que como tales deben ser respetados:

El Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos de 3 de enero de 1979, recoge, en lo que ahora interesa, dos exenciones diferentes. De un lado, prevé en la letra A de su artículo IV para “[l]a Santa Sede, la Conferencia Episcopal, las diócesis, las parroquias y otras circunscripciones religiosas y los Institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas” una exención total y permanente de la Contribución Territorial Urbana





de los siguientes inmuebles: 1) Los templos y capillas destinados al culto, y asimismo, sus dependencias o edificios y locales anejos destinados a la actividad pastoral; 2) La locales destinados a oficinas, la Curia diocesana y a oficinas parroquiales; 4) Los Seminarios destinados a la formación del clero diocesano y religioso y las Universidades eclesiásticas en tanto en cuanto impartan enseñanzas propias de disciplinas eclesiásticas; 5) Los edificios destinados primordialmente a casas o conventos de las Órdenes, Congregaciones religiosas e Institutos de vida consagrada”. Y a renglón seguido, su artículo V señala que “[l]as asociaciones y entidades religiosas no comprendidas entre las enumeradas en el artículo IV residencia de los Obispos, de los Canónigos y de los Sacerdotes con cura de almas; 3) Los de este Acuerdo y que se dediquen a actividades religiosas, benéfico-docentes, médicas u hospitalarias o de asistencia social tendrán derecho a los beneficios fiscales que el ordenamiento jurídico-tributario del Estado español prevé para las entidades sin fin de lucro y, en todo caso, los que se conceden a las entidades benéfico privadas” (en particular, los previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo).

En consecuencia esta polémica, más de carácter ideológico que otra cosa, se encuentra jurídicamente resuelta de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.



## CONCLUSIONES

- Es el principal impuesto municipal, suponiendo en algunos casos más del 75 por ciento de la recaudación tributaria, por encima de la media nacional, que está en el 65,8 por ciento. Además, es el único impuesto español que no se ha visto afectado por ninguna crisis, ya que su recaudación no ha disminuido nunca. Es más, crece de año en año

# CONTRATOS DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA (REAL ESTATE FINANCE)



## EN BREVE

En el sector inmobiliario, y más concretamente, en el aspecto financiero de dicho sector, muchos de los agentes que en él operan, hablan indistintamente de contratos de crédito y contratos de préstamo. En muchas ocasiones, desconocen que, aunque son contratos con parámetros muy similares, su axiología tiene elementos que los hace diferentes, siendo de especial relevancia las últimas modificaciones legislativas.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Formas de financiación
3. Análisis de los préstamos participativos
4. Conclusiones



**Gustavo  
Kolschinske  
Castro**

Socio Director de  
Favero & Kolschinske

## INTRODUCCIÓN

Las formulas tradicionales de financiación inmobiliaria son dos: financiación interna y financiación externa. Como forma de financiación interna podemos encontrar las ampliaciones de capital con o sin prima de emisión. Dentro de las formas de financiación externa están:



## FORMAS DE FINANCIACIÓN

1. Compraventa de suelo con precio aplazado y condición resolutoria.
2. Permuta. Suelo a cambio de obra. Condición resolutoria.
3. Posposición de la condición Resolutoria a la Hipoteca en los supuestos anteriores.
4. Compraventa de viviendas y locales con pagos a cuenta. Ley 57/1968, 27 julio, derogada por la letra a) de la disposición derogatoria tercera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación («B.O.E.» 6 noviembre), el 1 de enero de 2016. Téngase en cuenta que dicha disposición derogatoria tercera ha sido introducida por el apartado cuatro de la disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras («B.O.E.» 15 julio 2015).
5. Compraventa de sociedades

“COMO FORMA DE FINANCIACIÓN INTERNA PODEMOS ENCONTRAR LAS AMPLIACIONES DE CAPITAL CON O SIN PRIMA DE EMISIÓN”

“EN LA APERTURA DE CRÉDITO, EL CONTRATO TRAE CONSIGO LA APERTURA DE UNA CUENTA CORRIENTE BANCARIA EN LA QUE SE ANOTAN LAS DISPOSICIONES E INGRESOS QUE VA REALIZANDO EL ACREDITADO”



“EL PROJECT FINANCE, SE BASA EN LA CAPACIDAD QUE TIENE EL PROYECTO PARA GENERAR RECURSOS QUE HAN DE SER SUFICIENTES PARA DEVOLVER EL CAPITAL INVERTIDO”

“EL LEASING INMOBILIARIO REQUIERE ADEMÁS QUE EL BIEN OBJETO DE LEASING INMOBILIARIO QUEDE AFECTO POR EL USUARIO A SU ACTIVIDAD SI SE PRETENDE QUE EL LEASING GOCE DE LAS VENTAJAS DEL ESPECIAL RÉGIMEN FISCAL”

## ANÁLISIS DE LOS PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS:

- a. **Préstamo:** Se perfecciona con la entrega de dinero por la Entidad al prestatario con la obligación por parte de este de devolver el principal y abonar los intereses y comisiones pactados. Se diferencia del contrato de apertura de crédito en que la disposición de dinero prestado se hace por una sola vez por el importe total concedido.
- b. **Apertura de crédito:** Se perfecciona con la apertura de la citada cuenta de crédito hasta el límite establecido en el contrato. La entidad financiera pone a disposición del acreditado dinero hasta un límite determinado y por un plazo percibiendo periódicamente intereses sobre las cantidades dispuestas, obligándose el acreditado a devolver a la Entidad las cantidades adeudadas en el plazo estipulado. El contrato trae consigo la apertura de una cuenta corriente bancaria en la que se anotan las disposiciones e ingresos que va realizando el acreditado.
- c. **Descuento bancario:** La Entidad, previa deducción del interés, anticipa al cliente el importe de un crédito no vencido contra tercero, mediante la cesión, salvo buen fin,



del crédito mismo. Se suele documentar en pólizas de apertura de crédito para la negociación de letras de cambio y otros efectos. La entidad se garantiza en el pago por el crédito contra tercero y cuyo reembolso obtendrá del tercero en el momento del vencimiento de la letra o en su defecto, en virtud de la cláusula “salvo buen fin”, del cliente descontante.

- d. Leasing inmobiliario:** Una de las partes (la entidad financiera) cede al financiado el uso de un inmueble, adquirido previamente por aquella, durante un plazo, con la obligación por parte de éste de pagar una cuota periódica y el derecho a ejercitar la opción de compra, una vez llegado su vencimiento, y adquirir de este modo la propiedad del inmueble.

Requiere además que el bien objeto de leasing inmobiliario quede afecto por el usuario a su actividad si se pretende que el leasing goce de las ventajas del especial régimen fiscal. Su duración mínima es de 10 años.

“LAS BONIFICACIONES POTESTATIVAS DEBEN ESTAR CONTEMPLADAS COMO TAL EN EL PLAN URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO EN CUESTIÓN, ASÍ COMO DISPONER DE SERVICIOS QUE SEAN COMPETENCIA DEL MUNICIPIO. COMPRENDERÁN UNA BONIFICACIÓN DE HASTA EL 90% DE LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO”





Es por tanto una operación compleja que incorpora dos contratos distintos: a) el de compraventa de la entidad financiera y b) el de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing).

Modalidades: a) leasing de adquisición y b) leasing de construcción, que financia la construcción del inmueble por el usuario: la financiera adquiere el suelo y el usuario (como comisionista y la financiera como comitente) celebra un contrato con un tercero para la construcción. c) leasing de retorno o "lease back": particularidad: quien transmite el bien a la entidad financiera es el propio usuario del mismo (y no un tercero) obteniendo por tanto liquidez inmediata.

**e. Project Finance:** Se basa en la capacidad que tiene el proyecto para generar recursos que han de ser suficientes para devolver el capital invertido, así como pagar los rendimientos del capital y el beneficio del explotador. Se constituye una sociedad separada para realizar el proyecto, que recibe el nombre de Sociedad Vehículo del Proyecto.

**f. Garantías:** Tipos de Garantías:

- i. Personales. Se basa en la solvencia personal del acreditado y de los garantes. El afianzamiento. Renuncia a los beneficios de orden exclusión y división.
- ii. Reales. Como garantía del pago, el deudor aporta bienes que permanecen afectos hasta la total cancelación de la deuda.
  1. Prenda. Bienes muebles. Acciones y participaciones sociales. Depósitos de dinero.
  2. Hipoteca. Bienes inmuebles.

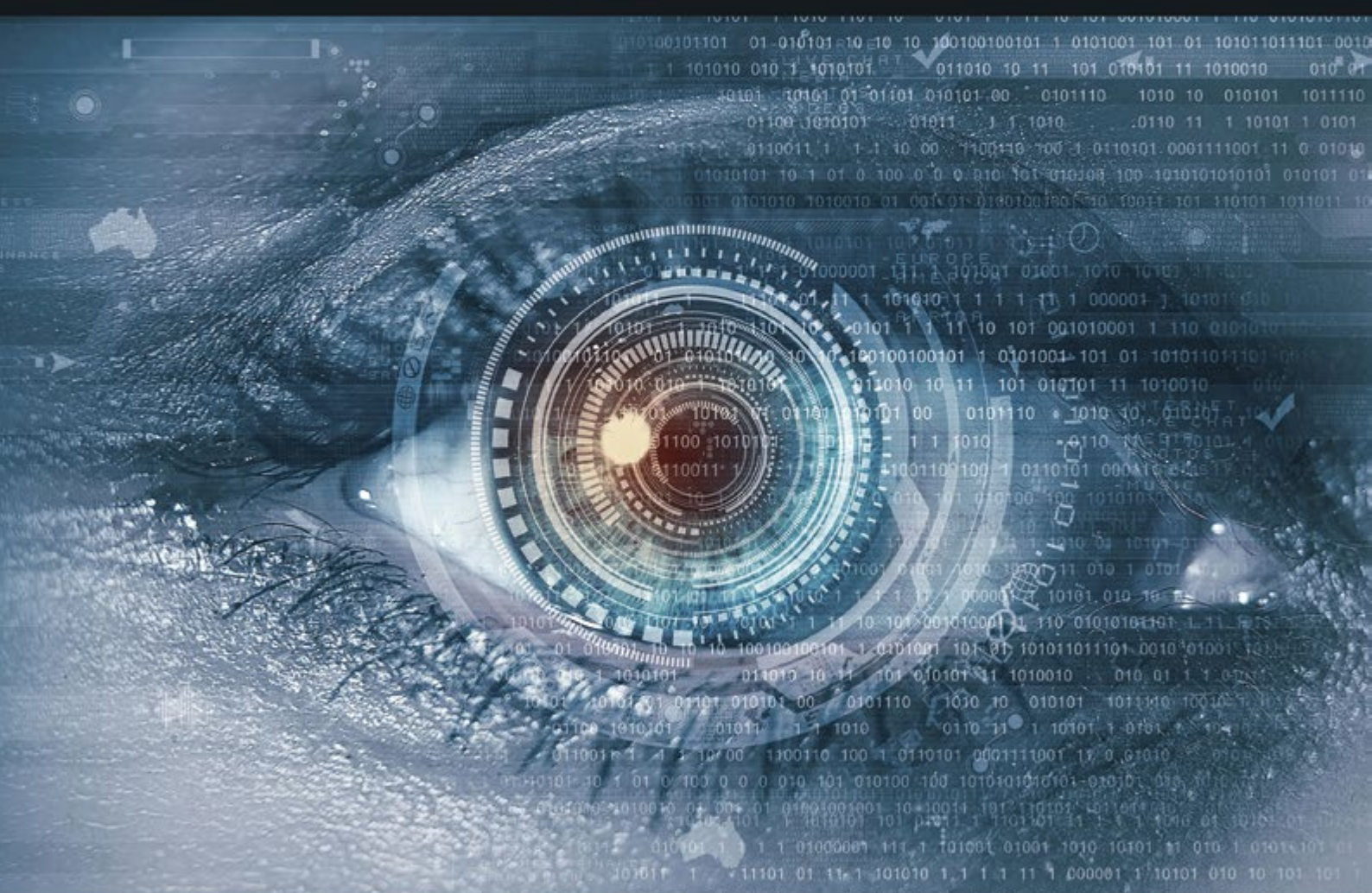
## CONCLUSIONES

- Existen múltiples opciones de financiación inmobiliaria, adaptables a casi cualquier perfil. Deberá atenderse fundamentalmente a las importantes implicaciones fiscales de cada una de ellas, en tanto en cuanto, existen notables diferencias entre las mismas



# CURSO DE ESPECIALISTA EN TRANSFORMACIÓN DIGITAL, INTELIGENCIA ARTIFICIAL, CIBERSEGURIDAD Y BIG DATA

**E&J** Economist & Jurist  
SCHOOL



Dirigido a los profesionales del mundo jurídico para que sepan enfrentarse a los nuevos retos de la era digital y les capacite en todas las áreas del conocimiento y especialización que actualmente está demandando el sector.

AMPLÍA INFORMACIÓN O MATRICÚLATE:

[www.economistschool.es/formacion](http://www.economistschool.es/formacion)

[info@economistschool.es](mailto:info@economistschool.es)

# EL SUPREMO MARCA LAS REGLAS DE JUEGO SOBRE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LAS HIPOTECAS



## EN BREVE

Con esta sentencia, que llega después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) resolviera las cuestiones prejudiciales que le fueron planteadas sobre la cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, puede evitarse la inseguridad jurídica provocada y la contradicción en los pronunciamientos de algunos Tribunales que se habían adelantado a establecer un criterio en la materia.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Los tribunales ante los procesos de ejecución hipotecaria en curso
3. ¿Procede el sobreseimiento de los procedimientos hipotecarios paralizados?
4. Conclusiones



**Eva Mª  
Medicis**

Socia en DJV  
Abogados

## INTRODUCCIÓN

Tras más de dos años de espera, de una total inseguridad jurídica y del colapso judicial provocado, con miles los procedimientos de ejecución hipotecaria paralizados en los juzgados a la espera de una decisión sobre su continuación o archivo, **ha llegado por fin el pronunciamiento del Tribunal Supremo acerca de los efectos**





**derivados de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado** en los préstamos hipotecarios.

Con esta sentencia, que llega después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) resolviera las cuestiones prejudiciales que le fueron planteadas sobre la cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, puede evitarse la inseguridad jurídica provocada y la contradicción en los pronunciamientos de algunos Tribunales que se habían adelantado a establecer un criterio en la materia.

Resultaba difícil buscar una armonía y equilibrio en el sistema con todos los intereses que había en juego. Por un lado, **el Tribunal Supremo tenía que garantizar la defensa de los consumidores frente a las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios.** Por el otro, **tenía que mantener un procedimiento eficaz que garantizara el derecho del acreedor al cobro de lo debido y hacer segura la garantía hipotecaria.** Algo lógico, porque si no se establece un procedimiento de ejecución ágil y eficaz que garantice el recobro de la deuda y no limite el acceso a

**“POR UN LADO, EL TRIBUNAL SUPREMO TENÍA QUE GARANTIZAR LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. POR EL OTRO, TENÍA QUE MANTENER UN PROCEDIMIENTO EFICAZ QUE GARANTIZARA EL DERECHO DEL ACREEDOR AL COBRO DE LO DEBIDO Y HACER SEGURA LA GARANTÍA HIPOTECARIA”**



“SERÁN LOS TRIBUNALES  
LOS QUE DEBEN PONERSE A  
VALORAR CADA CASO CONCRETO  
Y ANALIZAR SI EL EJERCICIO DE  
LA FACULTAD DE VENCIMIENTO  
ANTICIPADO DEL QUE HIZO  
USO EL ACREEDOR ESTÁ LO  
SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO  
EN FUNCIÓN DE LOS  
PARÁMETROS DE ESENCIALIDAD  
DE LA OBLIGACIÓN INCUMPLIDA”



los procedimientos de ejecución hipotecaria se produciría un encarecimiento de la financiación y del crédito por parte de las entidades financieras.

De esta forma, las reglas de juego establecidas por el Tribunal Supremo para los procedimientos hipotecarios en curso recogen los criterios del TJUE en la sentencia del 26 de marzo de 2019 y los autos del 3 de julio de 2019. En estas resoluciones, el Tribunal europeo admitía que la cláusula abusiva puede ser sustituida por una disposición legal que inspiró la cláusula de vencimiento anticipado, en referencia al art. 693.2 LEC, en su redacción del año 2013.

## LOS TRIBUNALES ANTE LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN CURSO

A partir de ahora, en aquellos procesos de ejecución hipotecaria que se hallan en curso y en los que no se ha producido aún la entrega de la posesión al adjudicatario del bien inmueble, los Tribunales se han de orientar por los siguientes criterios:

a.- Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, **se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula**, deberían ser sobreseídos sin más trámites.

b.- Los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad, deberían ser igualmente sobreseídos.

c.- Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el cumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

d.- **Los autos de sobreseimiento dictados conformes los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada**, no en el vencimiento por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales.

De forma que serán los Tribunales los que deben ponerse a valorar cada caso concreto y

analizar si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado del que hizo uso el acreedor está lo suficientemente justificado en función de los parámetros de esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato del préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación.

Y, aunque el TJUE admite que la cláusula abusiva de vencimiento anticipado se sustituya por la disposición legal, el Tribunal Supremo ha considerado, como elemento orientativo para analizar la justificación de ese ejercicio anticipado, la redacción del Art 24 de la nueva Ley 5/2019 de 15 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.

### ¿PROCEDE EL SOBRESEIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS HIPOTECARIOS PARALIZADOS?

Partiendo de estas reglas, comienza a ponerse en funcionamiento la maquinaria

“SI SE ACUDE A LA HISTORIA, LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO FUE INTRODUCIDA EN LA HIPOTECA CON LA LEY DE CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL AÑO 1872 Y YA ENTONCES SE FACULTÓ POR LEY AL BHE PARA ACUDIR AL JUEZ, SIN NECESIDAD DE PACTO”



“EL TRIBUNAL SUPREMO ABRE LA VÍA A UNA NUEVA RECLAMACIÓN DE TODAS AQUELLAS HIPOTECAS QUE YA FUERON EJECUTADAS A TRAVÉS DE UNA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO CONTRACTUAL QUE NO CUMPLÍA CON LAS EXIGENCIAS DEL DERECHO COMUNITARIO, PERO SÍ QUE CUMPLÍA CON EL DERECHO NACIONAL”

judicial en la materia y analizar si procede o no el sobreseimiento de los miles de procedimientos hipotecarios que se encuentran paralizados en los Juzgados. No obstante, el Tribunal Supremo ya adelanta que los autos de sobreseimiento dictados en los procedimientos hipotecarios no surtirán efecto de cosa juzgada, lo que no impide la interposición de una nueva demanda, ya no basada en el vencimiento contractual sino en un nuevo vencimiento anticipado “legal” establecido por una disposición imperativa (Art 24 LCCI). Una situación que puede ser polémica, ya que pretende que la Ley sea título ejecutivo para iniciar un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria.

El Tribunal Supremo abre la vía a una nueva reclamación de todas aquellas hipotecas que ya fueron ejecutadas a través de una cláusula de vencimiento anticipado contractual que no cumplía con las exigencias del derecho comunitario, pero sí que cumplía con el derecho nacional.

Y es que, si se acude a la historia, la cláusula de vencimiento fue introducida en la hipoteca

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.economistjurist.es](http://www.economistjurist.es). DIFUSIÓN JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. con domicilio en Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) 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 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, dirigiendo su solicitud por escrito a Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) o bien enviando un correo electrónico a [info@economistjurist.es](mailto:info@economistjurist.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.aepd.es](http://www.aepd.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 de [info@economistjurist.es](mailto:info@economistjurist.es)

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



con la Ley de Creación del Banco Hipotecario de España en el año 1872 y ya entonces se facultó por Ley al BHE para acudir al Juez, sin necesidad de pacto, en caso de impago por parte del deudor a fin de que declarara rescindido el préstamo y poder realizar la finca en subasta pública para hacer frente a lo debido con la garantía. Posteriormente se habilitó un procedimiento general de ejecución directa para los acreedores hipotecarios y más tarde, con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000, se introduce el art 693.2 LEC, que inicialmente permitía pactar la posibilidad de dar por vencido el préstamo y reclamar todo su importe con un solo impago.

Sin embargo, tras la reforma del referido artículo por la Ley 1/2013, se estableció el impago a partir de tres cuotas y terminó estableciéndose: *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución”*.

Tal es así, que **el tratamiento de la cláusula de vencimiento anticipado se traducía en los contratos hipotecarios sin desmarcarse de la redacción de la Ley vigente en el momento de la constitución del préstamo** y estuvo en todo momento inspirada en la legislación, por lo que había que tener cautela a la hora de decretar un ejercicio abusivo o excesivo de la facultad del acreedor, hasta que esa redacción se declaró incompatible con la legislación comunitaria y Europa comenzó a cuestionar nuestra legislación hipotecaria.



## CONCLUSIONES

- El Tribunal Supremo ha decidido la abusividad de la cláusula de vencimiento en los préstamos hipotecarios anteriores a la Ley 1/2013, en los que la referida cláusula de vencimiento anticipado no recogía un plazo o número de cuotas a impagar. Sin embargo, en aquellos préstamos en que el ejercicio del vencimiento anticipado era conforme ya con el Art. 693.2 LEC, en la redacción dada por la Ley 1/2013, bien podría ser admitida la validez sin necesidad de valoración y ello porque el artículo ya era conforme con la legislación comunitaria

# RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. NO ES NECESARIO TENER UN TRABAJADOR A JORNADA COMPLETA PARA ACCEDER A SUS BENEFICIOS FISCALES



## EN BREVE

La Agencia Estatal de la Administración Tributaria anula distintas liquidaciones practicadas en varios ejercicios fiscales al entender que para acceder a la bonificación en cuota de aquellas entidades que se dediquen al arrendamiento de viviendas es preciso tener un trabajador y un local afecto para ser tributarios del beneficio de dicha bonificación. EL TSJ de Cataluña condena a la AEAT y establece que no es requisito necesario tener una persona contratada para acceder al régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas del impuesto de sociedades.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Argumentos de la AEAT
3. Cuestión controvertida
4. Decisión judicial
5. Conclusiones



**Antoni  
Díaz**

Abogado-Díaz-Tarragó  
Advocats & Associats



## INTRODUCCIÓN

**EL TSJ de Cataluña condena a la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA y establece que no es requisito necesario tener una persona contratada para acceder al régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas del impuesto de sociedades.**

Hace unas semanas la Sala de lo contencioso administrativo, sección primera del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (STSJ de Cataluña, número 663/2019, de 30 de mayo) dictó una sentencia por la que condenaba a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a anular distintas liquidaciones practicadas en varios ejercicios fiscales **al entender que para acceder a la bonificación en cuota de aquellas entidades que se dedican al arrendamiento de viviendas no es preciso tener un trabajador y un local afecto para ser tributarios del beneficio de dicha bonificación.**

**“HACIENDA LLEVÓ A CABO ACTUACIONES DE COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA VIGENTE PARA TENER LA CONDICIÓN DE ENTIDAD SOMETIDA AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, ASÍ COMO TAMBIÉN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES REQUERIDAS EN LA NORMATIVA VIGENTE PARA PODER APLICAR LOS INCENTIVOS DE EMPRESA DE REDUCIDA DIMENSIÓN”**



## “UNA INTERPRETACIÓN LITERAL DEL ARTÍCULO 53.1 CONDUCE A ENTENDER QUE PARA DISFRUTAR DEL RÉGIMEN ES PRECISO QUE LA SOCIEDAD DESARROLLE UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, Y QUE ESTA SEA LA PRINCIPAL”

La sentencia es firme y el planteamiento fue el siguiente:

La mercantil recurrente presentó las declaraciones-liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 acogiéndose al régimen especial de sociedad de arrendamiento de inmuebles, aplicándose las bonificaciones del art. 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RDL 4/2004.

Hacienda llevó a cabo actuaciones de comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para tener la condición de entidad sometida al régimen fiscal especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, así como también del cumplimiento de las condiciones requeridas en la normativa vigente para poder aplicar los incentivos de empresa de reducida dimensión. La regularización que se practicó por la AEAT consistió en modificar la cuota íntegra ajustada positiva declarada, al considerar que se habían declarado incorrectamente las bonificaciones de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecidas en el artículo 54 del texto refundido de la L.I.S. Asimismo, frente a la alegación subsidiaria que se aplicaran los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión previstos en el capítulo XII de este Título VII (que hubieran sido incompatibles con los beneficios fiscales de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas aplicados por el contribuyente) se consideró que tampoco eran estos aplicables.

## ARGUMENTOS DE LA AEAT

Los planteamientos de la administración tributaria fueron:

- a. En relación **al acceso de la bonificación en cuota al tratarse de una mercantil dedicada al arrendamiento de viviendas** señaló la AEAT que:

*“- Según el artículo 53.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IS, podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. Según la consulta vinculante V1279-09 de la DGT, de la redacción de este precepto se desprende que la actividad de arrendamiento de viviendas requerida es calificada por la norma legal como de actividad económica. En este sentido, para determinar la existencia de actividad económica, ha de atenderse al artículo 27 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (LIRPF), que establece que: 2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando concurren las siguientes circunstancias: a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad. b) Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.*

*De los antecedentes que obran en esta oficina, la entidad se dedicó durante este ejercicio al arrendamiento de bienes inmuebles y no consta que tuviera contratada a ninguna persona con contrato laboral y a jornada completa.*

*Por consiguiente, no procede aplicar la bonificación por arrendamiento de vivienda establecida en el Capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004) al no concurrir los requisitos exigidos por la*

consulta vinculante V1379-09 de la DGT para entender que se desarrolla una actividad económica.”

- b. Por otra parte, a efectos de determinar si **procede aplicar la escala de gravamen prevista en el capítulo XII del Título VII del TRLIS para las empresas de reducida dimensión**, la agencia tributaria defendió que:

“- El Tribunal Económico Administrativo Central (en adelante TEAC) en su resolución de fecha 30/05/2012 de unificación de criterio establece que para poder aplicar los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión, en el caso de entidades dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, deben concurrir las siguientes circunstancias para estar ante una empresa y, por tanto, se puedan aplicar los incentivos fiscales del régimen de empresa de reducida dimensión.

- a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar la gestión de la actividad.
- b) Que para la ordenación de aquélla se utilice, al menos una persona con contrato laboral y a jornada completa.

**De los antecedentes que obran en esta oficina, la entidad se dedicó durante este ejercicio al arrendamiento de bienes inmuebles y no consta que tuviera contratada a ninguna persona con contrato laboral y a jornada completa.**

Por consiguiente, no procede aplicar la escala de gravamen establecida en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004) aplicable a las empresas de reducida dimensión al no concurrir los requisitos exigidos por la resolución del TEAC en unificación de criterio para entender que se desarrolla una actividad económica.”

## CUESTIÓN CONTROVERTIDA

Es decir, **la cuestión controvertida consistía en determinar si eran o no conformes a derecho las resoluciones**

“LA DIFICULTAD INTERPRETATIVA SURGE EN CUANTO LOS ARTÍCULOS 53 Y 54 DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2004 DE LA LEY DEL IMPUESTO NO DEFINEN EL CONCEPTO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DEL RÉGIMEN QUE REGULA”



“EN EL CASO EN CUESTIÓN ÚNICAMENTE SE CUESTIONÓ QUE LA RECURRENTE REALIZARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON BASE EXCLUSIVAMENTE EN EL INCUMPLIMIENTO DE UN REQUISITO NO IMPRESCINDIBLE PARA ELLO, SIENDO QUE DEL CONJUNTO DE LA PRUEBA PRACTICADA NO SE DESPRENDIÓ QUE NO REALIZASE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS COMO UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA”

del TEARC impugnadas al confirmar las liquidaciones que eliminaban las bonificaciones de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda, al no constituir actividad económica el arrendamiento de inmuebles por no disponer la sociedad de una persona con contrato laboral y a jornada completa para la gestión del arrendamiento.

## DECISIÓN JUDICIAL

El tribunal argumenta su decisión final en que una interpretación literal del artículo 53.1 conduce a entender que **para disfrutar del régimen es preciso que la sociedad desarrolle una actividad económica de arrendamiento de viviendas, y que esta sea la principal.** La dificultad interpretativa surge en cuanto los artículos 53 y 54 del texto refundido de 2004 de la Ley del Impuesto no definen el concepto de actividad económica a los efectos del régimen que regula.

Sin embargo, señala el Tribunal, que del mismo modo que en ocasiones ha considerado

que pese a disponerse de los requisitos de local y empleado no se estaba desarrollando verdaderamente una actividad económica al tratarse de un artificio, también ha entendido en otras ocasiones que pese a no cumplirse estrictamente esos dos requisitos exigidos en el artículo 27.2 LIRPF, sí estábamos en presencia de una actividad económica, **pues lo trascendente es que se trate de entidades que desarrollen actividades empresariales o explotaciones económicas, mediante la organización de medios humanos y materiales**, es decir, de factores de producción, con la finalidad de intervenir de forma efectiva en la distribución de bienes o servicios en el mercado, circunstancia cuya concurrencia hay que apreciar en cada supuesto concreto, y no se trate de una actividad de mera tenencia de bienes y obtención de sus rendimientos.

Y este criterio traído a colación por el Tribunal al señalar que: *“El mismo criterio cabe trasladar al beneficio fiscal que nos ocupa, máxime teniendo en cuenta la finalidad del beneficio fiscal que aquí nos ocupa. Ello no supone una interpretación extensiva del beneficio fiscal, pues lo cierto es que estrictamente la norma no exige los requisitos del artículo 27.2 LIRPF para considerar actividad económica el arrendamiento de inmuebles, en este caso, de viviendas. (...)”*.

En este sentido, concluye que la redacción del precepto no exige que se cumplan los requisitos del art. 27.2 LIRPF y *“(...) se comprende que no lo hiciera, pues pudiendo haber empresas que desarrollaran la actividad económica de arrendamiento de viviendas mediante la ordenación de medios materiales y humanos pero sin necesidad de disponer con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad, por afectarlo también a otras actividades, o sin necesidad de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad, por optar por externalizar la gestión o bastar una o más personas contratadas a tiempo parcial, no se comprende como favorecer un incremento de los recursos para producir imponiendo la necesidad para poder disfrutar del beneficio fiscal de disponer con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad y a una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para*



*la ordenación de la actividad, contribuiría a una mayor eficiencia de la producción, es decir, a una mayor productividad.(...)”.*

Así pues, debemos recordar el contenido del artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, conforme al cual **las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.** En el caso en cuestión únicamente se cuestionó que la recurrente realizara el arrendamiento de viviendas con base exclusivamente en el incumplimiento de un requisito no imprescindible para ello, siendo que del conjunto de la prueba practicada no se desprendió que no realizase el arrendamiento de viviendas como una actividad económica, sino razonablemente lo contrario, no cuestionándose ningún otro de los requisitos legales para el disfrute de las bonificaciones, se estimó íntegramente el recurso planteado, al no ser las resoluciones impugnadas conformes a derecho, así como estimar igualmente las pretensiones anulatorias y declarativas deducidas.

## CONCLUSIONES

- Una interpretación literal del artículo 53.1 conduce a entender que para disfrutar del régimen es preciso que la sociedad desarrolle una actividad económica de arrendamiento de viviendas, y que esta sea la principal. La dificultad interpretativa surge en cuanto los artículos 53 y 54 del texto refundido de 2004 de la Ley del Impuesto no definen el concepto de actividad económica a los efectos del régimen que regula. Así pues donde el legislador no distingue, no debemos hacer distinción, pues lo trascendente es que se trate de entidades que desarrollen actividades empresariales o explotaciones económicas, mediante la organización de medios humanos y materiales, es decir, de factores de producción, con la finalidad de intervenir de forma efectiva en la distribución de bienes o servicios en el mercado, circunstancia cuya concurrencia hay que apreciar en cada supuesto concreto, y no se trate de una actividad de mera tenencia de bienes y obtención de sus rendimientos. En todo caso, la interpretación de las normas tributarias, de conformidad con el contenido del artículo 3 del Código Civil, será según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas



# LAS BONIFICACIONES EN EL IBI

## EN BREVE

En este artículo, haremos un estudio sobre las bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En primer lugar, expondremos el significado más general del concepto de bonificación. En segundo lugar, realizaremos una relación de las leyes en las que encontraremos la regulación de este concepto, tanto en términos generales, como en concreto sobre el Impuesto sobre Bienes Inmueble. Posteriormente, se hará una clasificación de dichas bonificaciones, y para concluir, mencionaremos los supuestos contemplados en la ley, exponiendo los requisitos en cuanto a documentación se refiere para su solicitud.



## SUMARIO

1. Concepto
2. Regulación legal
3. Clasificación
4. Tipos de Bonificaciones en el IBI
  - a. Obligatorias
  - b. Potestativas
5. Conclusiones



**Fernando  
Hernández  
Guijarro**

Profesor de Derecho  
Tributario de la Universitat  
Politècnica de València

## CONCEPTO

Las bonificaciones, debemos entenderlas como beneficios fiscales, es decir, las Administraciones Públicas concederán un tratamiento preferente ante determinados supuestos contemplados legalmente, eximiendo en este caso, de parte del pago del tributo, pues si estuviéramos



ante el término exención, deberíamos entenderlo como una exención total de pago.

## REGULACIÓN LEGAL

Las leyes a las que debemos acudir para obtener la información necesaria relativa a las bonificaciones con carácter general, y también a las bonificaciones en el IBI son las siguientes:

Artículos 9, 73 y 74 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 197 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre).

Artículos 136 y 137 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**Lo indicado anteriormente, será de aplicación a todas las administraciones públicas que formen parte del Estado**

**“DEBEMOS TENER MUY EN CUENTA QUE AUNQUE EXISTAN BONIFICACIONES OBLIGATORIAS, NO SIGNIFICA QUE SE APLIQUEN DE OFICIO, SI NO QUE EN CADA CASO SE SOLICITARÁ A INSTANCIA DE PARTE”**

**Español.** Sin embargo, debemos hacer especial mención a las leyes forales de Navarra y País Vasco, pues estas comunidades se regirán por las siguientes:

Artículo 140 de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra y, en relación a País Vasco, **habrá que atender a cada normativa foral en particular, como puede ser el caso de la Norma Foral 4/2016**, de 18 de mayo, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Bizkaia.



## “LAS BONIFICACIONES POTESTATIVAS SON BONIFICACIONES DE CARÁCTER VOLUNTARIO EN CUANTO A SU APLICACIÓN POR PARTE DE LOS AYUNTAMIENTOS, QUE DEBERÁN SER REGULADAS MEDIANTE LAS OPORTUNAS ORDENANZAS FISCALES PARA QUE SEAN APLICABLES”

### CLASIFICACIÓN

Una vez hemos visto el concepto general, y la normativa aplicable al caso, debemos realizar una clasificación de los tipos de bonificaciones que podemos encontrar en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En concreto, estaremos ante bonificaciones obligatorias y potestativas.

Debemos tener muy en cuenta que aunque existan bonificaciones obligatorias, no significa que se apliquen de oficio, si no que en cada caso se solicitará a instancia de parte.

Una vez dicho esto, pasaremos a estudiar ambos conceptos.

**Las bonificaciones obligatorias, son aquellas que no necesitan contemplarse en una ordenanza municipal, pues su aplicación es obligatoria para todos los ayuntamientos.**

Con respecto a las bonificaciones potestativas, como su propio nombre indica, cada ayuntamiento tiene la facultad de decisión en cuanto a aplicarlas o no. Para que sean aplicables, y por tanto puedan solicitarse, deberán encontrarse reguladas en una ordenanza municipal. Es decir, **estas bonificaciones, tienen carácter voluntario.**

En el caso que nos ocupa, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, encontraremos ambos tipos de bonificaciones.

### TIPOS DE BONIFICACIONES EN EL IBI

En este apartado, veremos cada una de las posibles bonificaciones, haciendo referencia tanto a las obligatorias como a las potestativas, y los requisitos que en cada una de ellas se exigen.

#### A. OBLIGATORIAS

En este caso, debemos acudir al artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pues en él, encontraremos reguladas las bonificaciones obligatorias.

La primera a la que haremos referencia, será la relativa a aquellos inmuebles tanto de rehabilitación como de nueva obra, y que no formen parte del inmovilizado de las empresas de urbanización, construcción o promoción inmobiliaria que lleven a cabo dichas obras.

En cuanto al procedimiento, **estas empresas deberán solicitar expresamente que se aplique esta bonificación.** Esta solicitud se realizará antes del comienzo de las obras.

Esta bonificación será de entre el 50% y el 90% de la cuota íntegra del impuesto y en caso de que no se llegue a un acuerdo sobre qué porcentaje exacto se va a aplicar, se aplicará el 90%, es decir, el máximo.

La segunda, es aquella aplicable a las viviendas de protección oficial y las equiparables a esta, siempre según las leyes reguladoras de la comunidad autónoma en la que se encuentren estas viviendas.

El porcentaje a aplicar sobre la cuota íntegra del impuesto será del 50%.

Con respecto al procedimiento, al igual que en la primera, y tal y como indicamos anteriormente, el interesado deberá solicitarlo.

Bien es cierto, que **una vez finalizado el plazo contemplado en el citado artículo, punto número dos, los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, pueden conceder una bonificación de hasta el 50%.** Esta ordenanza deberá contener los extremos pertinentes en cuanto a la cuantía y a la duración de ésta.

Por último, encontramos en el punto 3 las bonificaciones relativas a los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra. Para ello, debemos acudir a la Ley 20/1990 de 19 de diciembre sobre régimen fiscal de las cooperativas, pues en ella se encuentra regulado este aspecto.

Esta bonificación consistirá en la aplicación de un 95% sobre la cuota íntegra.

En cuanto a Ceuta y Melilla, la bonificación será del 50% en cualquier caso.

Indicamos también, que en relación a la posible compatibilidad con otros beneficios fiscales, los municipios deberán regular este aspecto en las ordenanzas fiscales correspondientes.

En estos supuestos, como bien sabemos, el ayuntamiento está obligado a aplicar dichas bonificaciones, teniendo que comprobar si se reúnen los requisitos exigidos legalmente para que sean aplicables al caso concreto.

Para finalizar, debemos hacer especial mención al Real Decreto-ley 6/2011, de 13 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por los movimientos sísmicos acaecidos el 11 de mayo de 2011 en Lorca, Murcia, pues se concedió una exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tal y como menciona el artículo 12.1 del citado Real Decreto Ley que dice lo siguiente:

“1. Se concede la exención de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondientes al ejercicio 2011 que afecten a viviendas, establecimientos industriales y mercantiles, locales de trabajo y similares, de naturaleza urbana, situados en el municipio de Lorca (Murcia), dañados como consecuencia de los movimientos sísmicos a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto-ley, cuando se acredite que, tanto las personas como los bienes ubicados en aquéllos, hayan tenido que ser objeto de realojamiento total o parcial en otras viviendas o locales diferentes hasta la reparación de los daños sufridos.”

Y además, en los Presupuestos Generales del año 2017, se reconoció una bonificación del 50% con respecto al IBI, debiendo seguir el mismo criterio establecido en el anterior artículo citado.

“EN EL CASO DE LA BONIFICACIÓN CONTEMPLADA POR REUNIR LAS CARACTERÍSTICAS DE FAMILIA NUMEROSA, ESTE AYUNTAMIENTO, RECOGE DOS TIPOS DE SUPUESTOS: EL GENERAL, Y EN SEGUNDO LUGAR, EL CASO DE QUE LA FAMILIA CONTenga UNO O MÁS MIEMBROS DISCAPACITADOS”



“LAS BONIFICACIONES POTESTATIVAS DEBEN ESTAR CONTEMPLADAS COMO TAL EN EL PLAN URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO EN CUESTIÓN, ASÍ COMO DISPONER DE SERVICIOS QUE SEAN COMPETENCIA DEL MUNICIPIO. COMPRENDERÁN UNA BONIFICACIÓN DE HASTA EL 90% DE LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO”

## B. POTESTATIVAS

Las bonificaciones potestativas las encontramos reguladas en el artículo 74 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Como hemos expuesto con anterioridad, nos encontramos ante bonificaciones de carácter voluntario en cuanto a su aplicación por parte de los ayuntamientos, que deberán ser reguladas mediante las oportunas ordenanzas fiscales para que sean aplicables.

**Algunas de las bonificaciones que tienen carácter potestativo son las siguientes:**

**Asentamientos de población que estén vinculados con actividades agrícolas, forestales, pesqueras o análogas:** deben estar contempladas como tal en el Plan Urbanístico del municipio en cuestión, así como disponer de servicios que sean competencia del municipio. Comprenderán una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra del impuesto.

Inmuebles públicos que se encuentren dedicados a enseñanzas universitarias o investigaciones: una bonificación de hasta el 95%.

Inmuebles con características especiales y familias numerosas: hasta el 90% de bonificación

Inmuebles en los que se produzca un desarrollo de actividades económicas de utilidad municipal o interés especial. Debemos entender que estas actividades económicas estarán relacionadas con intereses históricos, artísticos, culturales, sociales o fomento de empleo. Éstos tendrán derecho a una bonificación de hasta el 95%.

Inmuebles que tengan instalados sistemas de aprovechamiento eléctrico o térmico, siempre y cuando la energía sea solar. Dispondrán de una bonificación de hasta el 50%.

A continuación, y para finalizar, exponremos ejemplos de la documentación que podría tener que aportar en caso de solicitar estas bonificaciones.

Tomaremos como referencia, en este caso, al Ayuntamiento de Barcelona.

En el caso de la bonificación contemplada por reunir las características de familia numerosa, este ayuntamiento, **recoge dos tipos de supuestos: el general, y en segundo lugar, el caso de que la familia contenga uno o más miembros discapacitados.**

En el primer caso, en un principio, esta bonificación se aplicará de oficio, es decir, no es necesario solicitarla. Sin embargo, indica que en el caso de que en el recibo del impuesto no aparezca la bonificación aplicada, deberá solicitarse.

En el segundo supuesto, sí obliga a solicitar dicha bonificación de forma expresa. Y además, indica que hay que aportar determinada documentación, en este caso, la fotocopia del título de familia numerosa, que deberá haber sido otorgado por la Generalitat de Cataluña, y el certificado que acredite esa disminución de la persona discapacitada.

Como segundo ejemplo, expondremos el caso último contemplado anteriormente: los sistemas de aprovechamiento eléctrico. Es un supuesto especial, y en el que deberemos tener en cuenta, que en este ayuntamiento hay una excepción a la aplicación de la bonificación. Y esta excepción, se refiere a que en caso de que



dicha instalación sea de obligado cumplimiento por encontrarse establecido en una norma, no procederá la aplicación de la bonificación.

Suponiendo que estemos ante el caso de que no sea obligatoria esta instalación, deberá aportarse la documentación relativa a la fotocopia de la comunicación de esas obras realizadas, al ayuntamiento, así como la fotocopia del certificado y especificaciones técnicas finales de dicha instalación, en el que se encontrará especificado que el fin perseguido es el aprovechamiento de la energía solar.

Para finalizar, mencionaremos el supuesto contemplado en el caso de viviendas de protección oficial. Como indicamos con anterioridad, en este caso tenemos dos posibilidades:

Los tres primeros periodos impositivos, que **tendrán como inicio la fecha de calificación definitiva de la vivienda: este primer supuesto, se encuentra dentro de las bonificaciones que tienen carácter obligatorio.** Se deberá aportar como documentación la cédula de vivienda de protección oficial.

Y, en el segundo supuesto, nos encontraremos ante los periodos impositivos cuatro a diez. Aquí es donde comienza la bonificación voluntaria o potestativa para el Ayuntamiento, y en este caso, no hay obligación de entregar ninguna documentación.



## CONCLUSIONES

- Las bonificaciones son un beneficio fiscal que establece la ley en determinados supuestos. En el IBI existen bonificaciones de naturaleza obligatoria y potestativa. Las bonificaciones obligatorias son aquellas que no necesitan establecerse en una ordenanza municipal, pues su aplicación es obligatoria para todos los ayuntamientos. No obstante, no se aplican de oficio, si no que en cada caso se solicitará a instancia de parte. En el caso de las bonificaciones potestativas, cada Ayuntamiento tiene la facultad de decisión para aplicarlas o no
- En definitiva, habrá que atender, sobre todo en el caso de las bonificaciones potestativas, a las ordenanzas municipales publicadas por cada municipio, y prestar especial atención a los requisitos y documentación a aportar para solicitar las mismas

# CONTROVERTIDA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE EL COBRO DE INTERESES DE MORA CUANDO UN BIEN HIPOTECADO SE TRANSMITE EN FASE DE LIQUIDACIÓN CONCURSAL

## EN BREVE

La Sentencia del Tribunal Supremo (STS) del 11 de abril de 2019 dispone que cuando un bien hipotecado se transmite en fase de liquidación concursal, no procede el cobro de intereses de mora por parte de una entidad financiera, aunque dichos intereses estén amparados por la garantía hipotecaria.



## SUMARIO

1. Introducción
2. STS de 11 de abril de 2019
3. Artículo 115 LH y ampliación de hipoteca
4. Conclusiones



**Mario  
Lopera**

Abogado en  
Marimón Abogados



## INTRODUCCIÓN

El artículo 59 de la Ley Concursal (LC) establece la suspensión del devengo de intereses legales o convencionales desde la fecha de declaración de concurso, salvo los correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía.

Por su parte, **el artículo 155.5 de la LC permite que el acreedor con privilegio especial perciba el total acreditado con el producto de la transmisión del activo hipotecado, en cantidad que no exceda de la deuda originaria.**

En palabras del propio Tribunal Supremo (TS), **la deuda originaria en sede de liquidación se refiere a la deuda cubierta por la garantía**, sin la limitación de la deuda al valor de la garantía (artículos 90.3 y 94.5 LC) que opera en relación con el convenio.

En esta Sentencia de abril, el TS recuerda el contenido de su Sentencia de 20 de febrero de 2019, donde dispuso que el privilegio espe-

“NO TIENE SENTIDO QUE SE DEVENGUEN INTERESES DE MORA TRAS LA DECLARACIÓN DEL CONCURSO, PUES EL OBJETO DE ESTOS ES INCENTIVAR EL PAGO DEL DEUDOR Y LA LC LE IMPIDE PAGAR LOS CRÉDITOS CONCURSALES DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO”



“LOS ACREEDORES CON PRIVILEGIO ESPECIAL ESTÁN INTEGRADOS EN LA MASA PASIVA DEL CONCURSO (ARTÍCULO 49 LC), AFECTADOS A LA SOLUCIÓN CONCURSAL POR LA QUE SE OPTÉ (CONVENIO O LIQUIDACIÓN), SIN QUE LOS INTERESES SEAN EXIGIBLES ANTES DE QUE SE ALCANCEN TALES SOLUCIONES”

cial de la entidad financiera acreedora incluye los intereses remuneratorios y moratorios, anteriores y posteriores al concurso, siempre que estén cubiertos por la garantía hipotecaria y su valor de realización sea suficiente para atenderlos.

STS DE 11 DE ABRIL DE 2019

No obstante, en la STS de 11 de abril de 2019 matiza los intereses que pueden devengarse en sede concursal: remuneratorios previos y posteriores al concurso, pero moratorios sólo previos, pues **entiende que el art. 59.1 LC sólo se refiere a los remuneratorios**. El TS opina que **no tiene sentido que se devenguen intereses de mora tras la declaración del concurso, pues el objeto de estos es incentivar el pago del deudor y la LC le impide pagar los créditos concursales** durante la tramitación del procedimiento. Ni siquiera se contempla la posibilidad del devengo de los intereses de mora al tipo de los remuneratorios, por lo que parece que la opción elegida por el TS según su FD.2º.6 sea su total supresión.



- Conforme a lo anterior, en ausencia de vencimiento (anticipado o a término) del préstamo hipotecario, el TS permite el devengo de intereses remuneratorios previos y posteriores al concurso, y de mora previos, pero descarta los de mora a partir de la declaración del concurso.
- En el supuesto de vencimiento del préstamo hipotecario con anterioridad al concurso, tras la declaración de concurso no se devengarían intereses remuneratorios (ya que tras el vencimiento únicamente se devengan intereses de mora) ni moratorios (según STS de 11 de abril de 2019).
- Asimismo, si el préstamo hipotecario se declara vencido durante el concurso, a iniciativa del acreedor o por efecto del artículo 146 LC, se descartan los intereses de cualquier tipo a partir de dicho momento.

**El TS nos recuerda que los acreedores con privilegio especial están integrados en la masa pasiva del concurso (artículo 49**

## “EL ARTÍCULO 115 LH PERMITE LA AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA A INTERESES VENCIDOS NO SATISFECHOS”

**LC), afectados a la solución concursal por la que se opte (convenio o liquidación), sin que los intereses sean exigibles antes de que se alcancen tales soluciones.** Tras excluir los intereses de mora del objeto del artículo 59.1 LC (pese a estar amparados por la garantía hipotecaria), concluye que existe una imposibilidad legal de pago, con la única excepción del artículo 155.2 LC.

Sin embargo, existe otra excepción a dicha imposibilidad de pago en el artículo 68.1 LC, que autoriza a la administración concursal a rehabilitar créditos que se hayan dado por

# fiscal & laboral

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



### CUMPLIMENTE LOS DATOS

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

- ☐ Acepto que Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.L. me cargue en este número de cuenta los recibos correspondientes a la presente suscripción. IVA no incluido.
- ☐ Doy mi consentimiento para que DIFUSION JURÍDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD S.L. proceda al tratamiento de mis datos personales para facilitar información sobre productos y servicios.

Puedes consultar nuestra política de privacidad en [www.economistjurist.es](http://www.economistjurist.es). DIFUSION JURIDICA Y TEMAS DE ACTUALIDAD SL con domicilio en Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) 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 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, dirigiendo su solicitud por escrito a Calle Rosa de Lima, 1 – Edif. Alba. Ofic. 101 – 28290 – Las Rozas – Madrid (España) o bien enviando un correo electrónico a [info@economistjurist.es](mailto:info@economistjurist.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 mas información en [www.aepd.es](http://www.aepd.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 de [info@economistjurist.es](mailto:info@economistjurist.es)

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

“EL INCENTIVO AL PAGO DEL DEUDOR NO CONSTITUYE LA ÚNICA CAUSA DE LOS INTERESES DE MORA, PUES LOS INTERESES DE MORA TAMBIÉN SUPONEN UN RESARCIMIENTO PARA EL ACREEDOR POR EL RETRASO EN EL COBRO DE SU CRÉDITO”

vencidos dentro de los tres meses precedentes al concurso, **pagando “...la totalidad de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación...”**, sin exclusión de los intereses de mora.

En esta ocasión, no comparto la matización del TS en cuanto a la interpretación del art. 59 LC, pues este artículo regula la suspensión del devengo de los “*intereses, legales o convencionales*”, sin hacer distinción entre ordinarios ni moratorios, y tanto unos como otros pueden ser legales o convencionales.

El límite de la garantía hipotecaria aplica a ambas categorías de intereses de forma autónoma conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria (LH), el artículo 220 del Reglamento Hipotecario (RH) y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 21 de marzo de 2017 y 16 de febrero de 2018, relativas a la determinación de la **responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y moratorios** y a la relación entre la cuantía del interés moratorio y el ordinario.

## ARTICULO 115 LH Y AMPLIACIÓN DE HIPOTECA

**El artículo 115 LH permite la ampliación de la hipoteca a intereses vencidos no satisfechos.** Este último artículo no tiene cabida en sede concursal, pero el artículo 114 LH, en relación con la literalidad del art. 59.1 LC, nos permite apostar por una interpretación distinta a la efectuada por el TS en esta ocasión, pues **no se aprecia en el Legislador una intención de suprimir el devengo de los intereses de mora amparados en la garantía hipotecaria** tras la declaración del concurso.

En la reforma de la LC operada por la Ley 9/2015 se aprecia todo lo contrario, tal como se desprende del artículo 155.5 LC, en relación con el artículo 140.4.2º y la D.A.4ª LC, así como del Apartado III.13º del Preámbulo de la Ley 9/2015, que confirma que las medidas introducidas en la LC en cuanto al valor de las garantías no implican alteración de las garantías registradas ni de las reglas establecidas para su ejecución fuera del concurso, y en el Apartado IV.5º del mismo preámbulo, se establece que “*En coherencia con las modificaciones introdu-*





*cidas en el artículo 140.4, se modifica el artículo 155 para establecer que cuando se ejecuten bienes o derechos afectos a un crédito con privilegio especial, el acreedor privilegiado se hará con el montante total obtenido que no exceda del crédito originario. De este modo, **no se alteran las garantías registradas ni las reglas establecidas para su ejecución**".*

Por otro lado, discrepo en cuanto a la justificación empleada por el TS para liberar al deudor concursado de afrontar los intereses de mora de sus deudas con garantía hipotecaria. **El incentivo al pago del deudor no constituye la única causa de los intereses de mora**, pues los intereses de mora también suponen un resarcimiento para el acreedor por el retraso en el cobro de su crédito. En el caso de entidades financieras les supone, además de una merma en su capacidad de negocio como a cualquier otro acreedor, un aumento de sus provisiones conforme a la normativa española y europea.

## CONCLUSIONES

- Si no se alteran las garantías registradas ni las reglas establecidas para su ejecución, no existe disposición legal que autorice a suprimir el derecho del acreedor hipotecario a cobrar los intereses de mora amparados por la garantía hipotecaria, con el producto que se obtenga por la transmisión del activo hipotecado en la ejecución universal del concurso ni en la ejecución bilateral en pieza separada



# EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA TRAS LAS ELECCIONES DEL 28 DE MAYO DE 2019. LA IMPORTANCIA DE LA ESTABILIDAD POLÍTICA

## EN BREVE

La estabilidad política es uno de los factores determinantes para los inversores a la hora de elegir dónde invertir su dinero. Es necesario un gobierno estable (formado por un solo partido o por varios en coalición), que dé seguridad jurídica, y que dialogue e interactúe con los ciudadanos, empresarios, agentes sociales, y con las otras estructuras de poder gubernamentales.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Situación actual
3. Madrid
4. Málaga
5. Valencia
6. Barcelona
7. Conclusiones



**Susana Sandín Llorente**

Abogado y Executive MBA. Socia fundadora de SANDIN ABOGADOS. Real Estate

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo analiza las localizaciones que han atraído las mayores operaciones de inversión inmobiliaria en España tras las elecciones del pasado mayo,



coincidiendo con la aprobación de ambiciosos proyectos urbanísticos por Consistorios constituidos por un gobierno local de coalición.

Empezaremos abordando la **importancia de la formación de gobierno en cualquier estructura de Estado, que dé estabilidad política y seguridad jurídica**. Posteriormente, hablaremos de tres ciudades españolas, en las que, tras constituirse los respectivos gobiernos de coalición, se han aprobado los más ambiciosos proyectos urbanísticos hasta la fecha, y se analizará su impacto en la ciudad, así como el interés de los inversores inmobiliarios que, desde junio pasado, han adquirido grandes extensiones de suelo.

**La estabilidad política es uno de los factores determinantes para los inversores a la hora de elegir dónde invertir su dinero.**

Es necesario un gobierno estable (formado por un solo partido o por varios en coalición), que dé seguridad jurídica, y que dialogue e interactúe con los ciudadanos, empresarios, agentes sociales, y con las otras estructuras de poder gubernamentales.

**“LA ESTABILIDAD POLÍTICA ES UNO DE LOS FACTORES DETERMINANTES PARA LOS INVERSORES A LA HORA DE ELEGIR DÓNDE INVERTIR SU DINERO”**

## SITUACIÓN ACTUAL

Tras las elecciones del pasado mayo, Madrid, Málaga y Valencia, han constituido sendos gobiernos de coalición, con vocación de estabilidad, de interlocución e interacción con la sociedad, y ello ha facilitado la reactivación y aprobación de numerosos proyectos urbanísticos que supondrán para sus ciudades la regeneración urbana y ambiental, la mejora de la movilidad y más zonas verdes, mediante importantes inversiones para los próximos años, en vivienda, infraestructuras, servicios públicos, ecología, medioambiente y creación de empleo.



“ES NECESARIO UN GOBIERNO ESTABLE (FORMADO POR UN SOLO PARTIDO O POR VARIOS EN COALICIÓN), QUE DÉ SEGURIDAD JURÍDICA, Y QUE DIALOGUE E INTERACTÚE CON LOS CIUDADANOS, EMPRESARIOS, AGENTES SOCIALES, Y CON LAS OTRAS ESTRUCTURAS DE PODER GUBERNAMENTALES”

Grandes promotoras, SOCIMIs, e inversores institucionales, directamente o a través de promotoras por ellos lideradas, han actuado con rapidez, apostando por estos proyectos, como veremos más adelante.

## MADRID

Madrid ha aprobado inicialmente el plan “**Madrid Nuevo Norte**” con una superficie superior a 3 millones de m<sup>2</sup> a lo largo de 5,6 km de norte a sur, que transformará el norte de la ciudad, desde los alrededores de la Plaza de Castilla hasta la proximidad del monte de El Pardo.

Más del 70% de la superficie final se destinará a usos públicos. El resto, a uso terciario y residencial, donde se prevé la construcción de 10.500 viviendas, de las que el 24% serán VPO.



Se construirá la nueva Estación de Chamartín, que se convertirá en el principal centro de operación de alta velocidad de España, y desde la que se articulará una potente e innovadora red de transporte público.

Se estima que la ejecución de “Madrid Nuevo Norte” **generará un total de 117.792 empleos. Una vez concluido, y en funcionamiento, se crearán 94.050 empleos.** El impacto económico de este proyecto se ha calculado en 18.200 millones de euros.

Además de este proyecto, Madrid cuenta con varios planes urbanísticos ubicados en el Sureste de la capital (Los Berrocales, Valdecanos, Los Cerros, Los Ahijones, El Añaveral) en los que está trabajando el equipo de gobierno, donde se construirán un total de más de 110.000 viviendas (50.000 VPO). Suponen una inversión de más de 16 billones de euros, y generarán 965.000 puestos de trabajo.

En los Berrocales están presentes Santander, Caixabank, Pryconsa, Lyberbank y Habitat (adquirida por el fondo BAIN CAPITAL). Recientemente ha trascendido en la prensa, el interés de AEDAS (cuyo accionista mayoritario es el fondo estadounidense CASTLELAKE), de KRONOS (controlada por el fono KRONO HOMES) y de VIA CELERE (perteneciente al fondo norteamericano VÄRDE PARTNERS) que concurrirán juntos a la subasta de la finca sita en este Plan, conocida como LA FORTUNA, con una superficie superior al millón de m<sup>2</sup>.

## MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga aprobó a finales del pasado mes de mayo, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de “La Térmica”, cuyos promotores son el fondo GYNKO asociado con la promotora ESPACIO MEDINA, junto con el Ayuntamiento. Tiene una superficie de 115.944 m<sup>2</sup> pendiente de desarrollar, junto a los de Torre del Río, en la zona Oeste de Málaga, lo que completaría ese tramo de la fachada litoral.

Dicha superficie se destinará a uso residencial, hotelero y de oficinas. Se prevé la construcción de 273 VPO, y 597 viviendas libres. A zonas verdes, equipamientos y viales, se destinarán 90.000 m<sup>2</sup>. Según el Consistorio,

“MADRID, MÁLAGA Y VALENCIA, HAN CONSTITUIDO SENDOS GOBIERNOS DE COALICIÓN, Y ELLO HA FACILITADO LA REACTIVACIÓN Y APROBACIÓN DE NUMEROSOS PROYECTOS URBANÍSTICOS QUE SUPONDRÁN PARA SUS CIUDADES INVERSIONES PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS, EN VIVIENDA, INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS PÚBLICOS, ECOLOGÍA, MEDIOAMBIENTE Y CREACIÓN DE EMPLEO”

las primeras obras de urbanización requerirán una inversión de 22 o 23 millones de euros, y comenzarán previsiblemente a finales del 2021.

Recientemente METROVACESA ha iniciado las obras de construcción de Picasso Towers, incluidas en este PERI. **El proyecto ocupa una superficie total de 86.963 m<sup>2</sup> y está formado por tres edificaciones residenciales de 21 plantas cada una que configurarán un nuevo paisaje urbano del litoral oeste de la ciudad**, así como también, permitirá recuperar antiguos enclaves situados en esta zona. Estas actuaciones supondrán una inversión total para la ciudad de 225 millones de euros y generarán más de 1.500 puestos de empleo directos e indirectos.

En los últimos meses, importantes inversores inmobiliarios han adquirido suelo en Málaga. En el caso del residencial, recientemente hemos conocido el interés de AQ ACENTOR (promotora perteneciente al fondo AQUILA CAPITAL) para adquirir 50.000 m<sup>2</sup> de suelo donde construirá 500-600 viviendas. La promotora URBANIA INTERNATIONAL

## “EL PSC, COMO SOCIO DE BARCELONA EN COMÚ, EN EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, PODRÍA CREAR UN ESCENARIO MÁS FAVORABLE PARA ALCANZAR MÁS ACUERDOS CON LOS PROMOTORES, LO QUE DARÍA UN IMPULSO NECESARIO PARA COMPLETAR EL EXTENSO Y AMBICIOSO PROYECTO DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL”

ha comprado a GIA (promotora perteneciente a UNICAJA), los derechos para construir 1.895 viviendas en el futuro barrio “Sánchez Blanca”. La SOCIMI, GALERIAS COMERCIALES, ha comprado varios suelos de más de un millón de m<sup>2</sup> en Málaga y provincia.

### VALENCIA

El proyecto urbanístico “Valencia Parque Central”, operación de transformación urbana y de desarrollo ferroviario, es la más importante que se acomete en la ciudad hasta la fecha, y supone una inversión de más de 2.000 millones de euros.

Su desarrollo implica la **recuperación de los terrenos ocupados por las vías del tren que separan en dos la ciudad por el centro y el sur, que quedarán integradas gracias al soterramiento del ferrocarril.**

El proyecto aportará a la ciudad 11.000 m<sup>2</sup> para espacios verdes, nuevos espacios para nuevos equipamientos, y 230.000 m<sup>2</sup> de nuevo suelo para construcción residencial, previendo la construcción de hasta 1.000 VPO.

Recientemente, la promotora cooperativa PRYGESA (GRUPO PRYCONSA), se ha adju-

dicado 3.507m<sup>2</sup> de suelo, donde prevé construir 93 viviendas.

Otro proyecto destacado sería el de Metrovacesa en Benimaclet, con una inversión de 280 millones de euros, que prevé la construcción de 1.345 viviendas (404 VPO).

La promotora QUABIT ha comprado recientemente, suelo en Valencia para uso residencial, que doblará el número de nuevas viviendas que construirá en los solares adquiridos en la ciudad a finales del pasado año donde prevé construir 53 viviendas.

Otros proyectos urbanísticos de menor tamaño pero relevantes para la ciudad, están avanzando con más dificultades por las diferencias entre los partidos que forman el gobierno municipal. Pero existe un compromiso del municipio y de la Comunidad de diálogo e interacción con todos los agentes implicados en los mismos. Un ejemplo es la transformación del Barrio del Cabanyal que contempla la construcción de más de 1.000 viviendas, de las que el 60 % serán Viviendas de Protección Pública (VPP).

### BARCELONA

**El gobierno municipal de coalición entre Barcelona en Comú y el PSC, deberá afrontar la difícil tarea de completar el desarrollo y ejecución del extenso y ambicioso proyecto “de la Marina del Prat Vermell”,** y para ello será necesaria una mayor interlocución con los distintos agentes del sector, y muy especialmente los promotores, incluidos las grandes promotoras y fondos. El PSC podría crear un escenario más favorable para alcanzar acuerdos entre ambas partes, lo que daría un impulso necesario al proyecto que se aprobó en 2006.

El proyecto urbanístico de “la Marina del Prat Vermell”, en la Zona Franca de Barcelona, que hasta el inicio del desarrollo de este proyecto era una zona industrial, se aprobó hace más de 10 años y está en una fase de ejecución inicial debido a su complejidad y a la elevada inversión que requiere. El proyecto se divide en 14 sectores que deben desarrollarse a través de un PMU (planeamiento derivado previo a la ejecución). Actualmente, el Sector 10 (por su ubicación central) y el 8 están en ejecución,



con el fin de dotarlo de una nueva red vial y generar los primeros solares para construir vivienda protegida (ya se han construido 100). El siguiente en ejecución será el Sector 14.

El responsable del desarrollo y ejecución del proyecto es la empresa pública Barcelona Gestió Urbanística (Bagursa) a la que el Consorci de la Zona Franca ha cedido la gestión de sus terrenos. Alcanza una superficie de 80 Ha, incluye uso residencial, instalaciones de uso productivo, equipamientos públicos, y zonas verdes. Se prevé la construcción de 10.800 viviendas (5.184 VPO y 1.000 dotacionales).

**Los grandes fondos podrían estar interesados en la adquisición de terrenos, sin embargo, hasta esta fecha, no ha trascendido la existencia de negociaciones ni acuerdos de adquisición.** Sí hemos conocido la compra de 70.000 m<sup>2</sup> de suelo por el fondo AQ ACENTOR (filial del fondo alemán AQUILA CAPITAL) donde prevé construir 650 viviendas y destinar 14.700 m<sup>2</sup> a oficinas.

Solvía es propietaria de distintos solares en los sectores en ejecución. El Ministerio de Fomento es otro interesado en adquirir suelo para la construcción de viviendas de protección oficial.



## CONCLUSIONES

- El volumen de inversión inmobiliaria repercute positivamente en el nivel de actividad económica de las ciudades, y genera la creación de empleo. Según el INE, entre 2014 y 2018, el sector de la construcción fue el componente del PIB que más creció (un 36%) frente a la industria (16,8%) y servicios (14%). Según la EPA, la construcción empleó 1.281.400 ocupados en el primer trimestre 2019, un 11,25% más que el año anterior. Para que ello sea posible, es necesario formar gobiernos estables que creen un marco de seguridad jurídica y certidumbre necesarias para captar la confianza del inversor

# DEMANDA DE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO CONTRA RESOLUCIÓN DE UN AYUNTAMIENTO QUE PRETENDE SANCIONAR POR LA UBICACIÓN ILEGAL DE UN APARATO DE AIRE ACONDICIONADO



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

## SUMARIO

1. El caso
  - a. Supuesto de hecho
  - b. Objetivo. Cuestión planteada
  - c. La estrategia del Abogado
2. El procedimiento judicial
  - a. Partes
  - b. Peticiones realizadas
  - c. Argumentos
  - d. Documental aportada
  - e. Prueba
  - f. Resolución judicial
3. Jurisprudencia relacionada con el caso
4. Documentos jurídicos
5. Biblioteca
6. Formulario: Recurso Contencioso Administrativo contra decreto que desestima alegaciones formuladas en expediente sancionador

## EL CASO

### Supuesto de hecho

Madrid, 09-11-2011

En la fecha indicada, una vecina informaba al Ayuntamiento de la existencia de un aparato de aire acondicionado, situado en la vivienda de Doña Eva, parte actora, incorrectamente instalado en relación con el plan de construcción establecido para el edificio. El 18 de mayo de 2012 el Ayuntamiento emitía un DECRETO en el que informaban a Doña Eva que debía reubicar el aparato conforme a las ordenanzas de construcción el plazo de dos meses.

Desde entonces se produjo un intercambio de escritos de alegaciones y órdenes administrativas entre Doña Eva y el Ayuntamiento. Doña Eva explicaba que ella no era la propietaria de la vivienda y que no tenía permiso para realizar ningún tipo de ejecución de obras y, por otro lado, que la ubicación del aire acondicionado se debía a que la localización reservada al mismo en el plan de construcción evitaba el correcto funcionamiento de dicho aparato. Aun así, el ayuntamiento declaró responsable varias veces a Doña Eva y advirtió con sancionarla si no llevaba a cabo los requerimientos que se le presentaban.

Finalmente, el 5 de febrero de 2018, más de cuatro años después del último requerimiento realizado por el Ayuntamiento, este mismo promulga un DECRETO en el cual exige la ejecución de una deuda de 1200 euros por sanción administrativa contra Doña Eva. Aquí, Doña Eva decide recurrir dicha decisión administrativa en el orden judicial.

### Objetivo. Cuestión planteada

Desestimación de todo lo exigido por el Ayuntamiento y la declaración de la parte actora como no responsable de infracción contra el plan de construcción.

## La estrategia. Solución propuesta

Demostrar que los requerimientos realizados por el Ayuntamiento son contrarios a derecho en relación con la normativa reguladora del sector pública y que, además, su cliente no tiene poder ni potestad para llevar a cabo las obras que desde el principio se solicitaban.

## EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

**Orden Jurisdiccional:** Contencioso - Administrativo

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid

**Tipo de procedimiento:** Procedimiento abreviado

**Fecha de inicio del procedimiento:** 05-04-2018

### Partes

Parte demandante:

- Doña Eva

Parte demandada:

- Ayuntamiento de Alcobendas

### Peticiones realizadas

Parte Recurrente

- Que teniendo por presentado ESCRITO, con sus copias y documentos, se valga para admitirlo y que, tras los trámites pertinentes, se falle desestimando todas las pretensiones de la parte demandada, cancelando la ejecución de la deuda por haber transcurrido el plazo de prescripción y por no haber cometido la demandante ningún acto merecedor de sanción administrativa.

Parte Recurrida

- Imposición de Doña Eva de sanción de 1200 euros como responsable, en concepto de promotora, de la infracción urbanística consistente en ejecución de obras de implantación de un equipo de climatización en ubicación diferente a la autorizada en el proyecto original de construcción sin la autorización municipal pertinente

### Argumentos

La parte recurrente en su hoja de RECURSO fundamenta sus peticiones en los siguientes argumentos:

- Prescripción de la acción de la administración para exigir el pago de la deuda al haber pasado los cuatro años fijados en la ley.
- Falta de responsabilidad de la mandante sobre la ubicación del aparato y aire acondicionado y falta de potestad para reubicarlo al ser solo un inquilina y tener prohibido por el propietario la realización de cualquier ejecución de obra.
- Existencia de una SENTENCIA judicial, conocida por la administración demandada, en la que se certifica que los planes de construcción originales impiden la localización de un aparato de aire acondicionado en una ubicación que permita el buen funcionamiento del mismo.
- La parte recurrida en sus decretos administrativos fundamentan su pretensión en los siguientes argumentos:
- Condición de promotora de Doña Eva que permite otorgarle condición de responsable.
- Ubicación de aparato de aire acondicionado que vulnera totalmente el proyecto de construcción para el edificio e infringe, con ello, la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.



## Documental aportada

La parte recurrente, en su escrito, aportó los siguientes documentos:

- Decreto de 18 de mayo de 2012 por el que se exige la reubicación de aparato de aire acondicionado.
- Escrito de alegaciones de 2 de julio de 2012 en el cual Doña Eva explica como no es responsable ni está autorizada a realizar obras en la vivienda.
- Decreto de 19 de febrero de 2013 en el cual el Ayuntamiento impone a Doña Eva la sanción de 1200 euros en caso de no llevar a cabo los requerimientos.
- Decreto de 2 de febrero de 2018 en el que se exige la ejecución de la deuda administrativa.
- Sentencia en la que la Audiencia Provincial de Madrid establece que el plan de construcción tiene errores en cuanto a la colocación de los aparatos de aire acondicionado.

## Prueba

La parte recurrente, en su escrito, aportó los siguientes documentos:

- Decreto de 18 de mayo de 2012 por el que se exige la reubicación de aparato de aire acondicionado.
- Escrito de alegaciones de 2 de julio de 2012 en el cual Doña Eva explica como no es responsable ni está autorizada a realizar obras en la vivienda.
- Decreto de 19 de febrero de 2013 en el cual el Ayuntamiento impone a Doña Eva la sanción de 1200 euros en caso de no llevar a cabo los requerimientos.
- Decreto de 2 de febrero de 2018 en el que se exige la ejecución de la deuda administrativa.

- Sentencia en la que la Audiencia Provincial de Madrid establece que el plan de construcción tiene errores en cuanto a la colocación de los aparatos de aire acondicionado.

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 19-09-2018

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

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid falla, estimando el RECURSO de Doña Eva y anulando con ello el DECRETO de 19 de diciembre de 2013.

**Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

El juez, en primer lugar, analiza la supuesta prescripción alegada por la parte actora ya que de darse esta no tendría sentido ni podría pasarse a analizar el fondo del asunto, es decir, determinar si es procedente o no imponer la sanción solicitada por el órgano público.

El DECRETO que impone dicha sanción ponía fin a la vía administrativa, por tanto, su contenido era ejecutable desde el momento que el DECRETO adquiriese firmeza. Por tanto, al reclamarse el pago de la sanción de manera posterior al plazo de cuatro años fijado por la ley el juez concluye que la parte actora lleva razón en su RECURSO por lo que estima este, rechazando las pretensiones del Ayuntamiento y condenando al mismo en costas.

## JURISPRUDENCIA

### Jurisprudencia (Enlaces)

- Tribunal Supremo, núm. 0/0, de 06-05-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2270792**
- Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, núm. 812/2007, de 22-10-2007. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 164391**

- Audiencia Nacional, núm. 0/0, de 17-11-2005. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 260675**

**Documentos disponibles en**  
**www.globaleconomistjurist.com**  
**Nº de Caso 10149**

## DOCUMENTOS JURÍDICOS

### Documentos jurídicos de este caso

1. DEMANDA
2. DECRETO
3. DILIGENCIA DE ORDENACIÓN
4. ESCRITO
5. AUTO
6. RECURSO
7. DILIGENCIA DE ORDENACIÓN
8. ESCRITO
9. SENTENCIA

## FORMULARIOS JURÍDICOS RELACIONADOS CON ESTE CASO

- Demanda de recurso contencioso-administrativo en procedimiento abreviado

**Documentos disponibles en**  
**www.globaleconomistjurist.com**  
**Nº de Caso 10149**

## BIBLIOTECA

**Disponible en**  
**www.globaleconomistjurist.com**  
**Nº de Caso: 10149**

### Libros

- Ley de la jurisdicción contencioso administrativa. Concordada con cuadros sinópticos resúmenes instituciones procesales
- Las medidas cautelares en la jurisdicción contencioso-administrativa
- La confusión del urbanismo

### Artículos jurídicos

- La prueba en el procedimiento contencioso-administrativo (mayo 2018)
- Efectividad de las sentencias en la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (septiembre 2011)
- La cuantía en el procedimiento contencioso administrativo (febrero 2011)

## CASOS RELACIONADOS

- Recurso contencioso-administrativo contra expediente sancionador en vía administrativa
- Demanda contencioso-Administrativa contra Ayuntamiento por prescripción de plazo.
- Demanda frente a resolución administrativa. Recurso contra resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid



---

## RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CONTRA DECRETO QUE DESESTIMA ALEGACIONES FORMULADAS EN EXPEDIENTE SANCIONADOR

En Madrid, a ..... de ..... de 2019.

### AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE .....

.....Procuradora de los Tribunales y de ....., según se acredita con la copia de poder que como **documento núm. 1** se adjunta a este escrito, con el ruego de su devolución, previo testimonio en autos, por serme necesario para otros usos, con la asistencia del Letrado .....ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que en la representación que ostento formulo **demanda de recurso contencioso administrativo**, a tramitar por el procedimiento abreviado, contra el Decreto de 5 de febrero de 2018, notificado el siguiente día 7 del mismo mes y año, por el que se desestiman las alegaciones formuladas contra el Decreto de fecha 19 de diciembre de 2013, dictado en el expediente sancionador número ....., tramitado por el Ayuntamiento de Alcobendas, por el que se impone una sanción de 1.200,00 euros, en base a los siguientes,

### HECHOS

**Primero.-** Que como consecuencia de una denuncia formulada por una vecina, el 9 de noviembre de 2011 los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcobendas informaron al consistorio sobre la instalación de un equipo de climatización en la vivienda sita en la calle ..... donde residía nuestra mandante como inquilina.

Según los Técnicos, la ubicación del meritado equipo sería diferente a la prevista en el proyecto original de construcción de la edificación, además de que carecería de la necesaria licencia municipal, motivo por el cual se requirió a ....., para que procediera en el plazo de dos meses a reubicar el aparato en el lugar previsto en el proyecto de construcción, que no era otro, parece ser, que el interior de la cocina (Decreto nº 11894 de 23 de diciembre de 2011).

**Segundo.-** En fecha de 18 de mayo de 2012, el Ayuntamiento de Alcobendas dictó Decreto de nº 4691(**documento nº 2**), a través del cual requería nuevamente a ....., en su condición de inquilina de la vivienda y promotora, decían, de la instalación, para que en el plazo de dos meses procediera a la ubicación del equipo de climatización al lugar que era el inicialmente previsto en el interior de la terraza de la cocina del inmueble, acreditando mediante certificado de Técnico competente que no se había sido perforado el conducto de ventilación del garaje con la instalación realizada.

Asimismo, se advertía a la ahora demandante de que si no procedía a cumplir el requerimiento, se adoptarían las correspondientes medidas sancionadoras.

Ante este nuevo Decreto, nuestra mandante presentó escrito de alegaciones en fecha 2 de julio de 2012 (**documento nº 3**), poniendo de manifiesto que no tenía potestad para realizar

---



---

cambios en la instalación del aparato de aire acondicionado, ya que no era propietaria de la vivienda, a pesar de lo cual informaba que estaba intentando localizar al propietario, así como haciendo gestiones con la Comunidad de Propietarios para aclarar una situación que le resultaba ajena.

**Tercero.-** El siguiente 18 de septiembre de 2013 se dictó Decreto nº 8142 (**documento nº 4**), incoando Expediente Sancionador nº ....., considerando responsable a ..... en concepto de promotora de la instalación, de una supuesta infracción urbanística, consistente en la ejecución de la actuación descrita anteriormente careciendo de licencia municipal, concediendo a nuestra mandante un plazo de quince días para formular alegaciones.

En el plazo concedido, concretamente el 15 de octubre de 2013, la .....presentó escrito de alegaciones (**documento nº 5**) ampliando la información anteriormente facilitada al Consistorio y haciéndoles saber que la vivienda fue arrendada por su propietario, a la ..... y a su esposo, como vivienda familiar, en fecha 19 de noviembre de 2010, entregándose dicha vivienda con la instalación de aire acondicionado, entre otros muebles y enseres de la vivienda.

Concretamente, se le puso de manifiesto al Ayuntamiento de Alcobendas, que en el contrato de arrendamiento se **prohibía expresamente por el arrendador cualquier ejecución de obra sin el consentimiento de la propiedad, por lo que resultaba ABSOLUTAMENTE IMPOSIBLE QUE LA .....FUERA PROMOTORA DE LA INSTALACIÓN DEL APARATO DE AIRE ACONDICIONADO O INCLUSO QUE PUDIERA LLEGAR A DESMONTARLO** (tanto es así que se prohibía la realización de taladros en los alicatados del cuarto de baño y cocina).

En ese escrito también se le hizo saber al Ayuntamiento que se había informado a la inmobiliaria intermediaria del arrendamiento de que se había incoado un expediente sancionador por la instalación del aparato de aire acondicionado en un lugar que parecía no estar permitido, y la respuesta del arrendador fue que le quedaba prohibida expresamente cualquier obra de acondicionamiento de la vivienda.

**Cuarto.-** A pesar del anterior escrito de alegaciones y de que nuestra mandante ni tenía competencia alguna ni responsabilidad en la instalación del aparato, ni podía proceder a su desinstalación, la Administración demandada dictó el Decreto nº 11048 de 19 de diciembre de 2013, notificado el siguiente día 23 del mismo mes y año (**documento nº 6**), a través de la cual SORPRENDENTEMENTE **imponía a nuestra mandante una sanción de 1.200,00 euros como responsable en concepto de promotora, de la infracción urbanística consistente en ejecución de obra de implantación de un equipo de climatización de la vivienda situada en la calle..... en ubicación diferente a la autorizada en el proyecto original de construcción de la edificación sin la previa obtención de autorización municipal, infracción que se encuentra tipificada en el artículo 204.4 de la LSCM.**

Esta resolución provocó que se volviera a presentar un escrito de alegaciones, en esta ocasión rubricado por el arrendador-propietario y la arrendataria, de fecha 23 de enero de 2014 (**documento nº 7**), en el que se volvieron a reiterar al Ayuntamiento de Alcobendas los argumentos que ya se habían puesto de manifiesto en el presente expediente:

- 
- Que la ubicación del aparato de aire acondicionado era consecuencia de la imposibilidad de colocarlo donde se preveía en el proyecto de construcción, ya que funcionaba incorrectamente.
  - Que ante tales deficiencias en su funcionamiento, la .....inició acciones judiciales que concluyeron con una Sentencia condenatoria a la constructora, quedando acreditadas tales deficiencias.
  - Además, se le dijo al Ayuntamiento que la Junta de Propietarios parece ser que iba a decidir dónde sería la ubicación definitiva de los aparatos de aire acondicionado de la Comunidad de Propietarios.

**Quinto.-** CUATRO AÑOS, UN MES Y DIECISIETE DÍAS después del Decreto que imponía la sanción administrativa a nuestra mandante y sin noticia alguna en ningún momento de la Administración ahora demandada, se dictó otro Decreto con el número 1437 de fecha de 5 de febrero de 2018 (**documento nº 8**), a través del cual:

1º.- Se desestimaban las alegaciones formuladas respecto del Decreto de 19 de diciembre de 2013. Recordemos que no era un recurso, sino que se trataban unas nuevas alegaciones a la enésima actuación de la Administración.

2º.- Se levantaba una desconocida suspensión de la ejecución del cobro de la sanción impuesta y se requería su pago por importe de 1.200,00 euros.

Pues bien, consideramos que, por un lado, los hechos no deben ser objeto de sanción administrativa, por lo argumentado en el seno del procedimiento administrativo y que más abajo se reiterará; y porque, en caso contrario y por el tiempo transcurrido, habría prescrito el derecho de la administración a exigir el pago de la sanción impuesta.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **- I -**

**JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Que corresponde a la jurisdicción contencioso- administrativa el conocimiento del presente recurso y el órgano jurisdiccional al que me dirijo es el competente, de acuerdo con lo establecido en los arts. 1, 2 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

### **- II -**

**LEGITIMACIÓN.-** Corresponde a mi poderdante la legitimación activa, por haber sido parte en el procedimiento administrativo que ha precedido a la actuación que se impugna y, en todo caso, por resultar afectada por la misma y ostentar un derecho o interés legítimo, tal y como establece el art. 19.1 a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

---

Corresponde a la Administración demandada la legitimación pasiva, conforme establece el art. 21.1 a) de la citada Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

- III -

**PROCEDIMIENTO.-** El procedimiento a seguir es el abreviado, establecido en los arts. 78 y ss de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

- IV -

**DE FONDO.-** La resolución administrativa impugnada es contraria a Derecho y resulta lesiva para los intereses de mi mandante, causándole un grave perjuicio, por lo que procede declarar la nulidad de dicha resolución por los siguientes motivos:

1º) En primer lugar, invocamos la nulidad del Decreto de 5 de febrero de 2018 por extinción del derecho a exigir el pago de la sanción impuesta por haber transcurrido el plazo de cuatro (4) años desde que se dictó el Decreto de 19 de diciembre de 2013 por el que se imponía la sanción administrativa a nuestra mandante.

Desde el 19 de diciembre de 2013 hasta el siguiente 5 de febrero de 2018, han transcurrido sobradamente los de cuatro años que se establecen en los artículos 75 y 76 de las Ordenanzas Fiscales y Precios Públicos del Ayuntamiento de Alcobendas.

*Art. 75. Causas de extinción.*

*La deuda de derecho público se extinguirá, total o parcialmente, según los casos:*

- a. Pago en la forma establecida en la Sección 3ª de esta Ordenanza.*
- b. Prescripción.*
- c. Compensación.*
- d. Condonación.*
- e. Insolvencia probada del deudor.*

*Art.76. Prescripción.*

*Prescribirán a los cuatro años los siguientes derechos y acciones:*

- a. El derecho de la Administración para determinar la deuda de derecho público mediante la oportuna liquidación.*
- b. El derecho de la Administración para exigir el pago de las deudas de derecho público liquidadas y autoliquidadas.*
- c. El derecho a solicitar y a obtener las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo, las devoluciones de ingresos indebidos y el reembolso del coste de las garantías.*

2º) Además de lo anterior, se viola el principio de responsabilidad previsto en el art. 28 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas (así como también, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos), que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa, ya que se le imputa la infracción administrativa a una persona no autora de los hechos



---

que constituyen la supuesta conducta transgresora, por cuanto ..... no fue promotora en ningún caso de la instalación de la máquina de aire acondicionado.

.....no instaló el aparato de aire acondicionado, no dio instrucciones al propietario sobre dónde debía instalarlo, ni podía retirarlo de la ubicación donde la propiedad decidió instalarlo, por lo que no se la puede hacer responsable de la infracción urbanística que ahora nos ocupa.

3º) Además de lo anterior, la sanción resulta improcedente por cuanto el aparato de aire acondicionado fue colocado por la propiedad de la vivienda (no por nuestra mandante) en el lugar que la Comunidad de Propietarios decidió, habida cuenta de que la ubicación establecida en el proyecto de construcción hacía que aquél no funcionara.

La Administración ahora demandada era perfectamente conocedora de que la Comunidad de Propietarios de la..... (donde estaba sita la vivienda arrendada) presentó años antes una demanda contra la promotora ....., la constructora ....., y los que fueran Arquitecto y Aparejador de la obra, entre otros motivos porque según el proyecto de construcción originario las máquinas condensadoras de aire acondicionado no funcionaban adecuadamente en el lugar de instalación previsto en el mismo, esto es, en el tendedero de la cocina, donde no tenían la suficiente ventilación.

En el proyecto de ejecución de las viviendas los tendederos se diseñaron abiertos, supuesto en que no se habría producido el referido problema de ventilación, pero posteriormente fueron cerrados, siendo estos cerramientos los causantes del deficiente funcionamiento de las máquinas de aire acondicionado por calentamiento.

Este defecto constructivo declarado definitivamente por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Novena, en su Sentencia de 14 de septiembre de 2012, dictada en el seno del Recurso de Apelación nº 650/2011, confirma que si los propietarios querían instalar un aparato de aire acondicionado, la ubicación del proyecto de construcción original haría que no funcionaran, motivo por el cual, aquéllos buscaron otra ubicación, que es precisamente la que ha provocado la indebida sanción a nuestra mandante (se aporta, como **documento nº 9**, copia de la meritada Sentencia, dejando designados los archivos de la meritada Audiencia Provincial a los efectos probatorios oportunos.

En su virtud,

**SUPlico AL JUZGADO**, tenga por presentado este escrito de demanda con sus copias y documentos que se acompañan, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia se sirva admitirlo y, tras los trámites legales de aplicación, el Tribunal estime nuestras pretensiones dejando sin efecto la sanción impuesta, en primer lugar, declarando la extinción del derecho a exigir su pago por prescripción; subsidiariamente y para el caso de no estimar la anterior petición, al no haber cometido nuestra mandante infracción urbanística alguna merecedora de la sanción administrativa impuesta; y con imposición de costas a la demandada.

**PRIMER OTROSÍ DIGO** que, de conformidad con lo establecido en el art. 40.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, esta parte fija la cuantía del recurso en 1.200,00 euros.

---

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO** que conforme a lo dispuesto en el art. 57 LJCA interesa al Derecho de esta parte recibimiento del pleito a prueba y vista o conclusiones.

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación y acuerde conforme a lo solicitado.

**TERCER OTROSÍ DIGO** que, al amparo de lo establecido en el art. 129 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, esta parte solicita la suspensión del acto impugnado, sobre la base de la misma resolución que ahora se recurre, ya que en ella se establece expresamente que *“conforme establece el artículo 117 apartado 4 de la Ley 39/2015 citada anteriormente, únicamente en el supuesto de interponer recurso contencioso- administrativo y solicitar la extensión de la suspensión del cobro de la sanción en esta vía, se mantendrá la suspensión producida en vía administrativa hasta que el órgano judicial competente adopte la decisión que corresponda en este sentido.*

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior solicitud, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia lo admita y tras la tramitación de la oportuna pieza separada, el Tribunal acuerde la suspensión interesada por medio del presente escrito, sin necesidad de caución alguna.

Por ser de Justicia que pido en ....., a .... de .... de 2019.



# LA AEROTERMIA COMO RECURSO ENERGÉTICO PARA USO RESIDENCIAL

## EN BREVE

Siguiendo con la exposición de las ventajas y beneficios de la sostenibilidad y la eficiencia energética, vamos a explicar en este artículo ventajas y desventajas, funcionamiento y costes de la aplicación de la aerotermia en una vivienda unifamiliar.



## SUMARIO

1. Definición y clases de aerotermia
2. Bombas de calor inverter
3. Sistemas de emisión
4. Ventajas
5. Desventajas
6. ¿Energía renovable?
7. Potencia
8. Conclusiones



CARRILLO  
ARQUITECTOS

## DEFINICIÓN Y CLASES DE AEROTERMIA

La aerotermia es una tecnología que permite extraer la energía del aire a través de un ciclo frigorífico reversible para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente sanitaria todo el año.

*“Cualquier temperatura por encima del cero absoluto (-273,15 °C) contiene energía que un equipo de aerotermia puede utilizar” [1]. De hecho, estos sistemas son capaces*



de funcionar incluso con temperaturas exteriores de  $-20^{\circ}\text{C}$ , sin embargo, lo ideal es que se instalen en zonas con climas templados (como el Mediterráneo).

Aunque suene novedoso, la aerotermia es más que la denominación comercial que se utiliza para denominar las bombas de calor aire-agua que ya se utilizaban en los grandes edificios. La diferencia con respecto a estos grandes sistemas es que reduce el tamaño considerablemente permitiendo que sean una alternativa viable a las calderas y splits.

## BOMBAS DE CALOR INVERTER

Las bombas de calor tienen un funcionamiento similar a otros sistemas de climatización, con una o varias unidades exteriores y una interior. Las unidades exteriores tienen un tamaño y apariencia similar al de los splits convencionales (el aparato de aire acondicionado), mientras que la unidad interior tiene el tamaño aproximado de un frigorífico o de una lavadora dependiendo de si lleva o no integrado un depósito de ACS.

“EL PRINCIPAL ATRACTIVO DE ESTAS BOMBAS DE CALOR FRENTE A OTROS SISTEMAS ES QUE TIENEN UN RENDIMIENTO O COP (COEFICIENT OF PERFORMANCE) MUY ALTO. ACTUALMENTE EL RENDIMIENTO PUEDE ALCANZAR EL 450%, ES DECIR, QUE POR CADA 1 KW/H DE ELECTRICIDAD QUE CONSUME LA BOMBA DE CALOR, ESTA GENERA HASTA 4,5KW/H TÉRMICOS”



“A DIFERENCIA DE LA GEOTERMIA QUE EXTRAER LA ENERGÍA DE UN MEDIO QUE SE MANTIENE CONSTANTE A LO LARGO DEL AÑO, LA AEROTERMIA EXTRAER LA ENERGÍA DE UN MEDIO VARIABLE Y, POR TANTO, TIENE BAJADAS DE RENDIMIENTO EN CONDICIONES EXTREMAS”

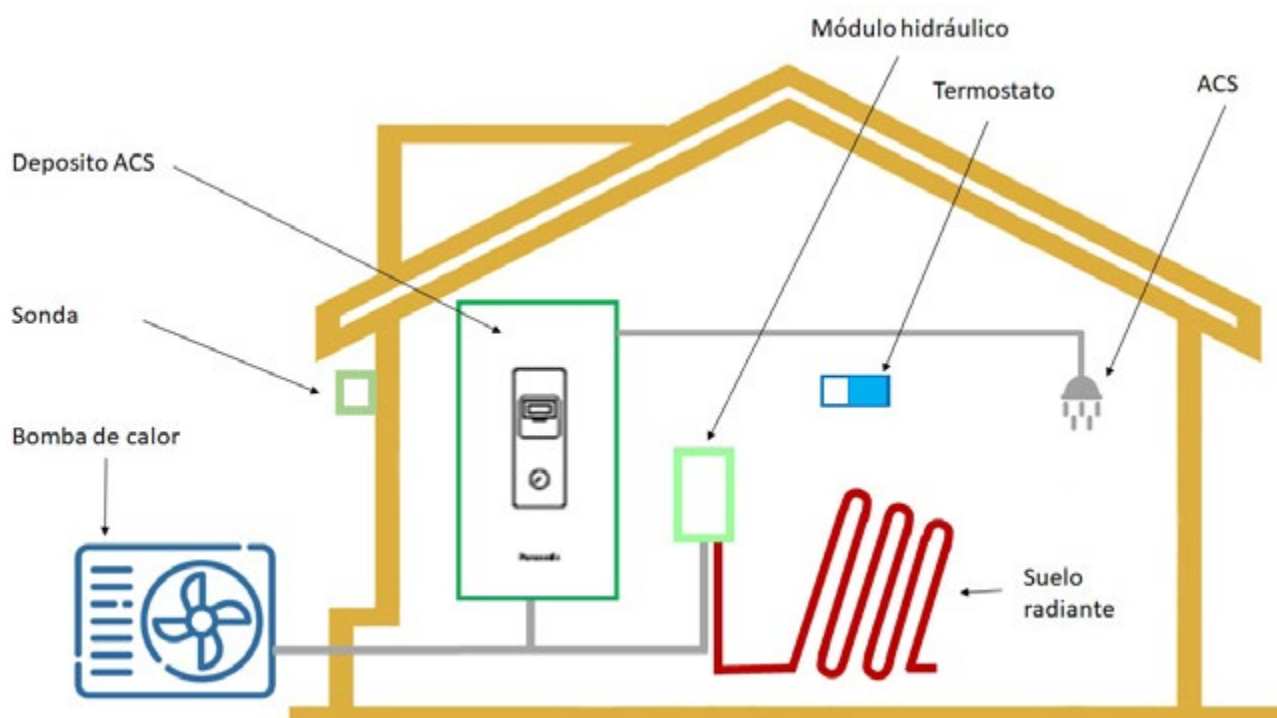
El principal atractivo de estas bombas de calor frente a otros sistemas es que tienen un rendimiento o COP (Coeficient of Performance) muy alto. Actualmente el rendimiento puede alcanzar el 450%, es decir, que por cada 1 kW/h de electricidad que consume la bomba de calor, esta genera hasta 4,5kW/h térmicos.

“La bomba de calor de la aerotermia genera 3,5 veces más rendimiento que el resto de bombas de calor”.

Es por esta última razón que las bombas de calor **se consideran energías renovables a pesar de usar electricidad**. Visto de otro modo, aproximadamente el 75% de la energía que aportan proviene del aire (energía renovable) y sólo un 25% proviene de energía eléctrica.

## SISTEMAS DE EMISIÓN

La aerotermia es muy versátil puesto que funciona con una gran variedad de dispositivos: radiadores de baja temperatura (45 o 50 grados), con suelo radiante, con equipos de aire (splits, conductos...), fancoils. Pero, sin embargo, y al igual que la geotermia, no funciona con radiadores de aluminio de alta temperatura (60°C)



Esquema de aerotermia en vivienda unifamiliar [2]

como los estamos acostumbrados a ver en las viviendas.

## VENTAJAS

Al ser un sistema reversible, **es válido a lo largo de todo el año aportando calor en invierno, frío en verano y ACS todo el año.**

- Los costes de **mantenimiento**.
- No queman nada, ni generan humos o residuos. Por ende, **tampoco es necesario chimeneas para expulsar gases ni vapores.**
- El retorno de la inversión se produce en poco tiempo. Sin contar con las subvenciones por energías renovables, **los fabricantes hablan de un periodo de amortización de 5-6 años.**
- **Únicamente requieren electricidad para funcionar** (ahorrando así en suministro de gas u otros combustibles).
- Tiene un **coste de inversión menor que la geotermia.**
- Está considerada una energía renovable por lo que **puede sustituir los paneles**

“LA ENERGÍA QUE EXTRAHE LA AEROTERMIA ES DE UN MEDIO VARIABLE, ES DECIR, EXTRAHE EL CALOR QUE HAY EN EL FRÍO DEL INVIERNO, Y EXTRAHE EL FRÍO QUE HAY EN EL CALOR EN VERANO”

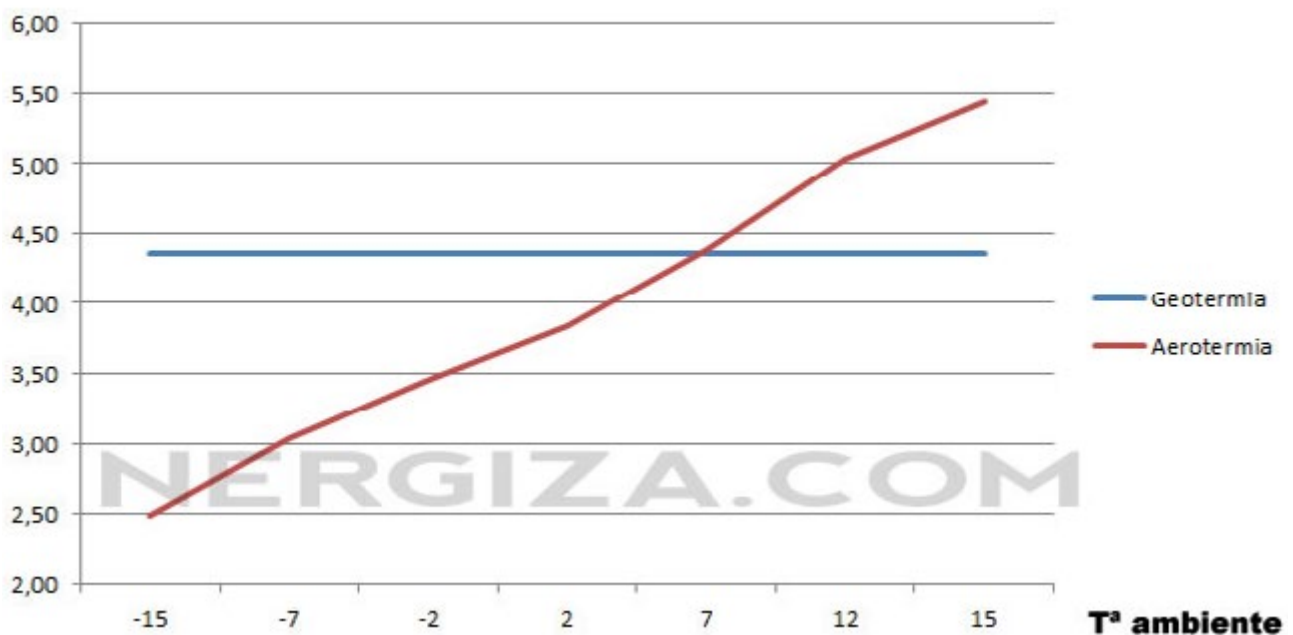
**solares en determinadas circunstancias.**

- Es el sistema de climatización que más está creciendo estos años, y uno de los que más se están instalando, abaratando los costes y **apareciendo en el mercado opciones muy atractivas para los consumidores.**

## DESVENTAJAS

- En zonas muy frías tienen un rendimiento peor e incluso están desaconse-

### COP



“PARA LOS PICOS DE DEMANDA DE CLIMATIZACIÓN ES RECOMENDABLE INSTALAR UNOS FANCOILS ÚNICAMENTE EN LOS ESPACIOS DONDE PUEDE HABER UNA AFLUENCIA DE GENTE MAYOR PUNTUALMENTE”

jadas. Cuando la temperatura exterior es muy baja y la aerotermia no tiene capacidad suficiente, es necesario utilizar una resistencia de apoyo que caliente el agua hasta la temperatura deseada.

- **Requiere una unidad exterior.**
- La **inversión inicial es alta.**

- La aerotermia tiene una **potencia nominal baja.**
- A diferencia de la geotermia que extrae la energía de un medio que se mantiene constante a lo largo del año, la aerotermia extrae la energía de un medio variable y, por tanto, tiene bajadas de rendimiento en condiciones extremas. Esto se ve muy bien en una tabla de [nergiza.com](http://nergiza.com) sobre esta cuestión [3].

La energía que extrae la aerotermia es de un medio variable, es decir, extrae el calor que hay en el frío del invierno, y extrae el frío que hay en el calor en verano.

### ¿ENERGÍA RENOVABLE?

En la Directiva 2009/28/CE se reconoce como energía renovable, en determinadas condiciones, la energía capturada por bombas de calor, según su artículo 5 del Anexo VII: Balance energético de las bombas de calor.





## POTENCIA

Como ya adelantaba en las desventajas, **los equipos de aerotermia tienen potencias bajas (4-16kW) en comparación a la potencia que puede tener una caldera mixta (24-25kW)**. Esto significa que el sistema funciona con mayor lentitud. Es por esto que, por ejemplo, se necesita un termo para la generación de ACS a diferencia de las instalaciones con caldera. O, por ejemplo, para los picos de demanda de climatización es recomendable instalar unos fancoils únicamente en los espacios donde puede haber una afluencia de gente mayor puntualmente.

## REFERENCIAS

[1] ¿Qué es Aerotermia? ¿Cómo funciona? Sistemas e instalación - Toshiba Aire

<https://www.toshiba-aire.es/que-es-aerotermia/>

[2] Aerotermia como sistema alternativo

<http://iaipro.es/aerotermia-como-sistema-alternativo/>

[3] Geotermia ¿Merece la pena? ¿o mejor aerotermia? | Nergiza

<https://nergiza.com/geotermia-merece-la-pena-o-mejor-aerotermia/>



## CONCLUSIONES

- La aerotermia se lleva utilizando desde hace tiempo, lo que pasa es que ahora se ha reducido considerablemente el tamaño de las bombas y por tanto es aplicable al uso residencial
- Es una energía que no quema nada, por tanto, no contamina y es 100 % natural
- En zonas donde no hay cambios de temperatura extremos es una solución perfecta y más económica
- La aerotermia tiene un muy buen rendimiento en demandas continuadas en el tiempo, y no tan bueno para las demandas instantáneas



# CÓMO DECORAR TU CASA O LOCAL DE NEGOCIO PARA HACER LA ESTANCIA MÁS AGRADABLE

Con el adiós al verano empezamos a pasar más tiempo en casa y volvemos a nuestro puesto de trabajo. La decoración y disposición de nuestra vivienda y nuestro trabajo influye enormemente en nuestro ánimo y en nuestra percepción de lo que nos ocurre.

El lugar donde una persona vive ejerce una influencia enorme en ella: puede darle energía o se la puede quitar. A buen seguro, un pequeño piso ordenado, decorado de manera minimalista y con luz abundante es suficiente para nutrir a quien vive en él. No es un tema de dinero, de propiedad o de opulencia. Es cuestión de que cualquier cosa que entre en casa sea muy apreciada y esté en coherencia con el resto de objetos y con la persona que habita la vivienda.

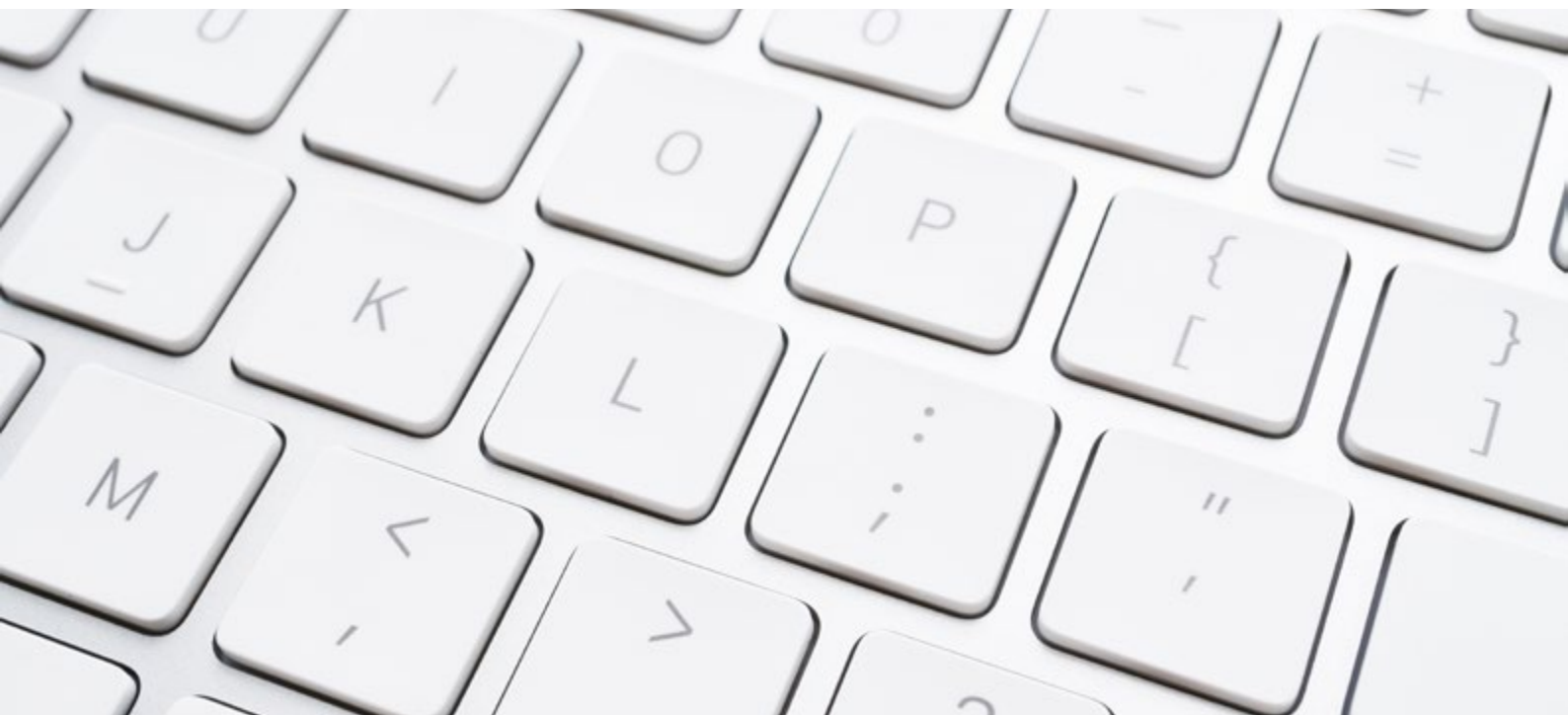
## KAURA ESTUDIO

<https://www.kaurastudio.com/>

**KAURA/STUDIO**

Con más de 30 de experiencia en el sector, somos un estudio familiar enfocados en el desarrollo de proyectos de arquitectura y diseño de interiores. Nos ocupamos de todo el proceso desde el estudio de necesidades, diseño, licitación de obra, obtención de licencias y dirección de obra.

Venimos del área de la inversión e intermediación inmobiliaria, habiendo realizado pequeños proyectos de reforma para nosotros mismos nuestros clientes empezaron a solicitar este servicio para sus proyectos y a principios del 2018 consolidamos la marca de Kaura Studio.



## BORONIA HOME

<https://boroniahome.com/>



Empresa vinculada al sector del mueble y la decoración desde hace más de 50 años. Fabricación y comercialización de mobiliario para el hogar y la hostelería. El proyecto BORONIA HOME nace de la experiencia en el sector de la fabricación y distribución de muebles de madera y de la profunda convicción de aportar a los clientes servicio, soluciones personalizadas y globales, calidad de producto y el mejor precio.

Nuestro concepto de negocio se apoya sobre 3 grandes líneas de producto : Mobiliario de hogar Proyectos de Decoración Mobiliario Contract Ofrecemos una prestación global desde la definición del proyecto, su formalización, hasta la producción e instalación del mobiliario y decoración. Controlamos y garantizamos los plazos, la calidad y competitividad de nuestros productos.

## BYTA ESPACIOS

<https://bytaespacios.es/>



Somos una empresa joven que nos apasiona mejorar el aspecto de las viviendas de nuestros clientes o incluso ayudarles a vender o alquilar sus viviendas más rápido mediante Home Staging. Trabajamos con toda dedicación y profesionalidad para cumplir nuestro objetivo: ayudarte a conseguir grandes cambios en tus espacios con la mínima inversión posible para que los vivas, los disfrutes y saques el mayor partido de ellos. Creamos espacios agradables y acogedores especializándonos en Home Staging.

## INDA STUDIO

<https://www.indastudiobcn.com/es/>



Las personas también creamos vínculos emocionales con nuestros espacios, por eso es importante que estén bien diseñados. Nuestros interiores forman parte de nuestras vidas, son una carta de presentación hacia el mundo exterior. A través del interiorismo podemos expresar nuestras ideas, nuestros gustos y contribuir al bienestar de quienes les dan uso.

INDAStudio es un estudio especializado en el diseño de interiores, principalmente de bares, restaurantes, hoteles y establecimientos comerciales.

Fundado en 2012 por la interiorista Isa Rodríguez, tiene su base actual en Barcelona.





## SERVIHABITAT INTENSIFICA LA PUESTA DE PRODUCTO EN EL MERCADO Y PREVE INCREMENTAR MÁS DE UN 40% LOS ACTIVOS EN COMERCIALIZACIÓN EN 2019

Servihabitat, servicer de referencia en la gestión de activos inmobiliarios y financieros, acelera la puesta de producto en el mercado, habiendo incrementado ya un 28% los activos listos para ser transaccionados en el primer semestre de 2019. De este modo, la Compañía refuerza su estrategia de acercar a los potenciales compradores e inversores nueva oferta disponible con interesantes condiciones a lo largo de todo año y a lo largo de todo territorio nacional.

Respondiendo a la elevada demanda de producto nuevo en comercialización, Servihabitat sigue centrandose especialmente sus recursos en intensificar la salida de nuevo stock al mercado, con óptimas características en cuanto a ubicación y precio.



## UN 27% MÁS RENTABLE ALQUILAR UN PISO SIN LICENCIA TURÍSTICA

Desde Homyspace, startup del sector PropTech asegura que, aquellos propietarios de una segunda vivienda que no dispongan de una licencia turística y opten por alquilarla a empresas para que éstas puedan resolver sus problemas de necesidades de alojamiento de sus trabajadores desplazados, pueden llegar a obtener una rentabilidad mensual de 27% mayor a comparación de un alquiler tradicional. Esta start up ofrece a las organizaciones o empresas servicios de alquiler catalogados como media estancia para los empleados que debido a sus labores profesionales deben cambiar temporalmente su residencia.

El alquiler corporativo también es una alternativa beneficiosa para aquellos propietarios de alquileres turísticos, ya que permite ocupar los inmuebles cuando se haya finalizado los picos estacionales que se demanda durante los periodos de vacaciones.



## LOS PROPIETARIOS DE MADRID Y BARCELONA QUE ALQUILAN A ERASMUS GENERAN 16.000 EUROS ANUALES

España recibió en el curso 2016-2017 a 47.138 alumnos procedentes del extranjero, lo que supone que mantiene el puesto de liderazgo en la recepción de estudiantes de Erasmus y además, ocupa la tercera posición en el envío de estudiantes al exterior. Los destinos más solicitados por parte de los estudiantes son las capitales de Barcelona y Madrid. La empresa inmobiliaria [www.pisos.com](http://www.pisos.com) llevó a cabo un análisis del coste medio para compartir piso en las capitales y en las zonas universitarias para poder conocer el gasto en vivienda que deben invertir los alumnos.

Destacando que las dos grandes ciudades acumulan un 22,81% de la oferta total, relativa a vivienda compartida en España, además de un porcentaje de 35,50% de potenciales inquilinos. Hay que tener en cuenta también que, tanto Madrid como Barcelona engloban el 32,29% de oferta, así como un 44,04% de demanda.



## AQUILA CAPITAL Y ESPACIO MEDINA HAN LLEGADO A UN ACUERDO PARA LA VENTA DE LOS SUELOS DE PARQUE MARTÍRICOS

Se ha podido cerrar un acuerdo para la venta del suelo en la que se construirá dos impresionantes rascacielos en el Parque Martiricos, por parte de la sociedad Espacio Medina SL (participada por Acinipo) y el gestor de fondos de origen alemán Aquila Capital. Este nuevo proyecto inmobiliario que será construido en Málaga será muy importante para la ciudad.

Se pretende construir un lugar de destino cerca del centro histórico, que está rodeado de zonas verdes y con espectaculares vistas. PwC, ha actuado como asesor jurídico de la promotora Espacio Medina SL para poder liderar esta operación, que se considera como una de las más importantes en el sector de la construcción.

# AHORA PREOCUPA

- > LA SUBIDA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA SE REDUCIRÁ A LA MITAD EN MENOS DE UN LUSTRO.
- > NO SOLO LAS VENTAS Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE RESIENTEN: LA CONFIANZA EN EL LADRILLO CAE.
- > UBS DESCARTA UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA PERO SÍ HABLA DE 'PRECIOS INFLADOS'.
- > LA INVERSIÓN EN VIVIENDA PÚBLICA SE DUPLICA.

