

# MAYORIAS

España es un país de propietarios. Más del 80% de los españoles son titulares de algún inmueble. Además de tener tendencia a ser propietarios, los españoles son propicios a vivir agrupados en edificaciones verticales. En este contexto es fácilmente comprensible la importancia de las Comunidades de Propietarios y el conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal que las regula, para cualquier profesional que esté vinculado al sector inmobiliario.

Por ello es de especial relevancia el artículo que escribe en este número de inmueble, el prestigioso Letrado Don Sergio Geijo López sobre los Acuerdos de las Comunidades de Vecinos para el establecimiento de recargos a los copropietarios morosos. Ahora que vivimos en tiempos en que las mayorías cada vez son más difíciles, Geijo nos recuerda en su magnífico artículo que una reciente Sentencia de la Audiencia de Barcelona de 21 de junio último, ha establecido que los recargos a los copropietarios morosos pueden ser acordados en Junta de Propietarios por mayoría simple y no por unanimidad como hasta ahora.



**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 M<sup>a</sup> 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.revistainmueble.es

CIF: B59888172

ISSN: 2335-5573

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99

Depósito Legal: B-23121/99



4 EN BREVE

**A FONDO**

Constitución de la hipoteca y los aspectos legales tras la reforma de la Ley de Créditos Inmobiliarios. Por Janet Carol Gutiérrez

**A FONDO**

Los garajes como elementos comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal. Por Roberto Alonso Simón



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.



18

**A FONDO**

Las cooperativas de viviendas. Por Ignacio Cuota Casals



24

**LO QUE DICEN LOS JUECES**

Acuerdos en la Comunidad de vecinos para el establecimiento de recargos a copropietarios morosos. Por Sergio Geijo López



30

## FISCAL

Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía). Por Gerard Jané Abarín



46

## FINANCIACIÓN

La permuta inmobiliaria, una interesante desconocida. Por MAAB CONSULTING



58 CASO PRÁCTICO



74 INTERNET INMOBILIARIO



52

## MERCADO

La contradicción de las medidas parciales y sectoriales. Por Jesús Ruiz Ballesteros



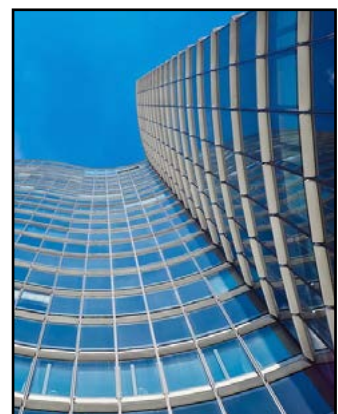
66

## TÉCNICA

Información previa a la adquisición o transmisión de inmuebles. Por Carrillo Arquitectos



76 MAGAZINE INMOBILIARIO



77 AHORA PREOCUPA



# EN BREVE

## A FONDO

---

PÁG. 6

La constitución de la hipoteca es el instrumento por el cual el acreedor garantiza el cobro de su crédito en el supuesto de impago, en ella se concentran las cláusulas del “contrato de hipoteca” que integran el préstamo como pacto accesorio y subordinado. Para que la hipoteca quede válidamente constituida es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, previamente otorgada mediante documento público.

## A FONDO

---

PÁG. 12

Este artículo nos ayudará a identificar cuándo un garaje puede considerarse un elemento común integrante del edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

## A FONDO

---

PÁG. 18

Se pretende en esta primera entrega de un artículo dividido en dos, hacer una reseña de las notas que hoy caracterizan, después de una evolución ya larga en el tiempo, a la actividad de promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa, respondiendo sucintamente, pero también de forma clara, a cuestiones tales como qué es una cooperativa de viviendas y quiénes la forman, cuál es la forma de transmisión de las viviendas, y si el socio es o no consumidor, con las consecuencias que de considerarlo así se puedan derivar.

## LO QUE DICEN LOS JUECES

---

PÁG. 24

La Audiencia Provincial de Barcelona admite que las comunidades de propietarios acuerden en Junta por mayoría simple el establecimiento de recargos para copropietarios morosos.





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

# CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA Y LOS ASPECTOS LEGALES TRAS LA REFORMA DE LA LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS

## EN BREVE

La constitución de la hipoteca es el instrumento por el cual el acreedor garantiza el cobro de su crédito en el supuesto de impago, en ella se concentran las cláusulas del “contrato de hipoteca” que integran el préstamo como pacto accesorio y subordinado. Para que la hipoteca quede válidamente constituida es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, previamente otorgada mediante documento público.

Con la Reforma de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los créditos inmobiliarios, que transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, extiende su aplicación a todas aquellas personas físicas consumidoras o no, dotando de una máxima protección a los deudores, fiadores o garantes de préstamos garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles. Destacando la fase precontractual de transparencia y eficiencia previa a la constitución de la hipoteca.

## SUMARIO

1. Objetivo
2. Ámbito de aplicación
3. Normas de transparencia y publicidad registral
4. Normas modificadas
5. Tributación
6. Resumen



**Janet Carol  
Gutiérrez**

Partner G & C  
Consultoría Legal

## OBJETIVO

Con la transposición de la directiva europea 2014/17/UE, se pretende una máxima armonización respecto del suministro de información precontractual en el formato de la ficha europea de información normalizada (FEIN) y el cálculo de la TAE.





La directiva comunitaria en su párrafo 4, deja claro que la Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, siendo otro de sus objetivos la prudencia y supervisión en otorgar los préstamos hipotecarios. Añade que **uno de los problemas observados se derivaba de los créditos suscritos en moneda extranjera por los consumidores**, en razón del tipo de interés ventajoso ofrecido, sin una información o comprensión adecuada del riesgo de tipo de cambio que conllevaban. Entre otros factores los achaca a los escasos conocimientos financieros.

Por ello, **en lo que respecta a los contratos de créditos celebrados para bienes inmuebles, facilita un elevado grado de protección a los consumidores** para que estos puedan realizarlos con la confianza de que las entidades con las que entablen relación se comportarán de manera profesional y responsable.

“CONTRATAR LA HIPOTECA ES PUES CONSECUENCIA DE LA NEGOCIACIÓN PREVIA ENTRE LAS PARTES LA CUAL SE HA DEBIDO DE PRODUCIR CON TODA LA TRANSPARENCIA, CLARIDAD A FIN DE QUE EL CONTRATANTE PUEDA TENER LA CERTEZA SIN LUGAR A DUDA DE CONTRATAR, EVITANDO DESEQUILIBRIOS QUE SE PUEDAN PRODUCIR ENTRE EL OFERENTE EMPRESARIO CONOCEDOR DE SU PRODUCTO QUE OFERTA Y EL CONSUMIDOR”

## “EL PRESTAMISTA PUEDE OTORGAR EL PRÉSTAMO O EL CRÉDITO HIPOTECARIOS, SEGÚN EL PREVIO ESTUDIO TAMBIÉN DE SOLVENCIA Y DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS Y NECESIDADES DEL CONSUMIDOR”

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Siendo que la hipoteca como derecho real de garantía, nace del acto jurídico, este afecta después de su nacimiento a los bienes muebles o derechos reales impuestos sobre ellos.

Dicho lo anterior, **contratar la hipoteca es pues consecuencia de la negociación previa entre las partes la cual se ha debido de producir con toda la transparencia y claridad a fin de que el contratante pueda tener la certeza sin lugar a duda de contratar**, evitando desequilibrios que se puedan producir entre el oferente empresario conocedor de su producto que oferta y el consumidor, con la finalidad de evitar nulidades que perjudiquen a la parte más débil de la negociación que es por lo general el consumidor quien contrata de buena fe en la confianza de que todos los intervinientes en el proceso de constitución de la hipoteca han cumplido con la legalidad que la ley requiere.

Manifestado por las partes el interés de contratar el prestamista hace entrega de la cantidad del dinero al prestatario quien asume la obligación de devolverla y pagar los intereses pactados según las condiciones y plazos pactados.

**El prestamista puede otorgar el préstamo o el crédito hipotecarios, según el previo estudio también de solvencia y dependiendo de las características y necesidades del consumidor.**

La diferencia entre una y otra consiste en que, **en el supuesto de préstamo**

**hipotecario, el dinero se hace entrega de una sola vez y se devuelve según el cuadro de amortizaciones preestablecidas**, sin posibilidades que se puedan reutilizar las cantidades abonadas. Mientras que en el crédito hipotecario al deudor se le pone a su disposición un importe máximo del que podrá disponer, devolviéndolo a su conveniencia según el cuadro de amortizaciones pactados, pero este sí que podrá disponer de las cantidades que ha ido devolviendo.

La LH dispone que los Registradores deberán calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos, en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes, validez de los actos. Pudiendo denegar la calificación por detectar defectos subsanables o no. Tanto el Notario como el registrador como funcionarios públicos dan fe del cumplimiento de los requisitos establecidos por ley respecto de la validez de los actos y que los mismos se hayan cumplido respetando los derechos de los consumidores y usuarios en cuanto a la información y demás derechos que los asisten.

Se puede pactar también que la responsabilidad hipotecaria quede limitada a la garantía del inmueble y que no afecte al patrimonio del deudor.

**Establecido lo anterior para que la constitución de la hipoteca quede válidamente constituida debe estar inscrita en el Registro Público.** Así lo establece el artículo 1875.1 CC: “Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en el que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad”. Concordante con el artículo 145 LH y que se haya constituido en escritura pública ante Notario.

### NORMAS DE TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD REGISTRAL

Con la reforma de la ley se quiere cubrir la deficiencia que existía respecto de la información precontractual al consumidor.

**Se establece una mayor exigencia a las entidades financieras en el momento de facilitar la información al consumidor debiendo ser informado con claridad y sencillez en su redacción**, de forma legible



y comprensible para el tipo medio de los consumidores, sin que este cuente con conocimiento jurídicos previos.

Con el objetivo de que el consumidor tenga la máxima información y pueda comprender lo que contrata el notario tiene un papel muy importante ya que deberá asesorar de manera imparcial al prestatario.

El notario deberá verificar que el prestatario haya entregado la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato, que como mínimo deberá de ser de diez días, La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) en la que se informa la existencia de cláusulas o elementos relevantes. Índices de referencia utilizados, límites mínimos en el tipo interés, posibilidad de vencimiento anticipado, consecuencias del impago, gastos de distribución de responsabilidad hipotecaria, si se trata o no de moneda extranjera. **Si se trata de préstamo de interés variable se entregará información en un documento aparte.** Verificará también que exista la copia del proyecto de contrato cuyo contenido se debe ajustar al contenido de los documentos antes indicados. Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario.

Gastos de tasación corresponderán al prestatario, la gestoría al prestamista quien también asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias quien las solicite. **Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.** El pago de los impuestos de ITPAJD se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable. Así ha quedado establecido en el art. 14 LCI.

El prestatario deberá comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener el asesoramiento de este. **El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos indicados en el párrafo precedente.** Dejando constancia mediante acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario el cumplimiento de los plazos legales.

En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña

“EL ART. 15.9 LCI ESTABLECE QUE LA ACTUACIÓN NOTARIAL REGULADA EN ESTE ARTÍCULO EN NINGÚN CASO EXIMIRÁ AL PRESTAMISTA DE DAR AL PRESTATARIO LAS OPORTUNAS EXPLICACIONES Y ACLARACIONES SOBRE LOS EFECTOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PRÉSTAMO, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ART. 14.2 LCI”

identificativa del acta a la que se refieren los apartados regulados en el art. 15 LCI.

El art. 15.9 LCI establece que **la actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el art. 14.2 LCI.**

Se establece la obligación del notario de entregar o remitir telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de la Escritura. Por su parte el Registrador de la propiedad, también remitirá de forma gratuita y telemáticamente nota simple de la inscripción practicada, así como de la nota de despacho y calificación con la motivación de su inscripción, suspensión o denegación (disposición adicional octava).

En las escrituras actuales, se hacen constar los correos electrónicos de los prestamistas, de la entidad de crédito y se deja también constancia de que las condiciones generales de contratación se han inscrito en el registro correspondiente.

## NORMAS MODIFICADAS

Respecto de la constitución de la garantía se modifica el art. 12 de LH que se establece que deberá expresarse el importe del principal

de la deuda y en su caso, el de los intereses pactado, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza y duración. **Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.**

Artículo 114.3 LH quedando redactado de la siguiente manera: “En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario”.

Art. 129.2a) de la LH El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso se hubiere realizado en virtud

de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Se añade el artículo 129 bis, respecto del vencimiento anticipado.

Art. 258.2 LH queda redactado: “2. **El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo** con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

## TRIBUTACIÓN

**En la disposición final segunda de la LCI, establece la modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993**, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se añade el párrafo final del art. 45 que queda redactado: “Los beneficios fiscales y exenciones subjetivas concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que el sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa”.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 521, que queda redactado como sigue:

«4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 693, que queda redactado en la siguiente forma:

**“PODRÁ RECLAMARSE LA TOTALIDAD DE LO ADEUDADO POR CAPITAL Y POR INTERESES EN LOS TÉRMINOS EN LOS QUE ASÍ SE HUBIESE CONVENIDO EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN Y CONSTEN EN EL ASIENTO RESPECTIVO”**

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

## CONCLUSIONES

- Con la transposición de la Directiva Comunitaria al ordenamiento jurídico español se pretende mayor protección y transparencia en las operaciones de créditos inmobiliarios realizados con consumidores, se pretende dotar de mayor seguridad jurídica, agilidad y eficacia en este tipo de operaciones, se establece que la oferta y publicidad comercial deben ser claras y no ser engañosas
- Se requiere a las entidades que las personas que gestionen operaciones con consumidores sobre productos de créditos inmobiliarios estén dotadas de conocimientos financieros y se evalúen los riesgos de otorgamiento de créditos
- Se le atribuyen al notario facultades de comprobación de los requisitos impuestos por la ley, comprobación de cumplimiento de los plazos de reflexión que tiene el consumidor (el cliente dispone de 7 días como mínimo para comparar las ofertas, evaluar sus consecuencias y tomar sus decisiones respecto de la FEIN), se atribuye el asesoramiento previo a la constitución de la hipoteca con un acta previa que debe hacerse constar en la escritura final de constitución, el notario asesora al consumidor informando de los gastos relacionados con la constitución de la hipoteca, las consecuencias de la contratación, la responsabilidad hipotecaria aparejada a la misma
- Al Registrador se le atribuye también la facultad de denegar inscripciones en supuestos de considerar que las cláusulas son contrarias a la ley y abusivas. Se adapta a las nuevas formas de contratar ya que tanto el Notario como el Registrador podrán remitir la escritura y calificación respectivamente vía electrónica al prestamista
- En suma, el carácter registral de la hipoteca justifica la vinculación de la garantía al crédito. Con la inscripción se da la publicidad registral. Con la constitución el bien continúa en posesión del deudor. Con ello también se evitan alegaciones de desconocimiento siendo pues una finalidad dirigida a terceros. El art. 24 LH establece que el momento constitutivo de la constitución de hipoteca se materializa en la fecha del asiento de presentación practicado en el Libro Diario, retrotrayendo la constitución hasta la fecha del asiento de presentación del título





# LOS GARAJES COMO ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## EN BREVE

Este artículo nos ayudará a identificar cuándo un garaje puede considerarse un elemento común integrante del edificio en régimen de Propiedad Horizontal.



## SUMARIO

1. Antecedentes
2. Requisitos para que pueda considerarse elemento común
3. Subcomunidad de plazas de garaje
4. Conclusiones



**Roberto  
Alonso  
Simón**

CEO y Socio Fundador de  
Código Abogados

## ANTECEDENTES

Hay que partir de la base de que **el concepto o término “garaje” no aparece dentro de la enumeración de los elementos comunes que se citan en el artículo 396 del Código Civil** y que forman o integran el edificio en régimen de Propiedad Horizontal. Únicamente aparece expresado de manera incidental dicho



término en el artículo 5 de la LPH como un “anejo” de los pisos y locales.

Como señalan las **Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 6 octubre de 2014 y 15 junio de 2016**, el garaje no es elemento común porque, a tenor del citado artículo 396 del Código Civil, *“los garajes no lo son, si bien pueden serlo. No lo son porque dicho artículo no los incluye entre los elementos comunes (sí lo hacía antes de la reforma). Y pueden serlo, si así lo deciden por unanimidad los propietarios, porque es una enumeración abierta, como resulta de que la expresión que la introduce que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como.... Así lo tiene declarado esta Sala en su sentencia, entre otras, núm. 488/2009, de 22 de junio.*

## REQUISITOS PARA QUE PUEDA CONSIDERARSE ELEMENTO COMÚN

Ahora bien, la **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 24 diciembre de 1990** introduce dos características importantes

“AUN CUANDO EXISTAN LUGARES DE ESTACIONAMIENTO DELIMITADOS Y CUYO USO ESTÉ ADJUDICADO A UN COPROPIETARIO CONCRETO, NO EXISTE UNA REAL DIVISIÓN DE LAS PLAZAS PARA PASAR A INTEGRAR ELEMENTOS PRIVATIVOS”

para que pueda hablarse de los garajes como elemento común:

1ª) *“ha de proyectarse en torno a un local que se explote o utilice a través de la asignación de distintos espacios referidos a las correspondientes plazas de garaje o para aparcamiento de vehículos”.*

## “RESPECTO DE LA COMUNIDAD DEL EDIFICIO EXISTE UN ÚNICO PREDIO, QUE DEBE CONTRIBUIR A LOS GASTOS COMUNES EN LA PROPORCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA SALVO QUE, POR ACUERDO UNÁNIME, SE HAYA DECIDIDO OTRA COSA”

2ª) “únicamente pueden considerarse los supuestos en los que se destina una zona común, generalmente el sótano, un patio, un solar o un local, para la guarda por los copropietarios de inmueble, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos, sin que dentro del mismo concurren elementos privativos”.

**Estas precisiones adquieren relevancia, ya que** aun cuando existan lugares de estacionamiento delimitados y cuyo uso esté adjudicado a un copropietario concreto, no existe una real división de las plazas para pasar a integrar elementos privativos con similar régimen jurídico al de los pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, puesto que se trata de una comunidad indivisa con un derecho especial de uso sobre determinada plaza, cuyo destino en absoluto puede ser variado si no es con el consentimiento unánime de los partícipes (SAP Almería de 5 noviembre de 2002, SAP Jaén de 13 de septiembre de 2000 o SAP Murcia de 22/09/95).

Así podemos diferenciar los garajes comunitarios de las plazas de garaje privativas, ya que el primer concepto abarcaría al espacio de la comunidad, y elemento común por tanto, en el que los copropietarios tienen derecho a estacionar su vehículo, bien teniendo asignado un sitio concreto, bien sin delimitar el puesto y por el contrario, en el caso de las plazas de garaje privativas, cuando la propiedad de cada una de las plazas es exclusiva de su propietario, siendo elemento común únicamente los accesos a

dicha plaza y otros elementos accesorios como pueden ser los extintores u otras medidas de seguridad.

Consecuentemente a lo anterior, **existe la posibilidad de que la comunidad acuerde distribuir entre los copropietarios las zonas de aparcamiento configurándolas como plazas de garaje privativas.** Se trata de un supuesto de desafectación de elementos comunes, que requerirá el acuerdo unánime.

Por otro lado, **no cabe la posibilidad de ejercitar la acción de división del artículo 400 del Código Civil puesto que en este caso la proindivisión ha sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los copropietarios,** según establece el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La propiedad de un piso o local da derecho a la utilización de una o más plazas de garaje en los términos en que se haya convenido en el título constitutivo. Cada propietario del edificio participa, según su cuota de la propiedad sobre las plazas de aparcamiento, de la misma forma que sobre otros elementos comunes del edificio, sin corresponderle ninguna plaza concreta en propiedad exclusiva.

**Puede organizarse de diversas formas, tanto con plazas señaladas y reservadas a copropietarios concretos, como de forma libre,** de manera que cada copropietario aparca en el sitio que encuentra libre, pero lo trascendente es que, aun existiendo plazas de aparcar señaladas y adjudicadas, el copropietario no ostenta un derecho de propiedad sobre dicha plaza, que en ningún momento puede considerarse privativa.

**Lo único que posee es el derecho de uso de dicha plaza,** de tal forma que la transmisión del piso o local determina la transmisión del derecho de uso del aparcamiento.

El espacio destinado a garajes debe reunir las siguientes características:

**Que se trate de una superficie plana.**

**Que tenga un acceso directo desde la vía pública utilizable por los vehículos** para la entrada o salida del aparcamiento.



**Que existan perfectamente delineadas** o delimitadas una serie de señales rectilíneas o rayas que la dividan en tantos números de espacios como las propias medidas que los vehículos exigen o precisan para su aparcamiento.

**Que la extensión o amplitud de dichos espacios sea la adecuada para que los usuarios** puedan acceder por los pasos comunes haciendo las maniobras correspondientes sin entorpecer a los contiguos.

## SUBCOMUNIDAD DE PLAZAS DE GARAJE

En la actualidad dicha figura está plenamente reconocida por la doctrina tanto, científica como jurisprudencialmente, de ahí la importante **sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de fecha 18 de diciembre de 1995.**

Conforme establece la **SAP Madrid de 3 noviembre 1993** “los propietarios de plazas de garaje pueden constituirse en subcomunidad o en comunidad ordinaria para sus fines exclusivos en acuerdos que no afecten a la estructura del inmueble, elementos comunes o al título

“LA PROPIEDAD DE UN PISO O LOCAL DA DERECHO A LA UTILIZACIÓN DE UNA O MÁS PLAZAS DE GARAJE EN LOS TÉRMINOS EN QUE SE HAYA CONVENIDO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO”

*constitutivo de la comunidad, tomando decisiones que se refieran solamente al mero régimen interno de utilización de sus plazas y cuidado de la propia instalación”.*

Sigue diciendo la sentencia que para su constitución “será necesaria una modificación del título constitutivo, con todos los requisitos de convocatoria, intangibilidad de los derechos de propiedad privada (no sujeta al régimen de mayorías ni al de unanimidad) y acuerdo de todos los comuneros”.



“ES NECESARIO QUE SE CUMPLAN LOS PRESUPUESTOS DEL ART.3 LPH, EN CUANTO QUE SUS MIEMBROS DEBEN SER, A LA VEZ, PROPIETARIOS EXCLUSIVOS DE UN ESPACIO SUFICIENTEMENTE DELIMITADO Y SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE”

Igualmente recoge que “*tienen plena capacidad para gestionar sus elementos privativos, pero no pueden regular cuestiones que trasciendan a tal subcomunidad y afecten al total de la comunidad. Los fines exclusivos de la subcomunidad de plazas de garaje deben constituir en la utilización de aquel, sin que afecten a la totalidad de la Comunidad, tomando decisiones de ámbito interno que puedan ser impugnadas por cualquiera de los miembros de tal subcomunidad, que se crean perjudicados por la misma y “no puede la subcomunidad extralimitarse en el ámbito de sus competencias, ya que en caso de que se tome por los propietarios de plazas de garaje cualquier acuerdo afectante al régimen general de la comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal, o uso de elementos comunes, como apertura o cierre de entradas, será la comunidad general la que debe tomar las decisiones pertinentes para defender los derechos de todos.*”

La **SAP Asturias de 17 septiembre 2004**, diferencia varias formas en que pueden hallarse los garajes en la propiedad horizontal:

**1º) Pueden ser anejos inseparables de la vivienda**, en cuyo caso no se les asigna cuota de participación ni contribuyen los gastos ocasionados pues ya se tienen en cuenta para calcular las cuotas de las viviendas.

**2º) También es posible que sean privativas esas plazas y los espacios restantes** de paso, rodadura, etc., sean comunes del inmueble, o que puedan configurarse como una copropiedad proindiviso en el que se asigne el uso exclusivo de cada plaza a uno de los condóminos y el resto es común a todos ellos.

**3º) Además de las formas antes indicadas cabe también que se constituya una copropiedad proindiviso sin asignación del derecho de uso.**

Ello significa que estamos ante el mismo supuesto en que varias personas adquieren un piso, en cuyo caso la regulación de su utilización sólo a ellas compete, exigiéndole el art.15 LPH que nombren un representante para asistir a las Juntas y a quién debe citarse cuando sean convocadas. En definitiva, respecto de la Comunidad del edificio existe un único predio, que debe contribuir a los gastos comunes en la proporción legalmente establecida salvo que, por acuerdo unánime, se haya decidido otra cosa. Los integrantes de esa Comunidad



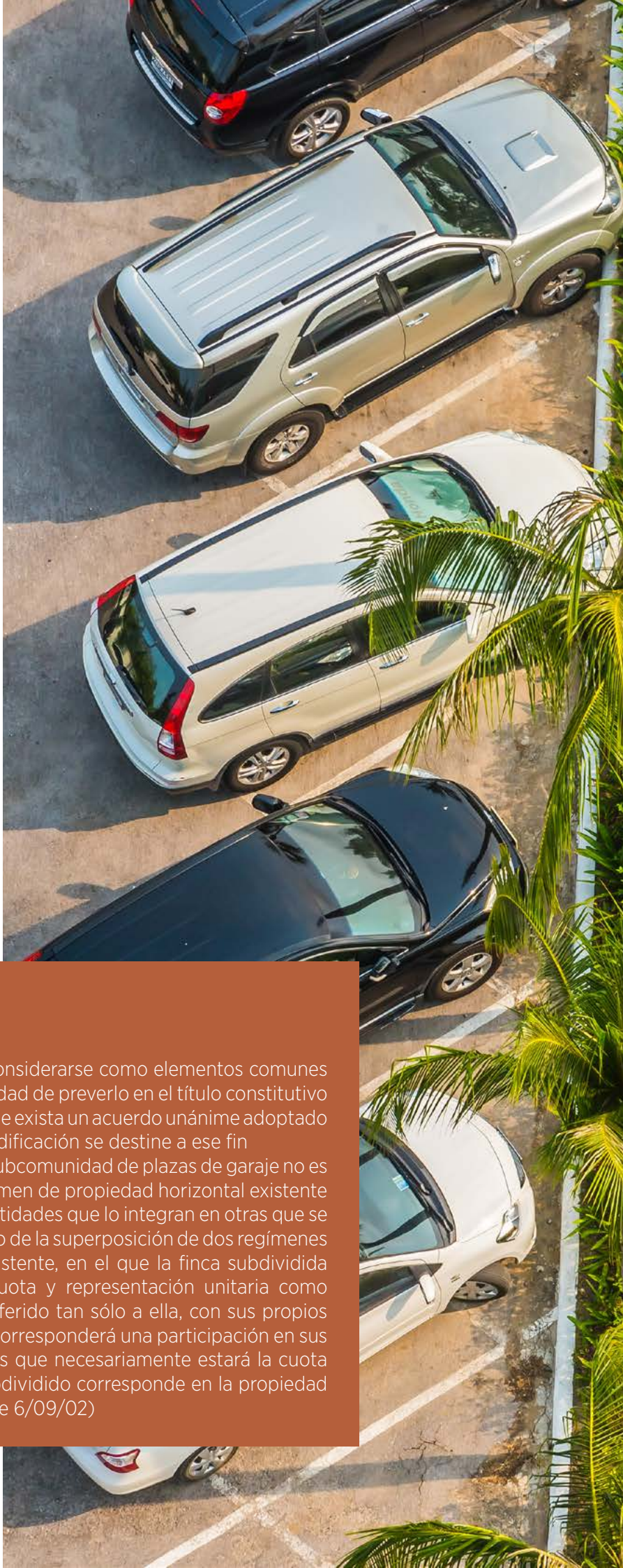


no son propietarios de la plaza de garaje que utilizan sino de la totalidad del sótano perteneciente a aquélla, incluidas las zonas de acceso o rodadura interior las cuales no son elementos comunes del edificio, como el portal, las escaleras o la cubierta, sino que tienen este carácter únicamente en relación con la Comunidad del garaje, por lo que su conservación a ellos solamente compete sin responsabilidad alguna por parte de la actora.

Además, **para que a dichas subcomunidades les sean de aplicación los preceptos de la LPH y se les reconozca una existencia separada de la Comunidad General, es necesario que se cumplan los presupuestos del art.3 LPH**, en cuanto que sus miembros deben ser, a la vez, propietarios exclusivos de un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, y copropietarios junto con los demás componentes de la subcomunidad, de los restantes elementos o servicios comunes (**SAP Burgos de 28 enero 2000**).

## CONCLUSIONES

- En principio los garajes no pueden considerarse como elementos comunes por naturaleza, pero sí cabe la posibilidad de preverlo en el título constitutivo al edificar la construcción o bien porque exista un acuerdo unánime adoptado con posterioridad, por el cual dicha edificación se destine a ese fin
- Por otro lado, la constitución de una subcomunidad de plazas de garaje no es un supuesto de modificación del régimen de propiedad horizontal existente a través de la división de una de las entidades que lo integran en otras que se pretenda queden integradas en él, sino de la superposición de dos regímenes independientes, de un lado el preexistente, en el que la finca subdividida conservará su identidad, número, cuota y representación unitaria como si no se subdividiera, y el de ésta, referido tan sólo a ella, con sus propios elementos independientes a los que corresponderá una participación en sus propios elementos comunes entre los que necesariamente estará la cuota de participación que al elemento subdividido corresponde en la propiedad horizontal superior (SAP Tarragona de 6/09/02)





# LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

## EN BREVE

Se pretende en esta primera entrega de un artículo dividido en dos, hacer una reseña de las notas que hoy caracterizan, después de una evolución ya larga en el tiempo, a la actividad de promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa, respondiendo sucintamente, pero también de forma clara, a cuestiones tales como qué es una cooperativa de viviendas y quiénes la forman, cuál es la forma de transmisión de las viviendas, y si el socio es o no consumidor, con las consecuencias que de considerarlo así se puedan derivar.



## SUMARIO

1. Concepto de cooperativa de vivienda
2. Sujetos de la promoción
3. Compra o adjudicación
4. Posición del socio. El cooperativista como consumidor o usuario
5. Conclusiones



**Ignacio  
Cuota  
Casals**

Abogado.  
CUOTA&RIOJA

## CONCEPTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA

Son las que tienen por objeto procurar al precio de coste, **exclusivamente para sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarias, así como su rehabilitación**, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación o mejora de los mismos en el modo que se establezcan en los estatutos.



## SUJETOS DE LA PROMOCIÓN

En las cooperativas pueden ser socios, en función de su actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, estableciendo sus derechos y obligaciones y las condiciones de su baja.

**Para el cumplimiento de estos fines, las cooperativas de viviendas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.** Además las cooperativas de viviendas pueden adquirir terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, para el cumplimiento de sus fines específicos.

## COMPRA O ADJUDICACIÓN

La forma usual de transmisión de estas viviendas es la de adjudicación a los socios, que alguna sentencia del Tribunal Supremo (TS

**“LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN ADQUIRIR, PARCELAR Y URBANIZAR TERRENOS Y, EN GENERAL, DESARROLLAR CUANTAS ACTIVIDADES Y TRABAJOS SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL. ADEMÁS LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN ADQUIRIR TERRENOS DE GESTIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DIRECTA, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ESPECÍFICOS”**

## “EL SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS, STRICTO SENSU ES UN AUTOPROMOTOR Y, EN TODO CASO, ADJUDICATARIO DE UNA VIVIENDA RESULTANTE DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA EN LA QUE ÉL HA PARTICIPADO”

31/12/92) ha considerado como un auténtico contrato de compraventa. Sin embargo, **dado el especial régimen de construcción en cooperativa, también el TS se ha pronunciado en la línea de que la adjudicación de vivienda y la aportación de los socios para su realización es una operación diferente de la idea de venta a persona ajena.** En puridad, el socio de una cooperativa de viviendas, stricto sensu es un autopromotor y, en todo caso, adjudicatario de una vivienda resultante de una promoción inmobiliaria en la que él ha participado.

### POSICIÓN DEL SOCIO. EL COOPERATIVISTA COMO CONSUMIDOR O USUARIO

Por lo general, nos encontramos que tanto la legislación de las Autonomías como la del Estado amparan que puedan ser socios de las cooperativas de viviendas las personas físicas, así como las cooperativas y demás personas jurídicas sin ánimo de lucro. Por otro lado, **no deja de ser frecuente que se alberguen locales en las promociones, cuyo destino más habitual es la venta a terceros no socios.** Todo ello lleva a cuestionarse si el socio cooperativista a su vez es consumidor.

Pues bien, en mi opinión, no hay duda de que un cooperativista tiene esa doble condición: la de socio de la cooperativa y la de consumidor o usuario, como destinatario final, en la compra de un piso. Ciertamente, **hay quienes**

**sostienen que no se puede hablar de la presencia de un consumidor, ya que no cabría distinguir entre parte empresarial y destinatario final del producto o servicio, ya que el propio «comprador» no dejaría de ser también parte empresarial.** De hecho algunas resoluciones de Juntas Arbitrales de Consumo apuntan esta tesis. Esto es, la inadmisión a arbitraje de un asunto planteado por un socio cooperativista frente a la cooperativa por presunta vulneración de la normativa protectora de los consumidores (por ejemplo, en la Junta Arbitral de Aragón (expediente 1471/09, de 25 de noviembre de 2009).

Sin embargo, **la posición mayoritaria admite que el socio es consumidor. Es destinatario final de un producto: una vivienda.** Para ello, además de los trámites administrativos necesarios, ha firmado un contrato de adhesión por el que la cooperativa se compromete a entregarle una vivienda en unas condiciones pactadas. Por lo tanto, el acto de adjudicación de la vivienda está sometida al derecho del consumo y el cooperativista tiene los mismos derechos que cualquier otro consumidor. Derechos reflejados en la normativa general de consumo (normativa en materia de protección de condiciones generales de la contratación y, en especial, sobre cláusulas abusivas) y también en la normativa específica de adquisición de vivienda, así como en la normativa vinculada al proceso de la edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

La Comisión de Cooperación de Consumo, órgano dependiente del Ministerio de sanidad y Consumo, se pronunció en el año 1997, resolviendo una consulta sobre el particular. En concreto la Consulta 46/97. En ella confirmaba la aplicación de la normativa en materia de consumo a la compra hecha por un cooperativista. En especial, la protección de la Ley de 27 de julio de 1968, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (derogada por la Ley 38/1999) en cuanto a las cantidades entregadas a cuenta y la posible protección en materia de cláusulas abusivas de los contratos.

**Las consecuencias prácticas de la citada naturaleza estriban en que la cooperativa no se obliga a entregar la vivienda en ninguna fecha, aunque pudieran establecerse plazos o fechas orientativas.**



Además esto supone que la paralización de las obras por motivos ajenos a la voluntad de la cooperativa, como ocurre con el elevado número de procedimientos judiciales que se han iniciado teniendo por objeto esta promoción de viviendas concreta, no puede calificarse como incumplimiento de aquella para con el socio cooperativista que pretende acceder a una vivienda de la promoción. Sociedad y socio se encuentran en idéntica posición jurídica, y no en una posición contrapuesta.

Pero, además, **la inclusión de las Cooperativas de viviendas dentro la categoría de consumidores y usuarios**, conlleva que le correspondan las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas del art. 7 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

- En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, exención, por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo el gravamen previsto en el artículo 31.1 del texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo

“EL ACTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA ESTÁ SOMETIDA AL DERECHO DEL CONSUMO Y EL COOPERATIVISTA TIENE LOS MISMOS DERECHOS QUE CUALQUIER OTRO CONSUMIDOR. DERECHOS REFLEJADOS EN LA NORMATIVA GENERAL DE CONSUMO”



“EL OBJETO SOCIAL DE LA COOPERATIVA ES PROCURAR EXCLUSIVAMENTE A SUS SOCIOS VIVIENDAS MEDIANTE SU PROMOCIÓN O CONSTRUCCIÓN DIRECTA, LO QUE LLEVA A AFIRMAR QUE A LA MISMA LE CORRESPONDE LAS EXENCIONES FISCALES PROPIAS DE LAS COOPERATIVAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS DEL ART. 7 DE LA LEY 20/1990”

3050/1980, de 30 de diciembre, respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes:

- Los **actos de Constitución**, ampliación de capital, fusión y escisión.
- La **Constitución y cancelación de préstamos**, incluso los representados por obligaciones.
- Las **adquisiciones de bienes y derechos** que se integren en el fondo de educación y promoción para el cumplimiento de sus fines.
- En el **impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**, exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.

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 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.

En línea con lo anterior, la Ley 2/1999 de 31 de marzo de Sociedades Cooperativas Andaluzas, del Parlamento de Andalucía, en su artículo 131.2.f ),incluye a las Cooperativas de viviendas dentro de una categoría más amplia de cooperativas como es la de consumidores y usuarios, ya que el objeto social de la Cooperativa es procurar exclusivamente a sus socios viviendas mediante su promoción o construcción directa, lo que lleva a afirmar que a la misma le corresponde las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas del art. 7 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, para concluir sosteniendo la procedencia de esa exención que dado que el artículo 34 de la última Ley citada consagra la exención de las operaciones directamente destinadas al cumplimiento de los fines sociales y estatutarios de las cooperativas especialmente protegidas.

## CONCLUSIONES

- Como conclusión, apuntemos, finalmente, que las cooperativas de viviendas, formadas por sus socios, para promover edificaciones sobre terrenos previamente adquiridos, adjudican a estos las viviendas resultantes de una promoción inmobiliaria en la que ellos han participado, como socios de la cooperativa pero también consumidores o usuarios, y el cooperativista tiene los mismos derechos que cualquier otro consumidor, reflejados en la normativa general de consumo (normativa en materia de protección de condiciones generales de la contratación y, en especial, sobre cláusulas abusivas) y a la cooperativa le deberían corresponder las exenciones fiscales propias de las Cooperativas especialmente protegidas en relación a las operaciones directamente destinadas al cumplimiento de su fines sociales y estatutarios





# ACUERDOS EN LA COMUNIDAD DE VECINOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RECARGOS A COPROPIETARIOS MOROSOS



## EN BREVE

La Audiencia Provincial de Barcelona admite que las comunidades de propietarios acuerden en Junta por mayoría simple el establecimiento de recargos para copropietarios morosos.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Recargos a propietarios morosos establecidos por acuerdo de la Junta. Análisis de la SAP de Barcelona de 21 de junio de 2019 y de otros pronunciamientos judiciales
3. Problemas específicos de la adopción del recargo: mora automática, proporcionalidad y abusividad
4. Conclusiones



**Sergio  
Geijo  
López**

Abogado en Geijo y  
Miranda abogados y  
miembro de Legal Touch

## INTRODUCCIÓN

La Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Barcelona acaba de dictar una Sentencia que aborda la cuestión de imponer un recargo a los copropietarios morosos de un inmueble sujeto al régimen de Propiedad Horizontal. Lo más novedoso de la resolución son los argumentos esgrimidos para validar que dicho recargo pueda ser acordado



en Junta de propietarios por mayoría simple, y no por unanimidad. También hay que tener en cuenta que el Tribunal de apelación, aparte de utilizar razonamientos jurídicos extrapolables a asuntos semejantes, aplica las disposiciones del Derecho Foral Catalán.

#### RECARGOS A PROPIETARIOS MOROSOS ESTABLECIDOS POR ACUERDO DE LA JUNTA. ANÁLISIS DE LA SAP DE BARCELONA DE 21 DE JUNIO DE 2019 Y DE OTROS PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES

En el Derecho común, la cuestión se encuentra regulada por el artículo 9.1 e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), que establece como una de las obligaciones del propietario de un piso o local en régimen de Propiedad Horizontal, la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

“EN DEFECTO DE PREVISIÓN ESTATUTARIA, EL ACUERDO QUE ESTABLECE EL RECARGO NO SUPONE UNA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO. NO SE EXIGE UNANIMIDAD PORQUE NI SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DE LOS COMUNEROS NI EL IMPORTE DE LAS CUOTAS”

## “EL ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE NUESTRAS AUDIENCIAS PROVINCIALES MUESTRA UNA PROGRESIVA TENDENCIA A LA ADMISIÓN DE QUE LOS RECARGOS PUEDAN SER ESTABLECIDOS INDISTINTAMENTE EN LOS ESTATUTOS Y EN LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS”

En principio, la contribución a esos gastos, entre los que obviamente se incluye el pago de cuotas y derramas, ha de hacerse conforme a la cuota de participación fijada en el título constitutivo (ex artículo 5, párrafo 2º de la LPH). Ahora bien, **la expresión literal “o a lo especialmente establecido” recogida en la norma, ampara a los copropietarios a adoptar un acuerdo que fije un criterio alternativo para la contribución de los gastos.** Acuerdo que deberá cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 17 de la LPH.

La legislación foral concreta qué debe entenderse por lo “especialmente establecido”, optando por una dicción más detallada. Y es que el artículo 553-45 del Código Civil Catalán dispone que los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación, “de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución, los estatutos o los acuerdos de la Junta”.

En la Sentencia dictada por la AP de Barcelona el pasado 21 de junio, **la Junta de Propietarios había acordado la aplicación de un recargo del 10% a los comuneros que adeudaban cuotas ordinarias y extraordinarias.** El acuerdo fue aprobado con el voto de propietarios que ostentaban un

70% del coeficiente total, votando en contra dos copropietarios que conjuntamente sumaban un 20% del coeficiente. El 10% restante pertenecía a un copropietario que no asistió a la Junta en la que se adoptó el acuerdo ni posteriormente lo impugnó.

Como señala el órgano jurisdiccional barcelonés, no es una cuestión pacífica la de si dicho recargo afecta o no al título constitutivo. Cuestión en modo alguno baladí, puesto que de la respuesta que adoptemos dependerán tanto las mayorías exigibles para adoptar el recargo, como para computar el plazo de ejercicio de la acción judicial de impugnación del acuerdo.

**La AP de Barcelona considera en esta ocasión que el acuerdo no supone una modificación del título constitutivo, pues ni se modifica el coeficiente de participación de los comuneros ni el importe de las cuotas,** por lo que no es exigible la unanimidad. Añade el Tribunal que el propietario que cumple puntualmente con la obligación de pagar cuotas y derramas no sufre alteración alguna en la cuantía de sus cuotas, aplicando un argumento ya esgrimido por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga de 5 de diciembre de 2017. El Tribunal andaluz añade en su resolución una reflexión que refuerza el argumento; y es que si se exigiera unanimidad para este tipo de acuerdos, difícilmente se alcanzarían, dado que el propietario moroso o que suele retrasarse en el pago, nunca lo aceptaría, dejando en una difícil situación económica a la Comunidad de Propietarios.

Bien entendido que el recargo adoptado por mayoría simple se admite siempre que los Estatutos de la comunidad no contemplen recargo para el caso de impago. En ese supuesto, sí que sería precisa la unanimidad, porque el acuerdo estaría modificando el contenido de los estatutos.

Aparte de la Sentencia malagueña citada, **en el Derecho común existen algunos pronunciamientos que permiten adoptar por mayoría simple acuerdos que imponen penalizaciones a los propietarios que no cumplen su obligación de pagar los gastos de sostenimiento,** como puede ser el recargo de determinado porcentaje de deuda.

Es el caso de la SAP de Las Palmas de 18 de septiembre de 2015 (Sección 5ª),



que expresamente señala que los Tribunales admiten la adopción de este tipo de recargos por no ser contrarios, en principio, a la ley, a los estatutos ni a los intereses de comuneros ni de la Comunidad.

La SAP de Murcia de 18 de febrero de 2014 (Sección 5ª) va incluso más allá, admitiendo tanto recargos como bonificaciones, siendo perfectamente posible que se adopte un acuerdo en el sentido de premiar a aquellos propietarios que cumplen con sus obligaciones con un descuento con relación al coste de la cuota comunitaria a pagar, siempre que dicho acuerdo sea aplicable a todos los propietarios y no sólo a alguno de ellos.

Por su parte, la **SAP de Alicante de 6 de mayo de 2010 (Sección 5ª)**, admite la validez de dicho recargo, reafirmando el criterio que se mantiene en las sentencias de dicha Sección de 10 de enero de 2008 y 12 de marzo de 2009. Entiende el Tribunal ilicitano que el recargo no es contrario a la Ley ni a los Estatutos, por lo que los acuerdos que lo imponen no infringen lo establecido en el art. 18.1 de la LPH.

Con todo, como bien recuerda la reciente Sentencia de la AP de Barcelona, no se trata de una cuestión para nada pacífica. Un buen ejemplo de ello, no el único, podemos encontrarlo en diversos pronunciamientos de la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Hemos visto que el Tribunal Canario adoptaba el criterio de la mayoría en su Sentencia de 18 de septiembre de 2015 (Sección 5ª). Sin embargo, la SAP de Las Palmas de 11 de septiembre de 2012 viene a entender que el recargo no constituye gasto común alguno, sino una sanción o pena que no se prevé en la Ley ni en los Estatutos, que además deberían estar inscritos en el Registro de la Propiedad para poder ser oponible a los nuevos comuneros que ingresen en la comunidad por adquisición de elementos privativos. El órgano judicial iba más allá señalando que incluso resulta discutible que se pueda introducir en los Estatutos (por unanimidad por tanto) el establecimiento de obligaciones económicas para los comuneros distintas de las previstas en la LPH, puesto que lo que ampararía el artículo 9 de la LPH sería la modificación de las cuotas por unanimidad, pero no podría ser utilizado para fijar recargos “*arbitrariamente*” establecidos mediante acuerdos de

“LA FIJACIÓN DEL RECARGO CONLLEVA PROBLEMAS ADICIONALES RESPECTO A LA AUTOMATICIDAD DE LA MORA, LA ABUSIVIDAD O PROPORCIONALIDAD DEL PORCENTAJE QUE LOS TRIBUNALES NO HAN RESUELTO DE UNA FORMA UNÍVOCA”



Junta que ni tan siquiera respetan la regla de la unanimidad. Criterio refrendado por la Sección 4ª del Tribunal Insular en su Sentencia de 12 de febrero de 2019, que acoge la Doctrina contraria a la aprobación por mayoría.

### PROBLEMAS ESPECÍFICOS DE LA ADOPCIÓN DEL RECARGO: MORA, PROPORCIONALIDAD Y ABUSIVIDAD.

Una segunda cuestión de interés que afronta la SAP de Barcelona del pasado 21 de junio es la del nacimiento automático de la mora sin necesidad de requerimiento previo al deudor. Interpreta el Tribunal que el acuerdo que impone el recargo del 10% viene a establecer un mecanismo que concreta la previsión legal (art 553.4 CC Catalán) de que los créditos de la comunidad contra los propietarios por gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y el mismo no se hace efectivo. Precepto que configura la mora como automática. Y si hay mora, consecuentemente han de existir intereses de demora. El problema, es que la regulación legal no concreta nada. No hace referencia directa a los intereses, y por ello no es posible, automáticamente, acudir al interés legal del dinero como criterio de referencia. Pero eso no impide a juicio del Tribunal que la Junta pueda fijar la

concreción de ese interés en aplicación del artículo 553-45 antes citado.

**Existen otras resoluciones en el Derecho común que califican a la mora como automática.** Por ejemplo, la SAP de Madrid de 5 de diciembre de 2016 entiende también que la obligación de pagar un recargo por mora en el pago de las cuotas (en este caso en una mancomunidad) no precisa del requerimiento previo al que se refiere el párrafo primero del artículo 1.100 del Código Civil, puesto que se trata de una obligación cuyo momento de cumplimiento es el establecido por la Junta conforme a lo previsto en el artículo 21.1 de la LPH.

Sin embargo, la SAP de Málaga de 11 de diciembre de 2017 establece la automaticidad con matices, pues entiende que no es necesario requerimiento previo siempre que en los estatutos lo hayan dispuesto. Pero de no hacerlo, el requerimiento sería necesario. Añade el Tribunal malacitano en cuanto a la mora que, en defecto de pacto expreso, debe sancionarse con el abono del interés legal desde el momento del requerimiento ex artículo 1.100 y 1.108 del Código Civil, posibilidad que queda amparada en función de lo previsto en el art 1.100.1 del Código Civil.

Cabe por último abordar la problemática de determinar cuándo el recargo resulta desproporcionado o abusivo. **La Audiencia Barcelonesa evita entrar a valorar esa cuestión porque aprecia la existencia de incongruencia “extra petita”.** Y es que en el suplico de la demanda rectora del procedimiento judicial únicamente se solicitaba que no se aplicase dicho recargo a uno de los propietarios, quedando la cuestión extramuros del debate procesal.

En el Derecho común encontramos resoluciones que no entran a valorar dichas cuestiones cuando el porcentaje está recogido en los Estatutos (y por tanto aprobado por unanimidad) como ocurre en la SAP de Pontevedra, Sección 4ª, de 16 de mayo de 2000. Resolución que analizó un asunto en el que la Comunidad de Propietarios tenía unos estatutos que establecían un recargo del 25%, dando validez al citado porcentaje. O la anteriormente citada SAP de Las Palmas de 18 de septiembre de 2015 (con un recargo del 20%).

“EL PROPIETARIO QUE CUMPLE PUNTUALMENTE CON LA OBLIGACIÓN DE PAGAR CUOTAS Y DERRAMAS NO SUFRE ALTERACIÓN ALGUNA EN LA CUANTÍA DE SUS CUOTAS. ESTE ES UN ARGUMENTO YA ESGRIMIDO POR LA SECCIÓN 5ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA DE 5 DE DICIEMBRE DE 2017”

Existen también otros pronunciamientos, como el de la SAP de Madrid de 5 de diciembre de 2016, que abordan la cuestión de si el porcentaje de recargo (en ese caso de un 10%) puede reputarse o no abusivo. **Entiende el Tribunal que no puede reputarse abusiva al no tratarse de una relación entre un profesional y un consumidor.** Tampoco puede ser una estipulación usuraria de las proscritas en la Ley de 23 de julio de 1908, pues esta conceptualización solo está contemplada para el caso de los intereses-precio remuneratorios de un préstamo. En realidad, lo que existe para el órgano judicial madrileño es un concierto entre comuneros con cobertura legal en el artículo 14 d) de la LPH y 398, párrafo 1º, 1.255 y 1.152 del Código Civil.

Y nos encontramos con pronunciamientos, como los anteriormente citados de La SAP de Las Palmas de 12 de febrero de 2019 en la que se aplicaba un recargo del 25%, que acoge una doctrina anterior consistente en que no puede aceptarse el incremento del interés de demora por encima del legalmente previsto en el art. 1.108 del CC para la mora civil al no estar previsto ni en los Estatutos ni en la LPH.

## CONCLUSIONES

- La SAP de Barcelona de 21 de junio de 2019 da validez a la adopción, por mayoría simple, de un acuerdo de la Junta de propietarios de una comunidad por el que se establece un recargo del 10% a propietarios morosos. Ya existen otros pronunciamientos en el Derecho común que siguen el mismo camino, aunque no se trata de una cuestión ni mucho menos pacífica
- La resolución judicial barcelonesa entiende que la mora es automática, sin necesidad de requerimiento previo al deudor, coincidiendo en este parecer con el sentir mayoritario de las Audiencias
- El Tribunal catalán no entra a analizar, por motivos procesales, si un recargo de un 10% resulta proporcionado o abusivo. Existen no obstante pronunciamientos de otras Audiencias que dan por bueno todo porcentaje que haya sido adoptado legalmente por la Comunidad y no haya sido debidamente impugnado



# IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

## EN BREVE

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.



## SUMARIO

1. Introducción
2. El impuesto sobre el incremento de terrenos de naturaleza urbana
3. Evolución jurisprudencial y necesidad de modificación
4. Incidencia en la forma de cálculo del impuesto
5. Conclusiones



**Gerard  
Jané Abarín**

Abogado en  
JANE & ASSOCIATS

## INTRODUCCIÓN

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU, en adelante, es de aquellos impuestos que desde el inicio de mi licenciatura en derecho y posteriormente, especialización en



derecho fiscal y tributario, es probablemente junto con el Impuesto sobre Actividades Económicas, uno de aquellos impuestos que no he sabido encajar bien a nivel constitucional, puesto que una parte de la idea preconcebida de que a tenor de lo dispuesto en el artículo 31.1 de la Constitución española, *todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio.*

Sin embargo, **por motivos de practicidad tributaria, el IIVTNU siempre ha generado liquidaciones objetivas, sin considerar principios tan obvios como la capacidad económica, igualdad y progresividad del mismo.**

Así, el impuesto se ha generado hasta la actualidad sin más, al considerar la normativa que ante cualquier clase de transmisión de bien inmueble o derecho real, se genera de forma automatizada dicho impuesto sin considerar la existencia o no de capacidad económica o ganancia. **Tampoco puede considerarse al**

**“TAMPOCO PUEDE CONSIDERARSE AL IGUAL QUE MUCHOS OTROS IMPUESTOS QUE SE TRATE DE UN IMPUESTO EQUIPARABLE E IGUALITARIO, POR LO MENOS A NIVEL ESTATAL, EN CUANTO EN UN MUNICIPIO ES APLICABLE EL IIVTNU, MIENTRAS QUE EN OTROS LÍMITROFES PUEDE ESTAR PERFECTAMENTE BONIFICADO AL 100%”**

igual que muchos otros impuestos que se trate de un impuesto equiparable e igualitario, por lo menos a nivel estatal, en cuanto en un municipio es aplicable el IIVTNU, mientras que en otros límites puede estar perfectamente bonificado al 100%, o ser inexistente, por lo que, ante la misma capacidad económica, en unos municipios se aplica, en otros no, y en otros tantos no saben de lo que les estás hablando. Y finalmente, para nada es progresivo, en cuanto se limita a tributar más cuanto más tiempo ha transcurrido desde la última transmisión, con tipos superiores, incidiendo en la cuota a ingresar, sin justificar ninguna clase de progresividad relacionada con el beneficio que debería restar grabado.

Dicho esto, en los últimos tiempos, y tras la conocida “*burbuja inmobiliaria*” y tras su eclosión, han sido muchas las voces críticas con dicho impuesto, puesto que sus efectos eran por lo menos más que perversos, pues no gravaba un posible o hipotético incremento del terreno urbano, sino que inclusive habiendo transmitido con pérdida y habiéndose generado una minusvaloración del terreno, el impuesto se venía generando y exigiendo por igual. Extremo que, **tras la sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo, parece superado**, al declarar inconstitucional y nulo, en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor, el apartado 110.4 del TRLHR.

No menos importante, resulta la forma de cálculo del impuesto, pues a mi modo de verlo, comparto la tesis de cálculo de D. Antonio Escribano, conquense, matemático ya jubilado, que impugnó una liquidación por dicho impuesto, puesto que entendió que la base del impuesto, no podía ser el valor en fecha de hoy del terreno, cuando lo que graba el impuesto es el incremento desde la última transmisión, por lo que se estaría calculando el incremento de valor del suelo en años sucesivos y no en años pasados, al aplicar el incremento sobre el valor final.

En consecuencia, **nos hallamos en fecha de hoy, ante un impuesto con previsión de muchos cambios**, esperemos que, en breve, a fin de encontrar con una fórmula del mismo, más próxima a los principios constitucionales de capacidad económica, igualdad, progresividad y justicia.

## EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

### A. Regulación y potestad local:

Dicho impuesto viene regulado al igual que los restantes impuestos locales, 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* (en adelante LRHL). Más concretamente, en sus artículos 104 al 110 que contemplan la regulación básica del mismo.

**Dicha normativa básica, regula los impuestos que pueden exigir las entidades locales para obtener recursos, nutriendo a los entes locales de criterios y elementos para sufragar sus necesidades económicas**, dando flexibilidad a los mismos a fin de que dentro unos parámetros de mínimos y máximos, puedan modificar los tipos impositivos, los coeficientes de incremento y las posibles bonificaciones. Ello conlleva a que debamos acudir según la localidad en que se halle el inmueble, a sus ordenanzas fiscales, a fin de proceder a la liquidación del IIVTNU, que puede ser muy variante de una localidad a otra.

En consecuencia, **dentro de la libertad financiera de cada Ayuntamiento, la normativa permite que éstos de forma discrecional puedan decidir a través de su pleno u órgano de gobierno**, qué clase de fuente de financiación local desean desarrollar a fin de tener ingresos para su necesidades, por lo que existen impuestos exigibles de carácter obligatorio, como puede ser el impuesto sobre bienes inmuebles, o el de circulación de vehículos, pero también otros potestativos o facultativos como son el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que podrán exigir los Ayuntamientos que lo deseen.

Por tanto, **el IIVTNU es uno de los impuestos potestativos, que los Ayuntamientos pueden o no desarrollar, tratándose de un impuesto de carácter directo, real y de devengo instantáneo.**

### B. El hecho imponible:

A tenor de lo descrito en el artículo 104 de la LRHL, **constituye el hecho imponible**



**del impuesto el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad** de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Por lo que los negocios jurídicos que suponen una transmisión de la propiedad, se relacionan los siguientes: compraventa, permuta, donación, herencia, excesos de adjudicación, expropiación forzosa, subasta judicial o notarial y la usucapión. Mientras que los derechos reales de goce limitativos del dominio, se detallan: usufructo vitalicio o temporal, derecho de habitación, derecho de enfiteusis, derecho de superficie, censos, concesiones administrativas o servidumbres.

Asimismo, la ley prevé la no sujeción al impuesto en las siguientes transmisiones:

**a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges** a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

**b) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos**, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

**c) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.** En consecuencia, con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**d) Aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.**, ni las que ésta haga a Entidades por ella participadas (directa o indirectamente) en al menos el 50% del capital, ni las que efectúe a los fondos de activos bancarios, ni las que se produzcan entre los citados fondos.

Estas transmisiones, además, no interrumpen el plazo a lo largo del cual se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, a efecto de posteriores transmisiones.

Se han de destacar otros supuestos de no sujeción consolidada por la jurisprudencia, como son:

- Adjudicaciones por cooperativas.
- Consolidación del dominio.
- Disolución de comunidades.
- Excesos de adjudicación en la partición de una herencia.
- Expedientes de dominio.



Además, la normativa declara como **exentos del IIVTNU los siguientes incrementos de valor** puestos de manifiesto por causas objetivas:

- a) **Constitución y transmisión de derechos de servidumbre.**
- b) **Transmisiones de bienes dentro del perímetro del Conjunto Histórico-Artístico** o declarados individualmente de interés cultural, si los propietarios acreditan que han hecho obras de conservación, mejora o rehabilitación sobre dichos inmuebles.
- c) **Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo**, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, así como las realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, siempre y cuando ni el deudor garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

También declara exentas por causas subjetivas las siguientes transmisiones:

- a) **El Estado, Comunidades Autónomas, Entidades locales y Organismos Autónomos del Estado y Entidades de Derecho público** análogas de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales.
- b) **Instituciones benéficas y benéfico-docentes.**
- c) **Entidades gestoras de la Seguridad Social**, Mutualidades de Previsión Social de ordenación y supervisión de los seguros privados.
- d) **Cruz Roja Española.**
- e) **Los titulares de concesiones administrativas reversibles** respecto de los terrenos afectos a ellas.

f) **Las que establezcan los Tratados y Convenios Internacionales.**

g) **El municipio de la imposición y demás Entidades locales integradas** o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas Entidades de Derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.

h) **Las Entidades sin ánimo de lucro acogidas al régimen establecido 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, así como las plusvalías puestas de manifiesto con ocasión de donativos, donaciones y aportaciones de terrenos a entidades beneficiarias de los incentivos fiscales al mecenazgo reguladas en la citada Ley.

#### C. El Sujeto Pasivo:

**El TRLRHL señala que es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente** es el que obtiene para sí la ganancia que supone el incremento de valor, que es:

**En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo**, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

**En las operaciones anteriores realizadas a título oneroso**, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. Si el contribuyente es una persona física no residente en España, la persona o entidad que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real tendrá la consideración de sustituto del contribuyente.

#### D. La cuota:

**La Base Imponible del impuesto está compuesto por el incremento real de valor de los terrenos puesto de manifiesto en el devengo y generado en un período máximo de 20 años.**

En consecuencia, tal y como describe el artículo 107 del TRLHL, **el impuesto se calcula multiplicando el valor catastral del terreno por el coeficiente aprobado por el Ayuntamiento**, que varía en función al número de años desde la última transmisión y por el número de años completos transcurridos. Siendo la sencilla fórmula matemática:

**BASE IMPONIBLE** = Valor catastral del suelo (a) x número años (b) x porcentaje (c) x tipo de gravamen (d)

#### **CUOTA ÍNTEGRA**

- Bonificaciones (e)

**CUOTA LÍQUIDA = DEUDA TRIBUTARIA**

**Nota explicativa (a), (b), (c), (d) y (e) anteriores:**

**a) Valor catastral del suelo:** Se tomará el valor del mismo a efectos del IBI. Ahora bien, si en el momento del devengo el terreno no tiene fijado Valor Catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

Aquellos Ayuntamientos que hayan modificado los valores catastrales por un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, aplicarán sobre el nuevo valor catastral una reducción durante los 5 primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales. Se intenta así evitar que los mayores valores catastrales (fruto de la revisión) supongan un incremento significativo de la presión fiscal sobre los contribuyentes. La reducción tiene un límite mínimo del 40% y máximo del 60%. **En aquellos municipios cuyos Ayuntamientos no fijen el importe de la reducción**, ésta será del 60%. Los Ayuntamientos pueden fijar un porcentaje de reducción diferente para cada uno de los 5 años de la reducción.

**La reducción no se aplicará, sin embargo, cuando los nuevos valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva sean menores a los hasta entonces vigentes.**

**“LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO ESTÁ COMPUESTO POR EL INCREMENTO REAL DE VALOR DE LOS TERRENOS PUESTO DE MANIFIESTO EN EL DEVENGO Y GENERADO EN UN PERÍODO MÁXIMO DE 20 AÑOS”**

*El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.*

*En el caso de constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie: el valor será la parte a efectos del IBI que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.*

**En el caso de expropiaciones forzosas, el valor será la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno**, salvo que su valor a efectos del IBI fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

**b) Número de años:** Se tendrán en cuenta exclusivamente el número de años completos en los que se ha generado el incremento, sin tener en cuenta, por tanto, las fracciones, con un máximo de 20 años. En aquellos casos en los que el período de generación sea superior a 20 se entenderán realizadas en 20 años.

**c) Porcentaje aplicable:** Sobre el valor del terreno se aplicará el porcentaje anual aprobado por cada Ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuáles se haya generado dicho incremento, con los límites siguientes:



#### Porcentaje máximo de aplicación a los efectos de determinar el incremento de valor

Periodo de 1 hasta 5 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 10 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 15 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 20 años (% anual) máximo
3,7	3,5	3,2	3,0

d) **La Cuota Íntegra:** se determina multiplicando la Base Imponible por el tipo impositivo fijado por cada Ayuntamiento, que no puede superar el 30%.

e) **Bonificaciones:** Los Ayuntamientos, a través de sus ordenanzas fiscales, pueden aplicar las siguientes bonificaciones:

1. **Hasta el 95 % de la cuota íntegra del impuesto,** en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.
2. **El 50% para las cuotas exencionadas en los municipios de Ceuta y Melilla.**
3. **Hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto,** en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Dicha declaración corresponde al Pleno de la Corporación y debe acordarse, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

#### E. A considerar:

- No se tienen en cuenta los incrementos generados en un plazo inferior a un año.
- Los porcentajes son límites máximos aplicables por los Ayuntamientos que pueden ser

modificados anualmente por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

#### F. Devengo:

El devengo del impuesto tendrá lugar:

- a) **Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito,** entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) **Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio,** en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

En el caso de resolución contractual, nulidad o rescisión de contrato, siempre y cuando sea reconocida por resolución judicial o administrativa firme, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, en el plazo de 5 años, siempre y cuando la operación no le hubiere producido efectos lucrativos, entendiéndose que existen efectos lucrativos cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Tampoco se producirá la devolución, cuando la resolución, o nulidad proceda del incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto.

En consecuencia, **el simple desistimiento del contrato, la conciliación o allanamiento en la demanda, no conllevará la restitución del impuesto.**

En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará conforme el Código Civil, en el caso de condición suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla, mientras que, si fuera resolutoria, este se exigirá sin perjuicio de la posible restitución del impuesto.

Finalmente **cabe señalar que el impuesto no se devenga en el caso de transmisiones de terrenos derivadas de operaciones de reestructuración empresarial**, del régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores. En este caso, la transmisión no interrumpirá el cómputo de los años de cara a una futura transmisión. Por lo que la fecha de antigüedad en una futura transmisión, será la previa a la operación mercantil.

### G. Gestión y Liquidación del Impuesto

Establece el artículo 110.1 del TRLRHL que los ayuntamientos pueden a través de la oportuna ordenanza fiscal, establecer un sistema de autoliquidación para el impuesto, salvo en aquellos supuestos en los que no esté fijado el valor catastral, o bien un sistema de declaración aportando todos los elementos necesarios para que la propia administración proceda a liquidar el impuesto, tratándose básicamente de la aportación del contrato o acto que origine la transmisión, así como justificantes de las posibles bonificaciones aplicables a la cuota íntegra.

En cualquiera de los casos, los sujetos pasivos deberán presentar la correspondiente declaración en los siguientes plazos:

- a) Actos *inter vivos*: 30 días hábiles siguientes al devengo.
- b) Actos *mortis causa*: 6 meses (ampliable a 1 año a solicitud del sujeto pasivo).

Los obligados a la presentación varían en función de si se trata de una transmisión *inter vivos* o *mortis causa*. Así, en el primer caso, el obligado es el donante o quien constituya o transmita el derecho real de que se trate, mientras que en el segundo el adquirente o la persona a favor de quien se constituya o transmita el derecho real.

Finalmente, señalar que los notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible



de este impuesto, así como de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas, con excepción de los actos de última voluntad.

#### **Nota Importante. -**

El Tribunal Constitucional, por medio de sentencia 59/2017, de 11 de mayo, ha acordado por unanimidad la **inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4 del texto refundido del TRLRHL**, considerando que el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana vulnera el principio constitucional de capacidad económica en la medida en que no se vincula necesariamente a la existencia de un incremento real del valor del bien, “sino a la mera titularidad del terreno durante un periodo de tiempo”, y procede a declararlo **inconstitucional únicamente en la medida que somete a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor**. (BOE de fecha 15 de junio que hace pública la sentencia).

La **Sentencia 59/2017, de 11 de mayo de 2017. Cuestión de inconstitucionalidad 4864-2016**. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Jerez de la Frontera, en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Principio de capacidad económica y prohibición de confiscatoriedad: nulidad de los preceptos legales que regulan el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor (SSTC 26/2017 y 37/2017), **produce efectos generales desde su publicación en el BOE**, por lo tanto, desde 15 de junio de 2017, la sentencia despliega sus efectos. (Art. 38 de la LOTC).

Desde este mismo día, el tiempo comienza a correr para el legislador para que, como el propio Constitucional le recomendó, tendrá que especificar la **forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación** llevando a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las

*situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.*

Cabe decir que el IIVTNU ha generado problemas desde su regulación por la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas locales. Desde sus inicios, la dirección General de Tributos ha mantenido hasta la actualidad el siguiente criterio:

#### **EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL Y NECESIDAD DE MODIFICACIÓN:**

«En el caso de transmisiones de la propiedad, en cuanto al valor del terreno en el momento del devengo, es el valor que tenga determinado en dicho momento a efectos del IBI, es decir, el valor catastral en la fecha de la transmisión de la propiedad. La ley solo toma en consideración el valor catastral en el momento del devengo, no teniendo en cuenta otros valores, como puede ser el valor catastral en el momento de la adquisición del terreno, o los valores de compra y venta del mismo. Por tanto, es indiferente que el valor catastral del bien inmueble en el momento del devengo coincida, sea superior o inferior al valor catastral que tuviera dicho bien inmueble en el momento de la adquisición. Tan solo en los casos en los que se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos pueden establecer una reducción en la base imponible durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales».

En consecuencia, dicho impuesto ya desde su implantación en 1988, ha generado amplia polémica, al considerar que en muchas transmisiones no existe incremento de valor, y por tanto, si dicha ganancia debe considerarse como una presunción *iuris et de iure* o, por el contrario, se trata de un sistema sólo aplicable cuando el incremento verdaderamente producido es superior al resultante de aquel sistema, por tanto *iuris tantum*. Y en cuyo caso, a quién corresponde la carga de la prueba.

A recordar que el artículo 107.1 TRLRHL dispone que la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años. Pero la realidad ha sido que de este precepto legal siempre ha resultado, a la



práctica, un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter «real» del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto (art. 108.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales).

**El IIVTNU grava según el artículo 104 TRLRHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos** por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma.

Por tanto, **el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible**, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no debería generarse el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota previsto en la propia normativa, que al faltar un elemento esencial como es el hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria.

Pues, **la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible**, o cuando habiendo existido incremento de valor, éste es inferior al establecido por la norma, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del “método de cálculo” y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.

**Este criterio, lógico y más próximo a los principios constitucionales, ha sido sostenido desde el principio por la doctrina y parte de la jurisprudencia**, con el énfasis que no ha sido cuestionado verazmente hasta el momento actual, a la vista de la realidad económica y bajada de precios inmobiliarios, pues anteriormente y de forma más o menos generalizada el incremento solía existir.

En base a los criterios anteriores, **desde la promulgación de la ley ha habido varias sentencias del Tribunal Supremo, que de forma tímida, resuelven, que la**

**“EL IIVTNU ES UNO DE LOS IMPUESTOS POTESTATIVOS, QUE LOS AYUNTAMIENTOS PUEDEN O NO DESARROLLAR, TRATÁNDOSE DE UN IMPUESTO DE CARÁCTER DIRECTO, REAL Y DE DEVENGO INSTANTÁNEO”**

**inexistencia de incremento del valor excluye la aplicación del IIVTNU**, tales como:

STS-3ª-2ª de 29 de abril de 1996 (Rec. 3279/1993), que no sujeta a plusvalía la transmisión de un terreno en el que estaban suspendidas las licencias con ocasión de la modificación urbanística prevista en la que pasaba a ser un terreno carente de posibilidad alguna de aprovechamiento urbanístico - *“resulta evidente que si dicha “plusvalía” no se produce de manera efectiva y acreditada, ni puede razonablemente presumirse, atendidas las circunstancias objetivas concurrentes en el período de la imposición, no puede hablarse de sujeción al impuesto, que no es una mera fórmula de aplicación automática, tendente a la recaudación de un porcentaje sobre las diferencias que arrojen las cifras de valor formal separadas por un período de tiempo entre dos enajenaciones”*;

STS-3ª-2ª de 25 de septiembre de 1997 (Rec. 336/1993), que consideró desproporcionado un aumento lineal del 300% sobre el valor inicial del terreno “ se llega forzosamente a la conclusión de que **la concreción de los valores o Tipos carece de una verdadera justificación técnico jurídica**, que haya tenido en cuenta, especialmente, el criterio del “aprovechamiento urbanístico” señalado al efecto en el Real Decreto 3250/1976 y que confirme, en consecuencia, la virtualidad del incremento del 300% en definitiva aprobado (con lo que, por ende, puede afirmarse, de un modo objetivo, que dicho incremento, dada su motivación, no

goza de la presunción de legalidad y veracidad de que en principio debe estar adornado, y no cabe, por tanto, que pueda tenerse en cuenta para la concreción, como valor final de las liquidaciones, de la cifra de 1.575 P/m2 que ha sido aplicada)” - la sentencia también examina los valores iniciales y finales de los terrenos; y finalmente, la STS-3ª-2ª de 30 de noviembre de 2000 (Rec. 2306/1995), en la que se declaró la no sujeción a plusvalía de un terreno cuya edificabilidad ya estaba agotada por haberse construido los bloques permitidos en la parcela en la que estaba integrado, al establecer:

*“Pues bien, por el contrario y como alega la recurrente, la Sala de instancia, no solo declara que las valoraciones urbanística aportadas son “insuficientes por sí mismas para desvirtuar el valor que se refleja en los Tipos Unitarios”, lo que al constituir valoración de prueba no sería directamente discutible en casación, sino que también dice que las valoraciones “no tienen porqué identificarse necesariamente con el valor corriente en venta de dicho terreno” y que “desde el momento en que el Ayuntamiento de Bilbao ha aplicado en la liquidación que se revisa un valor coincidente con el que aparece en los índices municipales vigentes, corregido mediante coeficientes correctores previstos en la Reglas para la aplicación de dichos índices, aprobados por la Corporación demandada, que no cuestiona la entidad actora, debe prevalecer dicho valor final, por la presunción de legalidad de que goza sobre el que propone la parte demandada...” con lo que se convierte “de facto” a los referidos valores en presunciones “iuris et de iure” y aún más en verdaderas” ficciones legales,” imposibles de atacar, como no fuera -cabe pensar- por defectos formales en su elaboración, contra lo establecido en el art. 8º de la Ley General Tributaria, que la recurrente invoca infringido y que, evidentemente, se refiere -en lo que aquí es aplicable- a la posibilidad de acreditar, contra la presunción “iuris tantum”, la inadecuación de los valores del Índice respecto al valor corriente en venta de los terrenos a que pretenda aplicarse a efectos del Impuesto de Plusvalía, valor-el corriente en venta se entiende- al que deben tender las apreciaciones del índice, en todo caso y que puede quebrarse si, como sucede, concurren circunstancias singulares distintas a las que se tuvieron presentes al elaborar aquellos, respecto a su aprovechamiento urbanístico.*

En efecto si el impuesto municipal, llamado de Plusvalía, tiene como “ratio legis”, el rescate

*de una parte de los incrementos patrimoniales producidos en el suelo edificable, como consecuencia de la actividad de los Ayuntamientos en materia urbanística, resulta absurdo que recaiga sobre los posibles aumentos del precio de un terreno en el que la propia actividad administrativa ha hecho imposible que se edifique, pues es evidente que tales incrementos de valor, si llegan a producirse, tendrán otro origen, extraño a las motivaciones del tributo, produciéndose un supuesto de no sujeción.* En consecuencia, el Tribunal estimó la demanda y anuló la liquidación tributaria.

De igual forma se han pronunciado los tribunales Superiores de Justicia, como el de Cataluña, en su STJ-Cataluña-3ª-1ª núm. 805/2013 de 18 de julio de 2013 (Rec. 515/2011), que reitera su doctrina iniciada con la STJ-Cataluña-3ª-1ª núm. 305/2012 de 21 de marzo de 2013 (Rec. 432/2010), que dice:

*“TERCERO.- Análogas cuestiones a las aquí planteadas han sido abordadas por esta Sala en nuestra sentencia núm. 310/2012 de 22 de marzo de 2012 (Rec. 511/2011), interpuesto por la misma actora contra las Ordenanzas Fiscales aprobadas por el Ayuntamiento de El Prat de Llobregat núm. 4, reguladora del IIVTNU, y núm. 1, reguladora del IBI, y reiteradas en otras posteriores como las núm. 478, 505, 553, 848, 900 y 925, todas ellas de 2012. En la primera de dichas sentencias vertíamos las siguientes consideraciones:*

*‘CUARTO: El vigente sistema legal de determinación de la base imponible contenido en el art. 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos al Impuesto ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. Con este sistema, el legislador de 1988 se limitó a elevar a modelo para todos los Ayuntamientos de España la solución que había adoptado el Ayuntamiento de Madrid por razones de equidad y para hacer frente a la situación resultante de unos valores iniciales muy alejados de la realidad y unos valores finales muy próximos a ella. Y se partió para ello del axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, cierto durante décadas, pero que ha*

*quedado dramáticamente parado en los últimos años, como es notorio, dando lugar a la actual y conocida situación económica y siendo retroalimentado por sus consecuencias.*

No obstante, no ha sido hasta la Sentencia del **Tribunal Constitucional 26/2017, de 16 de febrero de 2017**, que por unanimidad, anula parcialmente la Norma Foral que crea el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en Gipuzkoa, por contrario al principio de capacidad económica, previsto en el art. 31.1 CE.

Dicha sentencia, procede de una cuestión prejudicial al Constitucional del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de Donostia, que trató sobre el IIVTNU cuando se produce una compra-venta, con pérdidas para el vendedor, como fue el caso, al vender por unos 600.000.-€ un terreno que adquirió por aproximadamente 3.000.000.-€.

Pues bien, esta sentencia ha hecho saltar por los aires la posición de los Entes Autonómicos y Locales en cuanto que fijan, con carácter unilateral, el valor de los terrenos de naturaleza urbana, con revisión siempre al alza, sin importar que se haya producido una

devaluación y que no haya existido el menor beneficio para la persona física o jurídica, consecuencia de la venta de los mismos.

La sentencia analiza los preceptos cuestionados y concluye que establecen una ficción de incremento de valor que, además, impide al particular toda prueba en contrario. Ello es así porque el aumento del valor del suelo se determina mediante la aplicación automática de los coeficientes previstos en la norma al valor catastral del suelo en el momento de la transmisión. Por lo tanto, la mera titularidad de un terreno durante un determinado período temporal produce, en todo caso y de forma automática, un incremento de su valor.

Sintéticamente, reduciendo parte de sus párrafos establece lo siguiente:

*“Es cierto que el art. 104.1 de la Norma Foral 2/2005, General Tributaria del Territorio Histórico de Guipúzcoa prevé que “las presunciones establecidas por las normas tributarias pueden destruirse mediante prueba en contrario, excepto en los casos en que expresamente se prohíba en la Norma Fiscal. Pero en el caso analizado (...) estamos ante la presencia de una auténtica ficción jurídica, conforme a la cual la mera titularidad*





*de un terrero de naturaleza urbana genera, en todo caso, en su titular al momento de la transmisión (...) un incremento de valor sometido a tributación (...).*

*Admitir lo contrario (...) chocaría contra el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) sino contra el propio principio de reserva a la Ley que rige la materia tributaria (art. 31.3 y 133.1 y 2, ambos de la CE).*

*Antes de pronunciar el fallo (...) debe dejarse bien sentado que el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, no es, con carácter general, contrario al Texto Constitucional en su configuración actual. Lo es únicamente en aquellos supuestos en los que se somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento del valor del terreno, al momento de la transmisión.*

*En consecuencia, deben declararse inconstitucionales y nulos los arts. 4.1., 4.2 y 7.4 de la Norma Foral 16/1989 del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Territorio Histórico de Guipúzcoa, únicamente en la medida en que se someten a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, impidiendo a los sujetos pasivos que puedan acreditar estas circunstancias.*

*Por último, debe señalarse que la forma de terminar la existente o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que corresponde al legislador en su libertad de configuración normativa, a partir de la publicación de esta Sentencia, llevado a cabo las modificaciones y adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (...).*

*La sentencia recuerda la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los principios del art. 31.1CE y reitera que “en ningún caso podrá el legislador establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial”.*

*Es decir, no podrá crear impuestos que afecten a “aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia”.*

*Insiste además en que el principio de capacidad económica no sólo se predica del sistema tributario en su conjunto, sino que debe estar presente en cada concreto impuesto, en tanto que presupuesto mismo de la tributación. Por lo que “No caben en nuestro sistema tributos que no recaigan sobre alguna fuente de capacidad económica”.*

*El Tribunal declara parcialmente inconstitucionales y nulos los preceptos cuestionados; esto es, “únicamente cuando sometan a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, impidiendo a los contribuyentes acreditar que no se produjo efectivamente un incremento de valor”.*

*Por lo que la fórmula prevista en la norma para calcular el impuesto provoca que éste deba pagarse igualmente en aquellos supuestos en los que el valor de los terrenos no se ha incrementado, o incluso ha disminuido, una circunstancia esta última no poco frecuente como consecuencia de la crisis. La sentencia considera que esta consecuencia “carece de toda justificación razonable en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, se están sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpressivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que la Constitución garantiza en el art. 31.1”.*

*Por tanto, la sentencia recuerda la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los principios del art. 31.1CE y reitera que “en ningún caso podrá el legislador establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial” ni podrá crear impuestos que afecten a “aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia”.*

*Insiste además en que el principio de capacidad económica no sólo se predica del sistema tributario en su conjunto, sino que debe estar presente en cada concreto impuesto, en tanto que presupuesto mismo de la tributación. Por lo que “No caben en nuestro sistema, tributos que no recaigan sobre alguna fuente de capacidad económica”.*

En base a lo anterior, dicha sentencia, estima parcialmente la cuestión prejudicial de validez planteada en relación a los artículos 4.1, 4.2 y 74 de la norma foral 16/1989, de 5 julio, del Impuesto sobre Incremento de Terrenos de Naturaleza Urbana del territorio de Guipúzcoa, y en consecuencia los declara inconstitucionales y nulos, **únicamente**, en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor de dichos terrenos.

Esta sentencia, fue realmente “*revolucionaria*”, fue la primera piedra de lo que vendría después, pues la misma sólo resuelve un caso del Territorio Histórico de Guipúzcoa, y deja sin efecto todos los parámetros que utilizaba dicho ayuntamiento al regular el IIVTNU, que no admitía pérdidas, ni transmisión con minusvalía del terreno, como ha ocurrido estos últimos años tras el estallido de la conocida “*burbuja inmobiliaria*”. Por lo que deja claro que el legislador tiene que rectificar la correspondiente legislación en este aspecto, de tal manera que “*permita no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana*”.

Por su parte, otras de las sentencias del alto Tribunal, la STC 37/2017 de 1 de marzo de 2017, inadmite la cuestión respecto de los arts. 107y 110.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004 “*por no ser aplicables al proceso a quo ni ser, por tanto, su eventual inconstitucionalidad relevante para adoptar una decisión en el mismo*”, y solo se manifiesta sobre la equivalente norma foral alavesa, y así declara:

... *debe insistirse en que el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana no es, con carácter general, contrario al Texto Constitucional, en su configuración actual. Lo es únicamente en aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión. En consecuencia, deben declararse inconstitucionales y nulos los arts. 4.1, 4.2 a) y 7.4, de la Norma Foral 46/1989, de 19 de julio, del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del territorio histórico de Álava, únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica, impidiendo*

“LA REDUCCIÓN NO SE APLICARÁ, SIN EMBARGO, CUANDO LOS NUEVOS VALORES CATASTRALES RESULTANTES DEL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA SEAN MENORES A LOS HASTA ENTONCES VIGENTES”

*a los sujetos pasivos que puedan acreditar esta circunstancia.*

Tras las mencionadas sentencias, la duda que generó a los fiscalistas, fue si el ámbito foral de aplicación de las mismas, incidía también al resto de Comunidades Autónomas, al declarar inconstitucional un precepto propio de la normativa foral.

Dicha duda, se despejó posteriormente a través de la STC 59/2017 de 11 de mayo, que anula los arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, “**únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor**”, en base a los mismo criterios ya mencionados en las anteriores sentencias.

## INCIDENCIA EN LA FORMA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO:

La cuestión, en contra de dicho impuesto no se limitó a la existencia o inexistencia de incremento de valor de los terrenos, sino también a su forma de cálculo.

Para ello, debemos hacer énfasis al caso en concreto que conllevó a D. Antonio Escribano, matemático jubilado, a impugnar la liquidación de IIVTNU. Dicho ciudadano, tras la venta de un inmueble en el año 2005, por el que la oficina de recaudación municipal le notificó que tenía que pagar un total de 18.077,79 euros, no estaba de acuerdo con la cantidad,

alegando un error de cálculo, por lo que decidió acudir a los juzgados.

Inicialmente, el Tribunal Económico Administrativo de Castilla la Mancha desestimó su recurso, si bien posteriormente, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 1 de Cuenca le dio la razón. Dicha sentencia, fue recurrida por el Ayuntamiento ante el Tribunal superior de Justicia, que desestimó su petición ratificando que la fórmula matemática empleada hasta ahora por los Ayuntamientos, **no grava la plusvalía obtenida en el momento de la transmisión** como establece la Ley, **sino el incremento de valor en los próximos 20 años**, esto es, una plusvalía futura y ficticia que todavía no se ha producido. Dicha sentencia fue recurrida por la administración, a expensas en fecha de hoy que el Tribunal Supremo se pronuncie sobre la misma, así como de la fórmula de cálculo.

### **Ejemplo y diferencias:**

**Caso.-** *Tras haber comprado un inmueble en el 2005, se procede a su venta en 2015, siendo el valor del suelo según IBI de 20.000.-€, el porcentaje del ayuntamiento a razón de 10 años es del 3,5% y el tipo del 30%.*

**Criterio administrativo.** – Siendo la última transmisión hace 10 años, estos se multiplican por 3,5 (según ordenanza), esto es un 35%, que se lo aplicas al valor catastral de 20.000.-€, generándose una base de 7.000.-€ al que aplicas el tipo del 30%, lo que da un resultado de 2.100 euros de plusvalía a ingresar.

**Criterio D. Antonio Escribano.** - Una vez has multiplicado el valor catastral, el porcentaje asignado por año y los años que ha estado el inmueble vendido en tu propiedad, hay que dividirlo entre el resultado del porcentaje por año y el periodo de tiempo sumándole un '1'.

**En conclusión, una vez aplicado el tipo del 30% a la base imponible, la diferencia entre ambas fórmulas es de un 25,93%, puesto que la fórmula propuesta por la administración, grava ficticiamente una ganancia que se generará en los próximos 10 años, al partir del valor catastral actual, y no el de 10 años atrás.**

En aras al anterior criterio, hará falta esperar la resolución del Tribunal Supremo, que podría exigir la corrección de la fórmula utilizada por los Ayuntamientos, sin perjuicio de la manifestación clara e inequívoca del Tribunal Constitucional, *que no hay plusvalía cuando en la venta no hay un rendimiento positivo, no hay plusvalía por el mero hecho de multiplicar el valor catastral, por un porcentaje y por el número de años de propiedad del inmueble.* Esa fórmula constituye una ficción, una arbitraria manera de evaluar una presunción de incremento de valor de los terrenos, pero jamás una forma de calcular el incremento en sí mismo. Así pues, teniendo en cuenta que las plusvalías en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre sociedades e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se obtienen a partir de restar al valor de transmisión el valor de adquisición, gravando así la ganancia, en caso de existencia, la plusvalía en el IIVTNU, se obtiene aplicando unos coeficientes sobre el valor catastral del suelo, que debido a su ilógica y aparentemente





incorrecta aplicación, grava una **plusvalía futura e inexistente por la que tiene que tributar el contribuyente aunque esté soportando una pérdida.**

Así pues, nos queda proceder a la solicitud y devolución de ingresos indebidos dentro del periodo de los 4 años siguientes al momento del devengo del impuesto, a expensas de la resolución del Tribunal Supremo, que corrija una situación que ha grabado indebidamente a muchos contribuyentes.

## CONCLUSIONES

- Hasta el presente, se ha venido gravando de forma indiscriminada, ya sea por tratarse de un sistema objetivo, por comodidad, por simplificación, por automatismo o por dejadez, toda transmisión, o constitución de derecho real limitativo, de un terreno de naturaleza urbana, considerándose que siempre generaba un incremento de valor sujeto al IIVTNU. No obstante, tras las sentencias del Tribunal Constitucional, ya reseñadas, fruto de la bajada radical de los precios inmobiliarios, tras un periodo de incremento desorbitado de los mismos, deberá comprobarse de modo directo la existencia del incremento, puesto que, de otro modo estaremos ante un supuesto de no sujeción al impuesto
- Por tanto, el método que fija el art. 107 del TRLRHL para la determinación de la base imponible es un método subsidiario, y que en el contribuyente podrá, conforme a los medios de prueba admitidos en derecho, demostrar que el incremento que se ha generado no es el resultante de la aplicación del método objetivo establecido en la norma
- Así pues, el método objetivo utilizado hasta la actualidad para fijar el valor de la base imponible con la finalidad de buscar la agilización, rapidez, gestión y recaudación, tiende a desaparecer, en aras a conseguir un sistema más justo y constitucionalmente válido de gravar el IIVTNU
- El inconveniente de ello, va a ser conseguir un sistema que grave la realidad de la riqueza, con la finalidad de solventar los problemas de las arcas locales, siempre deficitarias, cercano al método de estimación directa, utilizado hoy en día en la mayoría de incrementos de riqueza, tales como en el impuesto sobre la renta de las personas físicas e impuesto sobre sociedades
- Por lo que queda claro que dicho nuevo sistema, pendiente de desarrollo, como no puede ser de otra manera, tras las resoluciones e invitación a ello realizadas por el Tribunal Constitucional, debe respetar los principios constitucionales de justicia tributaria y de capacidad económica

# LA PERMUTA INMOBILIARIA, UNA INTERESANTE DESCONOCIDA

## EN BREVE

Esta figura del mercado inmobiliario no es común. Pero de su existencia aún hoy en día se desprende la necesidad de analizarla. La permuta inmobiliaria (o swapping) es una opción diferente e interesante, que desliga de un contrato inmobiliario el término de dinero. De ahí que, por ejemplo, existan en la actualidad portales de Internet dedicados a ello y que lo estén fomentando. Lo esencial es que la hipoteca aquí se sustituye por otra obligación contractual: la de entregar otro inmueble a cambio.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Ventajas e inconvenientes de la permuta inmobiliaria
3. Impuestos tras una permuta
4. Tipos de permutas inmobiliarias
5. Permuta de “cosa ajena”
6. La permuta inmobiliaria en España
7. Conclusión: la “media naranja inmobiliaria”

**MAAB**  
ABOGADOS

MAAB CONSULTING.  
Despacho de  
abogados en  
Rubí (Barcelona),  
especializados en  
Derecho Inmobiliario  
[www.maab.cat](http://www.maab.cat)

## INTRODUCCIÓN

El concepto de permuta es, según el diccionario: “intercambio de una cosa por otra sin mediación de dinero, salvo excepciones”. A través de un contrato de permuta de bienes es posible intercambiar desde inmuebles o coches a barcos, u otros objetos. **En términos legales, cada una de las partes interesadas está obligada a dar**



**alguna cosa para recibir otra a cambio.**

Ello está recogido en nuestro Código Civil -artículo 1.539-. En general, no concurre mediación de dinero pero, como en muchos aspectos de la vida, existen salvedades. Y esto se debe a que en alguna ocasión sí se admite como pago una parte en metálico. En estas situaciones, puede darse algún tipo de conflicto ya que podría confundirse con una operación de compraventa. **Con el fin de evitar este problema, los contratantes han de incluir la intención manifiesta de estar pactando una permuta, como señala el artículo 1.446 del Código Civil.** De no haber indicación explícita de ello, se considerará como permuta siempre que el valor del objeto sea superior a la parte abonada con dinero. De lo contrario, la ley lo clasificará como compraventa.

La obligación de las partes en un contrato de permuta inmobiliaria es transferir la propiedad, cual sea, del objeto a permutar. Así como a proceder a su entrega, cubrir todo tipo de gastos e impuestos y responder ante cualquier vicio oculto o defecto. En cualquier caso, la obligación de la parte cesionaria sólo estará cumplida

**“UN ASPECTO CLAVE A TENER EN CONSIDERACIÓN ES LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE PERMUTA RESPECTO A OTRAS QUE NO LO SON”**

cuando la entrega del inmueble se efectúa en las condiciones pactadas.

Un aspecto clave a tener en consideración es la identificación de las fincas objeto de permuta respecto a otras que no lo son. A tal efecto, se puede consultar en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, y realizar una solicitud sobre las certificaciones del Registro sobre ese inmueble en concreto.

## VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA PERMUTA INMOBILIARIA

Para optar por una permuta inmobiliaria se debe estar en posesión de una vivienda. Desde hace unos años hasta hoy, el llamado swapping se ha convertido en una curiosa alternativa a la compraventa convencional si hablamos de adquisición de viviendas. **Sobre todo a raíz de la última crisis económica de 2008, tras la que muchas familias no disponían de acceso a un crédito hipotecario.**

“EL SWAPPING HA IDO, SIN DUDA, DECRECIENDO EN ESTA ÚLTIMA DÉCADA. Y EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS NO HA LLEGADO A LAS 1.500 OPERACIONES ANUALES”

¿Y qué ventaja tiene esta fórmula? La respuesta la encontramos en los vaivenes de la ley de la oferta y la demanda. Si hay demasiada oferta y poca demanda, como en los citados tiempos de recesión económica, y no logramos vender nuestra vivienda -por no poder hacer frente a su pago, o por otra razón- podemos cambiarla por otra más asequible, ahorrando tiempo y dinero.

Sin embargo, **aun siendo una opción muy atractiva, no está exenta de peligros. Cualquier error en la redacción del contrato de permuta puede salir caro.** De ahí la clara necesidad de contar con un asesoramiento legal que nos guíe y nos proporcione la tranquilidad necesaria para aventurarse a hacerlo. Por desgracia, por Internet han proliferado las estafas o, como mínimo, las ofertas de permutas poco fiables. Toda precaución es poca, y esperamos que con este artículo queden más luces que sombras acerca las permutas inmobiliarias.

Antiguamente no era extraño que los propietarios de un solar cedieran su terreno, en el cual podían tener ya una vivienda o no, para





## IMPUESTOS TRAS UNA PERMUTA

“EL TRABAJO Y ESFUERZO QUE SUPONE NO ES BALADÍ, PERO LA SATISFACCIÓN DE LAS PARTES QUE CONSIGUEN EJECUTAR UNA PERMUTA SÍ LO PUEDE LLEGAR A SER”

cabo el día exacto que se formalice la escritura del contrato de permuta inmobiliaria. Aunque todos ellos se abonarán basándose en el precio de venta futuro (valor contable). No obstante, estos no serán los únicos impuestos a abonar: no hay que olvidar el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos.

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.
- ☐ Dov 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 enviarte 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.

En un tercer escenario, en el que contrato de permuta se realiza entre dos particulares, se debe tener en cuenta una situación bastante probable: que uno de los dos particulares tenga esa vivienda en situación de hipotecada. Existe la posibilidad de que la hipoteca sea subrogada, pero eso dependerá de la entidad bancaria implicada. En estos casos también es muy recomendable contar con la asesoría de expertos jurídicos en materia de Derecho Hipotecario y Financiero. No es fácil que dos familias quieran vender y comprar sus viviendas al mismo tiempo, teniendo necesidades recíprocas, pero se trata efectivamente de una posibilidad a valorar. El trabajo y esfuerzo que supone no es baladí, pero la satisfacción de las partes que consiguen ejecutar una permuta sí lo puede llegar a ser. Como ventaja adicional, conecta directamente a demandante y oferente, sin que haya la necesidad de introducir las propiedades en el mercado.

**“AUN SIENDO UNA OPCIÓN MUY ATRACTIVA, NO ESTÁ EXENTA DE PELIGROS. CUALQUIER ERROR EN LA REDACCIÓN DEL CONTRATO DE PERMUTA PUEDE SALIR CARO”**



## TIPOS DE PERMUTAS INMOBILIARIAS

En primer lugar, y a escala contable, la normativa contempla la permuta comercial. Por ejemplo cuando una empresa da uno o varios pisos al propietario de un terreno, y uno y otro producto permutado son de distinta naturaleza para el empresario. En esta operación, los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difieren de los del activo entregado. De este modo, el valor de dichos flujos de efectivo- después de impuestos- se ve modificado a causa de la operación.

**La permuta no comercial se da, sin embargo, cuando los activos sí son de la misma naturaleza y uso (para la empresa). En estas circunstancias, los flujos del nuevo bien son casi idénticos a los originados por el antiguo.**

Si atendemos a los tipos de permutas según si hay o no dinero de por medio, las permutas más naturales son las permutas directas: un bien por otro bien. Pero como apuntábamos líneas arriba, también se puede dar una permuta mixta, es decir, el intercambio en sí más cierta cantidad de dinero.

### PERMUTA DE “COSA AJENA”

También puede ocurrir que una de las dos partes se comprometa a entregar un inmueble que, en el momento del contrato, aún no es de su completa propiedad. Por ejemplo, si esa casa tiene varios propietarios además del que muestra la voluntad de permutar. En estos casos, si el permutante adquiere la vivienda antes del plazo que se ha acordado para la entrega, no surgirá ningún problema.

**Pero si no lo logra, puede optar por dos posibilidades. La primera es decidir no entregar la “cosa ajena”, aunque si así lo hace incurrirá en un grave incumplimiento.** Y la segunda se basa en entregar el inmueble a pesar de no ser el propietario. Es entonces cuando el adquiriente corre el riesgo de que el auténtico propietario la reclame más adelante. En esta línea, si se certifica que lo recibido no es de quien realizó la entrega, la otra parte no se verá obligada a entregar lo que ofrecía a cambio. Y bastaría, para la resolución del contrato, con la devolución de la cosa recibida.

## LA PERMUTA INMOBILIARIA EN ESPAÑA

Las permutas ejecutadas el año pasado, si las comparamos con el resto de transmisiones de viviendas, solo representa un 0,15% de ellas. En 2018, según datos del Colegio de Registradores de España, se realizaron en nuestro país un total de 1.272 permutas.

Mirando atrás, esta cifra representa solo algo más de un 10% de las permutas que tuvieron lugar hace diez años. En 2008, hubo 10.652 permutas inmobiliarias en España. El swapping ha ido, sin duda, decreciendo en esta última década. Y en los últimos tres años no ha llegado a las 1.500 operaciones anuales.

### CONCLUSIONES: la “media naranja inmobiliaria”

- En los medios de comunicación se puede observar como a esta figura del mercado inmobiliario se la asemeja con dos medias naranjas que al fin se encuentran. Porque no es fácil encontrar con qué otra vivienda permutar una casa, que, a su vez, también esté en disposición de ser permutada. Puede resultar muy difícil casar las necesidades de dos partes que, de inicio, no se conocen ni tienen las expectativas que el otro cubre
- Pero este amor inmobiliario se prodiga más cuando las estadísticas de venta de pisos bajan. Y los propietarios que quieren vender no lo consiguen. Es ahí cuando entra en juego la permuta inmobiliaria, como una solución al problema. Pese a estas necesidades difíciles de conciliar, hablamos de un modelo de transmisión de viviendas que, aunque algo desconocida para la población en general, sí va proliferando poco a poco. Porque si, finalmente, las partes “se gustan”, puede haber un excelente resultado. Y sin intermediarios como las entidades financieras. Si bien es cierto que entre medias de los dos propietarios puede haber una inmobiliaria, que también ofrecen este servicio cada vez más
- Según expertos de dichas inmobiliarias, lo que más se busca es otra casa o piso por la misma zona. Por ejemplo, quien vive en un pueblo cercano a la capital de provincia y quiere mudarse a esta. O también sigue siendo habitual en áreas rurales, como interesante opción para las promotoras que buscan solares donde edificar. Aunque, si nos enfocamos en particulares, y conforme a las estadísticas, siempre se suele buscar un inmueble mejor al que ya se posee. Y esta realidad no siempre es posible si hablamos de permuta inmobiliaria o swapping, donde en muchos casos no existe intercambio dinerario
- Históricamente, se puede afirmar que la permuta ha sido irrelevante en el mercado inmobiliario español. Y sigue siendo una opción minoritaria, aunque en alza. Para encontrar esa media naranja que, quizá, exista





# LA CONTRADICCIÓN DE LAS MEDIDAS PARCIALES Y SECTORIALES

## EN BREVE

El sector financiero dispone de un exceso de liquidez, razón, por la que cuando un cliente va a ofrecerles un depósito, salvo que puedan a su vez destinarlo a algún tipo de fondo de inversión (productos donde los recursos no se quedan en la propia entidad y ellos actúan como intermediarios), prefieren que ese cliente, antes excelente, se vaya a otro banco. A pesar de ello no conceden hipotecas, más allá de un número realmente escaso y por supuesto muy inferior a la que podría ser una demanda natural para acceder a la compra un piso, razón por la que la venta se mantiene en unos niveles estables y relativamente bajos.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Análisis de la problemática
3. Situación del sector financiero
4. Conclusiones



**Joan  
Bermúdez**

Abogado-Licenciado  
en Ciencias Políticas  
Bermúdez Consulting &  
Management S.L.

## INTRODUCCIÓN

Cuando se proponen medidas, en cualquier ámbito relacionado con la economía (definición genérica, que engloba casi todos los aspectos de la vida), sin tener en





cuenta el conjunto de afectaciones que ello puede comportar, nos lleva en más de una ocasión, (en demasiadas deberíamos decir) a un escenario en el que aparecen contradicciones entre las mismas propuestas e incluso que unas puedan invalidar o contradecir a las otras. Cuando existe una situación tan crítica como es la necesidad de vivienda, no tan solo el acceso a precios razonables, que esta es una obviedad que no requiere de más comentario, también la propia falta numérica de oferta, en cualquiera de las múltiples facetas que puede ofrecer el mercado (ya sea en compra o arrendamiento), seguir proponiendo las mismas fórmulas, que el tiempo ha demostrado, que no han sido lo suficiente eficaces para resolver la situación crítica que vive el sector, a través de las diferentes consecuencias que sufre la sociedad en general y los demandantes de vivienda en particular, nos lleva a pensar, que no existe realmente una voluntad real de solución. Descontento que debemos trasladar a quienes tienen la capacidad real y también la obligación legal de aportar respuestas válidas para su mejora.

“EL SECTOR FINANCIERO  
DISPONE DE UN EXCESO DE  
LIQUIDEZ, RAZÓN, POR LA  
QUE CUANDO UN CLIENTE VA  
A OFRECERLES UN DEPÓSITO,  
SALVO QUE PUEDAN A SU VEZ  
DESTINARLO A ALGÚN TIPO DE  
FONDO DE INVERSIÓN”

“UNA DE LAS OPCIONES QUE PODRÍA RESOLVER EL PROBLEMA DE LOS PENSIONISTAS PARA MEJORAR SUS INGRESOS, A LA VEZ QUE LOS BANCOS LES PERMITIRÍAN PODER OFRECER UNA FINANCIACIÓN CON GARANTÍA REAL, SERÍA CON LA CONCESIÓN DE LO QUE SE HA DADO EN LLAMAR, DE FORMA ERRÓNEA, LA HIPOTECA INVERSA”

## ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA

Se sigue hablando como si de un mantra se tratara por parte de los agentes sociales y las Administraciones Públicas, de la necesidad de poder acceder a la vivienda de alquiler, como si esta simple propuesta ya fuera una solución, cuando en realidad lo que genera, no es tan solo una situación de escasez de oferta, como ya hemos trasladado en diferentes ocasiones, por la falta de generación de nuevos productos para este mercado, además de potenciar indirectamente, al incentivar la demanda, el incremento de los precios de los productos ofertados. **A continuación, se dice que son los propietarios de los pisos en alquiler los responsables de los aumentos, o las grandes corporaciones que cuando adquieren un edificio para su arrendamiento lo ponen al mercado a los precios que (al menos una parte del mismo, llevado por su escasez) están dispuestos a pagar.** No defendemos que se incrementen los precios de los alquileres, estos se han situado en unos niveles que una familia, con los ingresos medios actuales,



difícilmente puede asumir. Pero que no se busque la respuesta y un culpable fácil y este siempre es un responsable externo, cuando la tendencia la origina la Administración (en sus diferentes niveles), al presentar una solución, el alquiler, sin aportar, como sería su obligación, nueva oferta de pisos en arrendamiento.

Por otra parte los bancos están deseosos de poder ofrecer financiación para la compra de viviendas a los potenciales compradores que lo solicitan, aunque, hay que reconocerlo, no siempre pueden hacerlo. El sector financiero tiene entre sus objetivos, uno que es muy importante, ya que es la base (original) de su negocio, la concesión de créditos. Ahora se encuentran que la situación laboral y económica de muchos de los demandantes de hipotecas no cumplen los requisitos que requieren las normas de solvencia y garantía de acuerdo con el conjunto de medidas acordadas internacionalmente por el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, establecidos como respuesta a la crisis de los diferentes bancos europeos, lo que le dificulta la concesión de nuevos préstamos hipotecarios y poder incrementar como quisieran este capítulo de financiación en sus balances.

## SITUACIÓN DEL SECTOR FINANCIERO

**El sector financiero dispone de un exceso de liquidez, razón, por la que cuando un cliente va a ofrecerles un depósito, salvo que puedan a su vez destinarlo a algún tipo de fondo de inversión (productos donde los recursos no se quedan en la propia entidad y ellos actúan como intermediarios), prefieren que ese cliente, antes excelente, se vaya a otro banco.** A pesar de ello no conceden hipotecas, más allá de un número realmente escaso y por supuesto muy inferior a la que podría ser una demanda natural para acceder a la compra un piso, razón por la que la venta se mantiene en unos niveles estables y relativamente bajos. En tiempos pasados las Administraciones y sobre todo la Estatal generaba los llamados Planes de la Vivienda, que intentaban facilitar el acceso a la compra de vivienda por parte de quienes no disponían de los recursos suficientes para acceder a una vivienda libre, ello comportaba ciertas subvenciones y ayudas. Esta opción también parece que ha sido borrada de las alternativas para la solución de la falta de pisos para las familias.

“MUCHOS DE LOS DEMANDANTES DE HIPOTECAS NO CUMPLEN LOS REQUISITOS QUE REQUIEREN LAS NORMAS DE SOLVENCIA Y GARANTÍA DE ACUERDO CON EL CONJUNTO DE MEDIDAS ACORDADAS INTERNACIONALMENTE POR EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN BANCARIA DE BASILEA”



## “ES PREOCUPANTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS PENSIONES Y LOS ESCENARIOS QUE NOS OFRECEN, CON LAS DECLARACIONES TANTO DEL B.E., EL F.M.I. COMO DEL B.C.E., ENTRE OTROS ORGANISMOS, QUE APUESTAN POR UNA REDUCCIÓN DE LAS MISMAS”

Sin entrar en las dificultades que con el tiempo (una vez se ha terminado la vida laboral) se puede encontrar una familia para hacer frente a un arrendamiento que es perpetuo. A menudo se oye la expresión de “yo no me hipoteco para toda la vida”, entre quienes, con toda la libertad, consideran que la compra es un error, pero se olvidan de añadir, que sí “estoy dispuesto a arrendar para toda la vida”. La diferencia, simplificando es que en un momento dado de la vida, la hipoteca se termina y ya no existe un pago recurrente mensual, generalmente coincide con las etapas de final de la vida laboral y consecuentemente la época de pérdida de ingresos, mientras que el alquiler, se mantienen siempre y a tenor de la evolución histórica del mercado de alquiler, sigue aumentando.

No hace falta entrar en la preocupante situación actual de las pensiones y los escenarios que nos ofrecen, con las declaraciones tanto del B.E., el F.M.I. como del B.C.E., entre otros organismos, que apuestan por una reducción de las mismas, sin tener que llegar a valorar la sugerencia de una de sus dirigentes que manifestó, que el problema era que se vivía demasiados años... (sin comentario). Sabemos que resolver el problema es actualmente en cierta forma, intentar hacer la cuadratura del círculo, pero es que es necesario, es la obligación de quienes tienen la posibilidad de

hacerlo, tener en cuenta que la vida laboral, la jubilación y la necesidad de vivienda van íntimamente ligadas.

Después de los años que se han vivido en que los bancos se han visto obligados a tener que actuar más como inmobiliarios, que como entidades financieras, a tenor de la gran cantidad de bienes que han terminado en sus balances, ya fuera como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, o por daciones, la realidad es que ello comportó una situación de grave deterioro de los balances que, como sabemos, en algunos casos necesitó de la aportación de recursos públicos para evitar la desaparición de ciertas entidades. Ahora el Banco de España sugiere que tal vez una de las opciones que podría resolver el problema de los pensionistas para mejorar sus ingresos, a la vez que los bancos les permitirían poder ofrecer una financiación con garantía real, sería con la concesión de lo que se ha dado en llamar, de forma errónea, *la hipoteca inversa*.

Ante esta propuesta del B.E. que previsiblemente tiene como objetivo, más el paliar la dificultad actual y el previsible escenario de mayores restricciones en el pago de las pensiones, que la propia evolución del mercado inmobiliario y de la mejora de la actividad crediticia, los propios bancos reconocen que no ven con excesivo interés el promover este tipo de financiación. Consideran en primer lugar que no es una demanda que tenga relevancia en el mercado. Con anterioridad a la crisis financiera, se planteó por algunas entidades este tipo de préstamos con escasa aplicación, pero al mismo tiempo tampoco les resulta atractivo desde el punto de vista de la imagen, toda vez que llegaría a generar fricciones en su proceso con la cultura de las herencias, imagen que prefieren rehuir.

A pesar de ello hay que reconocer que algunas entidades como Caixabank, el Sabadell o el Santander, ya han comenzado a estudiar la posible viabilidad de ofertar este tipo de financiación, mientras que hay otras entidades como el BBVA o Bankia que, al menos de momento, descartan su aplicación. Este producto, que comporta que los propietarios en situación de pensionistas establezcan unos ingresos recurrentes por parte del banco ofreciendo como garantía su vivienda, y al margen de los posibles



rechazos culturales (por razón del sentido de la propiedad y de las herencias de nuestra sociedad), comportaría también una alteración significativa del mercado inmobiliario, ya que nuevamente, y esta vez como adquirente directos, los bancos se verían abocados a entrar como agentes en la comercialización de los pisos que al finalizar el proceso de la “hipoteca inversa”, se generaría.

**El escenario que presentaría la aplicación generalizada de este tipo de producto, aunque tengo que reconocer mi coincidencia con los bancos en el sentido de una escasa demanda del mismo, comportaría que un segmento del mercado de la vivienda de segunda mano, saldría de los circuitos habituales de los profesionales para situarse en el entorno del sector financiero, volviendo en cierta forma a los tiempos pasados en los que los bancos comenzaron a crear inmobiliarias (hoy muchas de ellas ya fuera de la órbita de estas entidades) para poder liberar de sus balances las cargas que comporta la tenencia de inmuebles. Paradójicamente esta propuesta del B.E., podría llegar a comportar un efecto en los bancos, que han estado durante los últimos años el mismo ente, pidiendo que se resolviera. La reducción en sus balances de las viviendas adjudicadas.**

## CONCLUSIONES

- El sector de la vivienda, como tantos otros, está necesitado de soluciones, más que de regulaciones. Hace falta la aplicación efectiva de las muchas ofertas que se han propuesto en los últimos tiempos. Cuesta poco la promesa de construir y de situar en el mercado viviendas, pero si finalmente esto se queda en una “propuesta”, no tan solo no resuelve el problema, puede en definitiva enquistar el mismo. Las previsibles soluciones que aparecen, casi de forma recurrente, focalizados tan solo en un aspecto o un sector de la actividad, sin tener en cuenta la globalidad de sus repercusiones, terminan generando un efecto boomerang



# ARRENDAMIENTO URBANO. DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS



[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: Demanda de juicio verbal



## EL CASO

### Supuesto de hecho

Madrid, 10-08-2010

Madrid, 29-03-2014

El 24 de marzo de 2014, Dña. Alicia alquila un piso a D. Omar, quien se compromete a abonar una renta de 500€ al mes. A partir de julio del año 2017, D. Omar deja de pagar las rentas.

Se acude al Juzgado de Primera Instancia para solicitar que D. Omar desaloje la vivienda en la que residía como arrendatario. D. Omar alega que comunicó su intención de abandonar la vivienda a D. Adolfo (esposo de Dña. Alicia).

### Objetivo. Cuestión planteada

Recurrir la Sentencia dictada por la que se establece el desahucio de la vivienda arrendada debido al impago de rentas del inquilino.

### La estrategia. Solución propuesta

El abogado decide recurrir la Sentencia dictada en virtud de la cual se establece el desahucio del demandante de la que venía siendo su vivienda habitual por impago de rentas en tanto que el recurrente ya no reside en la vivienda.

## EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

**Orden Jurisdiccional:** Civil

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

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal. Desahucio por falta de pago.

**Fecha de inicio del procedimiento:** 24-04-2018

## Partes

Parte demandante

- D. Alicia

Parte demandada

- D. Omar

## Peticiones realizadas

Parte demandante

- Solicita que se resuelva el contrato de arrendamiento y que la parte demandada abandone la vivienda.

Parte demandada

- Se opone a la petición de la parte demandante al considerar que ya se comunicó que no se iba a continuar con el arrendamiento.

## Argumentos

Parte demandante

- Solicita que se resuelva el contrato de arrendamiento y que la parte demandada abandone la vivienda. Entiende esta parte que la parte demandada ha de acreditar que comunicó fehacientemente su intención de abandonar el bien inmueble en mayo de 2017 al considerar que no ha aportado ninguna prueba que lo acredite. La parte arrendadora es Dña. Alicia y no D. Adolfo y por lo tanto el consentimiento relevante es el de Dña. Alicia.

Parte demandada

- En mayo de 2017 se comunicó a D. Adolfo que iba a dejar el piso a D. Adolfo que es el marido de la demandante y por lo tanto no procede la petición realizada por la parte demandante.

## Documental aportada

- Certificado del Registro de parejas de hecho.
- Partida de nacimiento del menor. Documental aportada
- Mismo que la prueba aportada

## Prueba

Parte demandante

- Contrato de arrendamiento

Parte demandada

- No aportada

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:**  
**03-02-2017**

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

Se estima la demanda y se resuelve el contrato de arrendamiento. Se solicita que la parte demandada abandone la vivienda.

**Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

Se considera que las partes acordaron el pago de una renta de 500€ en concepto de renta mensual por el alquiler de la vivienda si bien discrepan de la comunicación de abandono de la vivienda realizada por la parte demandada y la parte demandada no paga desde julio de 2017 por lo tanto el impago de rentas no se discute.

La discrepancia surge en tanto que la parte demandada comunicó su intención de abandonar el contrato de arrendamiento al marido de Dña. Alicia (parte demandante) y no directamente con ella que era la arrendadora. Surge un conflicto en cuanto a la prueba y se decide estimar la demanda y resolver el contrato de arrendamiento. Se solicita que la parte demandada abandone la vivienda.

## SEGUNDA INSTANCIA

**Tipo de recurso:** Recurso de reposición

**Recurrente:** Parte demandada

**Fecha del recurso:** 25-05-2018

**Tribunal:** Juzgado de Primera Instancia

### Documentación

Parte demandante

– No aportada

Parte demandada

– Recibí

### Resolución judicial del recurso

**Fecha de la resolución judicial:**  
01-06-2017

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

Se desestima la pretensión del recurrente y se pone fin al trámite del recurso interpuesto.

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

Se pone fin al trámite del recurso interpuesto por la parte demandada al considerar que no se ha cumplido con el requerimiento realizado en tanto que se considera que el justificante de pago del depósito es un defecto subsanable que no se ha solucionado en el plazo establecido de conformidad con la normativa aplicable.

## JURISPRUDENCIA

- Tribunal Supremo, núm. 673/2009, de 30-10-2009. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 1130206**
- Tribunal Supremo, núm. 684/2009, de 20-10-2009. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 425119**
- Tribunal Supremo, núm. 508/2015, de 22-09-2015. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 69474000**

- Tribunal Supremo, núm. 698/2011, de 04-10-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2316298**

**Documentos disponibles en**  
**[www.globaleconomistjurist.com](http://www.globaleconomistjurist.com)**  
**Nº de Caso 10149**

## DOCUMENTOS JURÍDICOS

### Documentos jurídicos de este caso

1. Sentencia
2. Recurso de apelación
3. Auto de inadmisión de recurso

### Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Demanda de juicio verbal

**Documentos disponibles en**  
**[www.globaleconomistjurist.com](http://www.globaleconomistjurist.com)**  
**Nº de Caso 10933**

## BIBLIOTECA

**Disponible en**  
**[www.globaleconomistjurist.com](http://www.globaleconomistjurist.com)**  
**Nº de Caso: 10933**

### Libros

- Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014
- Análisis práctico del juicio de desahucio por falta de pago
- Temario práctico de derecho civil. Parte general

### Artículos jurídicos

- El juicio de desahucio (Noviembre 2016)
- El nuevo proceso de desahucio (octubre 2014)
- El éxito del proceso verbal de desahucio. (octubre 2014)



- Llegan los juicios rápidos a los procedimientos de desahucio (mayo 2004)
- Desahucios: protección de colectivos vulnerables (diciembre-enero 2013)
- Nueva legislación: Los llamados desahucios exprés (febrero 2010)
- El esfuerzo para pagar un alquiler es el doble que para una hipoteca. Dos de cada tres desahucios es por impago de alquiler (mayo 2019)
- Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago. Reclamación de cantidades en concepto de rentas y cantidades asimiladas a la renta. Enervación de la acción.
- Desahucio por falta de pago. Arrendamiento urbano de vivienda.
- Desahucio de vivienda por falta de pago, y reclamación de rentas.
- Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas y cantidades vencidas y no satisfechas, derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda.

### Casos relacionados

- Desahucio por falta de pago. Resolución de contrato de arrendamiento y reclamación patrimonial.
- Desahucio por falta de pago
- Contrato de arrendamiento de vivienda. Falta de pago de rentas. Desahucio.
- Desahucio por falta de pago. Arrendamientos urbanos. Juicio verbal.

---

## AL JUZGADO DE INSTANCIA NÚMERO... PARA ANTE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE...

.....Procurador de los tribunales, según consta debidamente acreditado en los autos de referencia, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, y de conformidad con lo establecido en los artículos 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dentro del plazo recogido en la citada Ley, interpongo **RECURSO DE APELACIÓN** contra el **SENTENCIA** .....de fecha ..... de abril de ....., considerando dicha resolución lesiva para los intereses de mi patrocinado sobre la base de las siguientes:

### ALEGACIONES

**PRIMERO.- PRESUPUESTOS.** Interpongo el presente recurso de apelación..... de fecha 24 de abril de 2018; recaída en los presentes autos y notificada en fecha 11 de mayo de 2018.

La resolución impugnada es susceptible de recurso de apelación a tenor de lo dispuesto en del artículo 455.1 de la LEC.

El recurso se interpone dentro del plazo legal de veinte días hábiles siguientes a la notificación de la resolución impugnada, tal como prevé el artículo 458.1 de la LEC.

Conforme al artículo 6.5 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, mi mandante está exento del pago del depósito necesario para la interposición de recursos, previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ.

---

---

Dirijo el recurso a impugnar los pronunciamientos de la sentencia recurrida mediante los que se produce la estimación íntegra de la demanda formulada por la actora, se resuelve el contrato de arrendamiento entre las partes y se condena a mi mandante a abandonar el inmueble sito en..... sí como el pronunciamiento relativo a la imposición de costas a patrocinado.

Si bien el artículo 449.1 de la LEC establece que “en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas”, **en el presente caso, la parte actora no reclamó rentas ni el fallo de la sentencia impugnada condena al pago de las mismas.** Por tanto, esta parte considera que ni hay rentas vencidas ni rentas que con arreglo al contrato deba pagar por adelantado.

De hecho, como se expondrá más adelante en alegaciones, a través del presente recurso de apelación, se impugna la resolución del contrato por cuanto el mismo ya fue resuelto en mayo de 2017 y, por ende, también se impugna el lanzamiento por cuanto no es posible lanzar a una persona que no reside en la vivienda objeto de lanzamiento, así como la condena en costas a mi representado.

**SEGUNDO.- PRIMER MOTIVO DE RECURSO. Incumplimiento del artículo 281 de la LEC y del artículo 24 de la Constitución Española por inadmisión de prueba testifical.**

Con fecha 9 de abril de 2018 se presentó ante el Juzgado escrito solicitando la citación judicial tanto de la parte actora como de.....

.....verdadera ocupante del inmueble objeto de este ..... procedimiento. En el escrito de oposición, esta parte reiteró la solicitud. Sin embargo, llegado el acto de la vista o había sido citada judicialmente por lo que asistió a petición de mi mandante.

En el acto de la vista, como prueba testifical, esta parte propuso de nuevo el interrogatorio de..... manifestando expresamente su pertinencia, necesidad y utilidad con el fin de probar que mi mandante no reside en la vivienda desde finales de mayo de 2017 y que es ella quien ocupa el inmueble desde entonces en virtud del acuerdo alcanzado entre ésta y la parte apelada.....

Esta proposición fue admitida, si bien, tras el interrogatorio de las partes y llegado el momento de que pasara la testigo, se decidió inadmitir la prueba derivó en inadmitida. Ante esta circunstancia esta parte formuló verbalmente recurso de reposición por vulneración del artículo 281 de la LEC y del artículo 24 de la Constitución especificando la pertinencia, necesidad y utilidad de esta prueba para probar la falta de legitimación pasiva de mi mandante y que existe un acuerdo entre su madre y.....cual viven en la vivienda objeto de esta litis. El recurso de reposición fue desestimado y esta parte formuló respetuosa protesta. Asimismo, se propuso como testifical el interrogatorio de uno de los hijos de ....., que reside con esta en el inmueble objeto de la litis y que esperaba fuera de la sala.

Esta proposición fue inadmitida, ante lo cual esta parte formuló verbalmente recurso de reposición por vulneración del artículo 281 de la LEC y del artículo 24 de la Constitución especificando la pertinencia, necesidad y utilidad de esta prueba para probar la falta de

---

---

legitimación pasiva de mi mandante y que existe un acuerdo entre su madre y..... por el cual viven en la vivienda objeto de esta litis. El recurso de reposición fue desestimado y esta parte formuló respetuosa protesta.

En el escrito de oposición alegamos:

“A finales de mayo de 2017, mi mandante comunicó verbalmente a que abandonaba la vivienda dejando el mes de mayo pagado y acordando con..... quien se quedaría en la casa.....en el contrato de arrendamiento con los mismos términos pactados con mi mandante, pues desde ese momento, las cuestiones relativas al arrendamiento han sido tratadas con la ocupante de la vivienda ....., y la propia demandante ha recaudado personalmente pagos en efectivo de ésta.”

Teniendo en cuenta que la resolución contractual no se realizó de forma escrita – cosa que por otra parte es habitual en materia de arrendamientos urbanos donde generalmente las partes no son juristas, no conocen la jurisprudencia y no se asesoran por un abogado– esta parte considera que **la práctica de ambas testificales resultaban fundamentales para acreditar que mi mandante dejó de ser arrendatario en mayo.....quien reside en la vivienda ..... junto con sus tres hijos menores de edad en virtud de un acuerdo alcanzado con y el hecho de inadmitir la práctica de estas pruebas, impidió que mi mandante pudiera hacer valer estos medios de prueba pertinentes y necesarios para su defensa, vulnerando de esta forma su derecho a la tutela judicial efectiva.**

### **TERCERO.- MOTIVO 2º DE RECURSO. Error en la valoración de la prueba.**

En la sentencia de instancia se señala:

*“Hecho controvertido a). Se debe indicar que no se discute la existencia de un impago de rentas. La oposición se funda en la falta de legitimación pasiva. La parte demandada alega que en mayo del 2017 le comunicó a la parte actora que iba a abandonar la vivienda y pactaron que dejaría de ser el arrendatario. Quien alega este hecho es la parte demandada y por tanto es ésta quien lo debe acreditar. En este caso no ha aportado ninguna prueba que lo acredite. Pero es que del propio interrogatorio del demandado se desprende la falta de prueba. El demandado indica que habló la cuestión con el marido de la actora. Se debe indicar que quien es y era la arrendadora era la actora, y por tanto para poder novar el contrato era necesario el consentimiento de la parte actora, consentimiento, que a la vista del propio interrogatorio del demandado no existió. Esta alegación además hizo innecesaria la admisión y practica de más prueba.”* A este respecto conviene señalar:

1º **No se discute el impago de rentas** porque no hay rentas vencidas de las que deba hacerse cargo mi patrocinado y es por ello por lo que esta parte alegó falta de legitimación pasiva. Todas las rentas debidas desde el inicio del contrato, en marzo de 2014, hasta el fin del mismo, en mayo de 2017, fueron puntualmente abonadas tal y como acreditan los..... cónyuge de la arrendadora el intermediario en representación de la misma en este contrato de arrendamiento.

2º En cuanto a que **esta parte no ha aportado ninguna prueba que acredite el pacto entre las partes por el cual mi mandante dejaba de ser el arrendatario**, con el debido respeto, consideramos necesario señalar que:

- 
1. El interrogatorio no fue posible al haber fallecido recientemente.
  2. Como ya se ha expuesto, se propuso la testifical de.....verdadera ocupante de la vivienda, para que relatará desde cuando vivía en el inmueble objeto de esta litis y conforme a qué título. Con el mismo propósito se propuso la testifical del mayor de los hijos. Sin embargo, tales pruebas no se pudieron practicar al resultar inadmitidas.
  3. En el acto de la vista, aportamos correspondencia referente a facturas emitidas por .....en concepto del consumo de luz de la vivienda objeto de esta Litis, dirigidas al domicilio de la parte apelada a nombre -por cierto, de y no de la verdadera propietaria- y alegamos que estos documentos habían sido entregados por la parte apelada a la verdadera ocupante del piso, ..... pues de ninguna otra manera podría tener ésta acceso a la ..... correspondencia de la arrendadora. Estas entregas se hacían para que la ocupante tuviera un documento justificativo de lo que debía abonar en concepto de suministros.
  4. También en el acto de la vista, aportamos un recibí firmado por la arrendadora, en el que reconoce la entrega por parte de la verdadera ocupante del inmueble de la cantidad de 357 euros “en concepto de mes de julio de alquiler”, respecto a lo cual, nada se dice en la sentencia impugnada.

3º En cuanto a que **a la vista del propio interrogatorio del demandado no existió consentimiento por parte de la arrendadora para la novación del contrato:**

A lo largo de toda la duración del contrato, desde marzo de 2014 hasta mayo de..... quien se ha ocupado de comunicarse con mi mandante en las cuestiones relativas al arrendamiento, así como de recoger la renta en efectivo cada mes, tal y como demuestran los recibís aportados donde consta la firma de.....como intermediario representante tácito de su cónyuge para cobrar rentas y efectuar determinadas comunicaciones, pero ignorar tal condición para otras y, en concreto, aquella en la cual mi mandante le comunica que dejaría de ser arrendatario, es -dicho sea con el debido respeto- incongruente hasta tal punto que, en un momento posterior, la arrendadora podría reclamar a mi mandante todas las rentas a sabiendas de que fueron pagadas y alegar que..... el pagó las rentas, que era a ella, la arrendadora, a quien debía habérselas pagado.

Efectivamente, mi mandante tanto en el escrito de oposición como en el acto de la vista, declaró que había comunicado que dejaba de ser arrendatario a....., si bien también explica que era para la cuestiones relativas al arrendamiento. Por tanto, esta parte no considera que haya quedado probado que el consentimiento no existiera por el hecho de que no se le comunicara directamente a ella, en su condición de arrendadora, sino que esta circunstancia merece un análisis global del resto de las pruebas, incluidas las no admitidas, de donde se podría concluir que, a pesar de que no existió consentimiento..... era tan conocedora del abandono del inmueble por parte de mi mandante que incluso, ella misma, llegó a un acuerdo con la nueva inquilina y recaudó rentas de ésta.

Por todo ello, **esta parte considera que la sentencia impugnada omite valorar las pruebas aportadas por mi patrocinado a los efectos de acreditar que no reside en el inmueble sito en desde mayo de 2017 y, por tanto, no debe renta alguna por este concepto. A mayor abundamiento, las pruebas aportadas acreditan que existe un acuerdo de..... con la verdadera ocupante del inmueble.**

A la vista de lo anteriormente expuesto, a esta parte le interesa interponer recurso de apelación contra la sentencia de fecha 24 de abril de 2018, dentro del plazo que a tal fin me ha sido concedido y en virtud de los arts. 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

---



---

## SUPLICO

Que se tenga por presentado en tiempo y forma **RECURSO DE APELACIÓN** y, previa tramitación legal, se acuerde:

1) Anular la sentencia y se dicte otra por la cual:

- Se estime la falta de legitimación pasiva de por haber cesado en su condición de arrendatario en mayo de 2017.
- Se condene en costas a la parte actora por la temeridad y mala fe manifestada.

Es Justicia que respetuosamente suplico en.....a 25 de mayo de 2018.

**OTROSÍ DIGO PRIMERO:** Que de acuerdo con nuestra alegación SEGUNDA y estimándose la misma al concurrir requisitos legales que se dan por reproducidos interesamos conforme al artículo 460.2 de la LEC, la práctica de la prueba testifical a.....

**SUPLICO AL JUZGADO,** que tenga por hecha esta manifestación a los efectos oportunos y que domicilio en sea citada judicialmente.

**OTROSÍ DIGO SEGUNDO:** Que toda vez que mi representado,..... goza del beneficio de Justicia Gratuita, se confirme la.....designación de Procurador de Oficio del partido judicial de , para su representación en la tramitación de este recurso ante la Audiencia Provincial de.....

**SUPLICO AL JUZGADO,** se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos pertinentes.

**OTROSÍ DIGO TERCERO,** que conforme al artículo 464 LEC esta parte interesa la celebración de vista.

**SUPLICO AL JUZGADO,** se celebre la vista a la que se refiere el precepto mencionado.

**OTROSÍ DIGO CUARTO,** que a la vista de la interposición del presente recurso de no reside en la vivienda objeto del litigio, esta parte interesa la suspensión del lanzamiento previsto para el 29 de mayo de 2018 a la 13:00 horas.

**SUPLICO AL JUZGADO,** se tenga por hecha la anterior manifestación a sus efectos legales oportunos.

**OTROSÍ DIGO SEXTO,** que a los efectos del artículo 231 LEC, esta parte manifiesta expresamente su voluntad de cumplir con los requisitos exigidos por la ley y de subsanar cualquier incumplimiento de los mismos en los que hubiera incurrido.

**SUPLICO AL JUZGADO,** se tenga por hecha la anterior manifestación a sus efectos legales oportunos.

Es Justicia que respetuosamente suplico en ..... a .... de mayo de .....

# INFORMACIÓN PREVIA A LA ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DE INMUEBLES



## EN BREVE

Se pretende en esta primera entrega de un artículo dividido en dos, hacer una reseña de las notas que hoy caracterizan, después de una evolución ya larga en el tiempo, a la actividad de promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa, respondiendo sucintamente, pero también de forma clara, a cuestiones tales como qué es una cooperativa de viviendas y quiénes la forman, cuál es la forma de transmisión de las viviendas, y si el socio es o no consumidor, con las consecuencias que de considerarlo así se puedan derivar.



## SUMARIO

1. Introducción
2. Efectos vinculantes de la información
3. Obligaciones de la administración
4. Conclusiones



**Jesús Ruiz  
Ballesteros**

Director de Ruiz  
Ballesteros Abogados y  
Asesores Fiscales

## INTRODUCCIÓN

Durante la vida de un ciudadano corriente se presentan situaciones cuya obligación de tributar puede generarle distintas cuestiones, con relación a ello se exponen en la Ley General Tributaria los diferentes derechos que establece el regulador. El artículo de la Ley General Tributaria, presenta la posibilidad de solicitar a la administración



pública información sobre el valor fiscal de un inmueble objeto de una transmisión, dicho artículo queda señalado del siguiente modo, transcribiéndose literalmente:

1. **Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado** y en relación con los tributos cuya gestión le corresponda, **sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles** que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser **objeto de adquisición o transmisión**.
2. **Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses**, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya **formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración** y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

*Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.*

“LA INFORMACIÓN APORTADA SOBRE LA VALORACIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE TRES MESES. DEBEMOS RECORDAR TAL Y COMO SEÑALA EL ARTÍCULO 90 LGT QUE LAS PETICIONES DE VALORACIÓN SE DEBERÁN PRESENTAR DURANTE EL PLAZO ESTABLECIDO EN LA LEY PARA LA CORRESPONDIENTE AUTOLIQUIDACIÓN O DECLARACIÓN Y PROPORCIONADO DATOS VERDADEROS Y SUFICIENTES A LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA”

3. El interesado **no podrá entablar recurso alguno contra la información comunicada**. Podrá hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.

*La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.*

El anterior artículo ha sido desarrollado, aún más, en el artículo 69 del Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria, en adelante “RGAT”.

“EN EL CASO DE QUE LA ADMINISTRACIÓN REQUIERA MÁS INFORMACIÓN POR ENCONTRARSE ESCASA DE DATOS PARA PODER CONCRETAR EL VALOR DEL BIEN, PODRÁ RECLAMAR AL SOLICITANTE LA PRESENTACIÓN DE MÁS DATOS E INFORMACIÓN PARA CONCLUIR EL ESTUDIO. ADEMÁS DE ELLO LA RECLAMACIÓN DE INFORMACIÓN TAMBIÉN PODRÁ HACERLA A OTROS ORGANISMOS QUE ESTIME OPORTUNOS, EN EL CASO DE QUE LO NECESITE”

## EFFECTOS VINCULANTES DE LA INFORMACIÓN

Esta **información tendrá efectos vinculantes** en los términos previstos en el artículo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, **cuando haya sido suministrada por la administración tributaria gestora del tributo** que grave la adquisición o la transmisión y **en relación con los bienes inmuebles situados en el territorio de su competencia**.

1. Las **solicitudes se formularán mediante escrito, en el que se expresarán con claridad y con la extensión necesaria:**

- a. **Nombre y apellidos** o razón social o denominación completa, **número de identificación fiscal** del solicitante y, en su caso, del representante. En el caso de que se actúe por medio de representante deberá aportarse la documentación acreditativa de la representación.
  - b. **Naturaleza del bien, ubicación y características técnicas y físicas** que puedan contribuir a su correcta valoración a efectos fiscales por parte de la Administración tributaria.
  - c. **Lugar, fecha y firma** o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio válido en derecho.
2. El solicitante podrá incluir un **domicilio a efectos de notificaciones**, así como la estimación de la valoración del bien al que se refiere la solicitud.
3. El **órgano competente podrá requerir al interesado la documentación que estime necesaria para la valoración del bien inmueble**. Asimismo, podrá solicitar los informes de otros centros directivos y organismos que estime pertinentes.
4. Las **solicitudes podrán presentarse utilizando medios electrónicos**, informáticos o telemáticos siempre que la identificación de las personas o entidades a que se refiere el apartado 2.a) quede garantizada.
5. El **plazo para contestar** estas solicitudes de información será de **tres meses**.



Tal y como podemos comprobar en el Reglamento, en su primer apartado concreta más el concepto y limita la solicitud de la información, dejándola solo para los tributos que graven la adquisición o transmisión de bienes inmuebles, cuya base imponible se determine por el valor real de dichos bienes. Lo que en términos generales cierra el círculo y hace que se tengan en consideración la solicitud sobre todo para el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Si el requerimiento de información se solicita al organismo tributario donde se ubica el bien, pero que no gestiona los tributos de la operación, entonces no tendrá efectos vinculantes la valoración emitida, aunque podrá conceder una valoración. En consecuencia, el ciudadano podrá usarla a sabiendas de que no tiene carácter vinculante, simplemente emplearla como referencia para sus cálculos o conocimientos.

Por el contrario, si estamos hablando de que la autoridad liquidadora, donde se encuentra la finca, emite la valoración y también es ella la encargada de gestionar los tributos de la operación de transmisión, en ese caso dicha valoración sí tendrá efectos vinculantes. La información aportada sobre la valoración tendrá una validez tres meses. Debemos recordar tal y como señala el artículo 90 LGT que las peticiones de valoración se deberán presentar durante el plazo establecido en la ley para la correspondiente autoliquidación o declaración y proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Respecto a la competencia sobre el organismo competente para solicitar información necesaria o hacer la valoración requerida por el ciudadano, podemos concretar varios aspectos para tener en cuenta. Es importante conocer que cualquier solicitud a este respecto deberá ser clara y con la extensión necesaria, por escrito, sin olvidar incluir en ella el nombre y apellidos del solicitante, lugar, fecha, firma, número de identificación fiscal del solicitante o del representante en su caso, naturaleza del bien, ubicación, características técnicas y físicas y cualquier otra información de interés que pueda contribuir a realizar una buena y correcta valoración.

**“LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA COMPETENTE DEBERÁ CONTESTAR POR ESCRITO LAS CONSULTAS QUE REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PLAZO DE SEIS MESES DESDE SU PRESENTACIÓN. LA FALTA DE CONTESTACIÓN EN DICHO PLAZO NO IMPLICARÁ LA ACEPTACIÓN DE LOS CRITERIOS EXPRESADOS EN EL ESCRITO DE LA CONSULTA”**



“CUANDO LAS SOLICITUDES DE INFORMACIÓN SE EXPONGAN POR ESCRITO, DEBERÁN CONTENER LOS DATOS IDENTIFICATIVOS DEL SOLICITANTE COMO SON EL NOMBRE Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL DEL OBLIGADO TRIBUTARIO, ASÍ COMO EL DERECHO U OBLIGACIÓN TRIBUTARIA QUE LE AFECTA RESPECTO DEL QUE SE SOLICITA LA INFORMACIÓN”

En el caso de que la administración requiera más información por encontrarse escasa de datos para poder concretar el valor del bien, podrá reclamar al solicitante la presentación de más datos e información para concluir el estudio. Además de ello la reclamación de información también podrá hacerla a otros organismos que estime oportunos, en el caso de que lo necesite.

Gracias a las nuevas tecnologías se ha establecido que para más rapidez y organización las solicitudes puedan presentarse por medios electrónicos, lo que facilita y agiliza los procedimientos. La contestación a estas solicitudes, tanto presenciales como telemáticas se llevará a cabo en el plazo de 3 meses.

Este derecho a obtener de la administración una ayuda o una colaboración se recoge en varios artículos de la Ley General Tributaria, en el 90 expuesto anteriormente y además en el 34.

En el 34 se destaca el derecho del contribuyente a ser informado y asistido por la administración tributaria en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de las obligaciones tributarias de cada individuo. Por tanto, las personas físicas podrán obtener aquellas devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo que correspondan y las devoluciones de ingresos indebidos que procedan, con abono del interés de demora que le corresponda, derecho a utilizar las lenguas oficiales en el territorio de su comunidad autónoma, conforme a lo previsto en el ordenamiento jurídico, conocer el estado de tramitación de los procedimientos en los que sea parte, ser tratado con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de la administración tributaria, derecho a formular alegaciones y a aportar documentos que sean tenidos en cuenta en su procedimiento, derecho a ser oído en trámite de audiencia, poder obtener los beneficios o regímenes fiscales que resulten aplicables en su caso, derecho a conocer la identidad de las autoridades que tramitan las actuaciones en las que tenga la condición de interesado y derecho a solicitar copia de los documentos por él presentados en cualquier procedimiento.

Para que todos los anteriores derechos se cumplan, el Ministerio de Hacienda y el Consejo para la Defensa del Contribuyente se encargará de velar por la efectividad de los mismos, atenderá las quejas que reciba y efectuará las sugerencias y propuestas pertinentes, en la forma y con los efectos que reglamentariamente se determinen.

Por ello, el punto primero del nombrado artículo 34 al exponer que se constituye como derecho del obligado tributario el de ser informado y asistido por la administración tributaria sobre el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, muestra la intención del legislador de **dejar ver primero el claro deber que tiene la administración frente al ciudadano**, pudiendo ser este un argumento contundente cuando los procedimientos no están debidamente motivados o se argumentan escasamente, lo que puede dar lugar a una desprotección o indefensión del ciudadano ante la administración.

Además de las muestras anteriores, en la Ley General Tributaria, se marca o se concreta también el artículo 83, en especial el apartado 1 del mismo al imponer que:

*“La aplicación de los tributos **comprende todas las actividades administrativas dirigidas a la información y asistencia a los obligados** tributarios y a la gestión, inspección y recaudación, así como las actuaciones de los obligados en el ejercicio de sus derechos o en cumplimiento de sus obligaciones tributarias.*

Gracias a estos apartados no queda lugar a dudas de que existe un deber por parte de la administración de prestar ayuda y servicio al obligado tributario que lo requiera en este tipo de procedimientos. Es sustancial aclarar las obligaciones que tiene la administración y hasta donde llegan frente al ciudadano de a pie.

## OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Del mismo modo dentro de la sección de la Ley General Tributaria se instituyen nuevas obligaciones para la Administración, en concreto así lo marca el otro artículo, en este caso el 85:

1. **La Administración deberá prestar a los obligados tributarios la necesaria información y asistencia** acerca de sus derechos y obligaciones.
2. La actividad a la que se refiere el apartado anterior se instrumentará, entre otras, **a través de** las siguientes actuaciones:
  - a) **Publicación de textos actualizados de las normas** tributarias, **así como de la doctrina** administrativa de mayor trascendencia.
  - b) Comunicaciones y actuaciones de información efectuadas por los servicios destinados a tal efecto en los órganos de la Administración tributaria.
  - c) **Contestaciones a consultas**
  - d) **Actuaciones previas de valoración.**
  - e) **Asistencia a los obligados en la realización de declaraciones, autoliquidaciones y comunicaciones tributarias.**

En cualquier caso, del anterior apartado 2: a) resulta uno de los apartados más relevantes debido a que supone la obligación que tiene el organismo superior liquidador de publicar las

respuestas a consultas o resoluciones de mayor transcendencia o controversia, aclarando así puntos debatidos o de difícil aplicación, aportando y estableciendo el criterio que sigue la administración para su aplicación.

Debido a la importancia de estas publicaciones y sus repercusiones se vuelve a hacer de nuevo mención a ello en la Ley General Tributaria, en concreto en el artículo 88.

En el indicado apartado 88 se informa que los obligados **podrán formular a la administración consultas respecto al régimen tributario** la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda, dichas consultas deberán formularse por escrito al órgano competente y antes de la finalización del plazo establecido para el ejercicio de los derechos.

Asimismo, **podrán formular consultas los colegios profesionales, cámaras oficiales, organizaciones patronales, sindicatos, asociaciones** de consumidores, asociaciones o **fundaciones** que representen intereses de personas con discapacidad, asociaciones empresariales y organizaciones profesionales, etc.

**La administración tributaria competente deberá contestar por escrito** las consultas que reúnan los requisitos establecidos en el plazo de seis meses desde su presentación. **La falta de contestación en dicho plazo no implicará la aceptación de los criterios expresados** en el escrito de la consulta.

Por todo lo anterior, queda expuesto en nuestra legislación sin lugar a duda la obligación de la administración ante el ciudadano de asistirle e informarle. Debido a que la administración puede equivocarse, **estas respuestas aportadas informarán al mismo tiempo de los derechos que tiene el ciudadano para una posible defensa** o unas alegaciones ante lo planteado.

Es importante conocer y aclarar que los procedimientos de información pueden ser: a solicitud individual por el procedimiento regulado o por oficio de la administración.

Según acuerda el artículo 62 del Reglamento las actuaciones de información **se realizarán**



**de oficio mediante la publicación de los textos actualizados** de las normas tributarias y la doctrina administrativa de mayor trascendencia, lo que en definitiva supone una publicación de la normativa.

Las actuaciones de información serán a **iniciativa del obligado tributario, mediante la contestación a solicitudes de información tributaria**, cualquiera que sea el medio por el que se formulen.

La falta de contestación de las solicitudes de información en el plazo correspondiente no implicará la aceptación de los criterios expresados en el escrito de solicitud.

Cuando las solicitudes de información se expongan por escrito, deberán contener los datos identificativos del solicitante como son el nombre y apellidos o razón social, número de identificación fiscal del obligado tributario, así como el derecho u obligación tributaria que le afecta respecto del que se solicita la información.

Como anotación deberemos saber que cuando las solicitudes de información tributaria escritas sean recibidas por una administración no competente por razón de la materia, será remitida a la administración conveniente y se comunicará esta circunstancia al interesado.

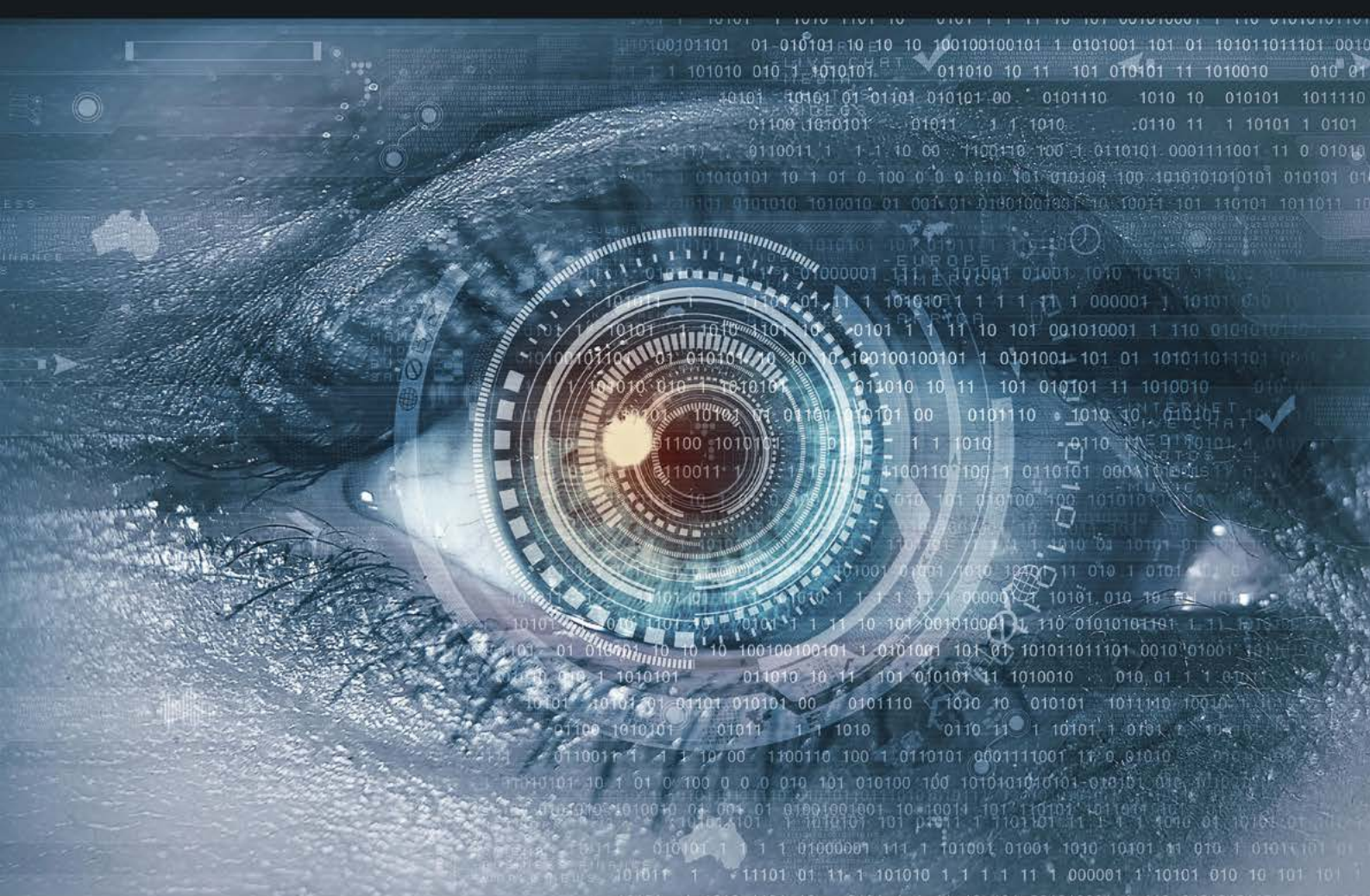
## CONCLUSIONES

- En los tributos que graven la adquisición o transmisión de bienes inmuebles y cuya base imponible se determine por el valor real de dichos bienes, los obligados tributarios podrán solicitar a la Administración tributaria información sobre el valor de los que estén situados en el territorio de su competencia



# 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)

## SUELO RADIANTE

<https://sueloradiante.es/>



Instalación y mantenimiento de suelos radiantes en Madrid. Te ofrecemos un asesoramiento gratuito por parte de nuestros expertos durante todo el proceso para aconsejarte sobre posibles necesidades durante la instalación.

La instalación de suelo radiante consiste en un sistema de equilibrado hidráulico mediante caudalímetros en cada uno de los circuitos asegurando un reparto equilibrado de la temperatura en cualquier punto de la vivienda.

## ENYON

<http://enyon.es/>



Un equipo de ingenieros que se renueva de acuerdo a las últimas tendencias desde 1979 aplicamos a nuestros proyectos la más innovadora tecnología y creatividad, desde bocetos a mano alzada hasta proyecciones diseñadas en BIM (sistema de gestión de ingeniería en 3D).

En este camino, son las personas que nos permiten entrar en su casa las que nos guían sobre lo que realmente ha sido y es importante en las instalaciones domésticas, y

que a su vez son la guía perfecta para saber qué es lo que necesita el mercado. Con más de 5.000 instalaciones realizadas somos el resultado de las necesidades de nuestros clientes.





## JAG ALCAIDE

<http://www.jagalcaide.com>



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.

## ELEMENTOS CALEFACTORES AS INDA STUDIO

<https://elementos-calefactores-as.negocio.site>

### Elementos Calefactores AS

eléctrico, traceado de tuberías, bases calefactoras, sistemas de deshielo, etc.

En ECAS, somos fabricantes de resistencias eléctricas flexibles que son el motor para desarrollar sistemas especiales de calefacción: Mantas calefactoras, suelo radiante





## SERVIHABITAT PONE A LA VENTA CERCA DE 5.000 LOCALES, NAVES Y OFICINAS CON DESCUENTOS DE HASTA EL 35%

Servihabitat, *servicer* de referencia en la gestión de activos inmobiliarios y financieros, pone a la venta más de 4.500 locales comerciales, naves industriales y oficinas con descuentos de hasta el 35%. La campaña *“Los mejores espacios para tu negocio”* incluye, además, anejos adicionales, por lo que comprende en total cerca de 6.000 activos. De este modo, tal como afirma Juan Carlos Álvarez, Director General de Negocio Inmobiliario de Servihabitat: *“Seguimos muy focalizados en ofrecer al mercado producto nuevo con características notables en cuanto a ubicación y precio, reforzando nuestro objetivo de acercar a los potenciales compradores un abanico extenso de nueva oferta con interesantes condiciones y a lo largo de todo el año que el mercado está demandando”*.



## “SUPERVECINOS”, LA CAMPAÑA QUE DA VOZ A LAS 100.000 PERSONAS QUE NO SALEN NUNCA DE CASA POR LA FALTA DE ACCESIBILIDAD DE SU EDIFICIO

La Fundación Mutua de Propietarios, en colaboración con la aseguradora Mutua de propietarios, han presentado hoy *#SuperVecinos*, la campaña de concienciación social que a través de una historia real desea llamar la atención sobre la situación de los más de 1,8 millones de españoles con movilidad reducida que precisan de ayuda de terceros para salir de sus casas y, especialmente, de los cerca de 100.000 que nunca lo hacen.

La campaña parte con un experimento social realizado en una comunidad de vecinos residentes en un inmueble no accesible de la localidad madrileña de San Sebastián de los Reyes. Su vecina Andrea -de 71 años, con Parkinson, en silla de ruedas- es la cara de la campaña. La cruz son las barreras arquitectónicas de su edificio: los cuatro tramos de escaleras que la convierten en prisionera de su propia casa.



## EL INTERÉS POR EL ALQUILER SE DISPARA EN EL BMP

En el marco del Barcelona Meeting Point (BMP), Servihabitat ha realizado por sexto año consecutivo una encuesta en la que han participado más de 250 visitantes que recoge los intereses del público que se ha acercado al salón inmobiliario a la hora de adquirir o alquilar una vivienda.

A la hora de alquilar, el precio se mantiene como la principal preocupación, pues el 38% opina que los precios son muy elevados en el centro de las ciudades y el 27% que son muy altos en las coronas metropolitanas.



## PUBLICADA LA NUEVA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA REGIÓN DE MURCIA

El Decreto 256/2019, de 10 de octubre, establece la ordenación y el régimen jurídico aplicable a las viviendas y habitaciones de viviendas de uso turístico ubicadas en el ámbito territorial de la Región de Murcia y fija los requisitos mínimos que deben cumplir tanto los alojamientos como los titulares de su explotación, el régimen de funcionamiento y el procedimiento para su clasificación turística.

Respecto de los alojamientos vacacionales clasificados de conformidad con el Decreto 75/2005, de 24 de junio, a la entrada en vigor del nuevo decreto pasarán a estar inscritos provisionalmente de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia, si bien se requerirá a los titulares de los alojamientos para que, en un plazo máximo de 10 días presenten el resto de los datos exigidos en la presente norma, quedando cancelado el asiento en el caso de que, en dicho plazo, no fueran facilitados. Los requerimientos pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el párrafo anterior deberán ser realizados en un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto.



# AHORA PREOCUPA

- > EL BANCO DE ESPAÑA CONSTATA LA RALENTIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y EL ALZA DE LOS PRECIOS
- > EL GIRO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL IMPUESTO DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL DESAHOGARÁ A AQUELLOS CONTRIBUYENTES QUE HAYAN TENIDO PÉRDIDAS EN LA VENTA DEBIDO AL PAGO DE ESTE IMPUESTO
- > CRECE EL NÚMERO DE SANCIONES TRIBUTARIAS SOBRE LOS NO RESIDENTES PROPIETARIOS DE INMUEBLES

