



# 4 QUATRO

Boletín trimestral legal y tributario

Nº 2 – 2013

---

## Índice:

- I. Novedades legislativas
- II. Norma del trimestre: LAU
- III. Apuntes Prácticos

## Páginas

1-9  
10-13  
14-18



## I. Novedades legislativas

### ➤ VIVIENDA.- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE 10 de abril).

La presente norma se enmarca en el Programa Nacional de Reformas y persigue dar respuesta, con una vocación claramente social, a la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna en el difícil contexto económico actual, caracterizado por la precariedad laboral y la dificultad de acceso al crédito de los ciudadanos.

Asimismo, con la presente norma se trata de dar solución al problema del abundante stock de viviendas de reciente construcción y al estancamiento del mercado del alquiler.

En cualquier caso, la reforma del Gobierno a estos niveles, persigue llevar a cabo un cambio de modelo que dinamice ambas formas de acceso a la vivienda y, asimismo, redunde en la movilidad que el mercado laboral requiere para su reactivación.

La reforma prevé, como ya hicieron los Planes de Vivienda anteriores, una política de ayudas y subsidios, que se obtendrán por los particulares en régimen de concurrentia competitiva y para las actuaciones y finalidades contenidas en los programas en los que el Plan se ramifica. El régimen de dichas ayudas debe coherenciarse con los objetivos de estabilización presupuestaria, ponderando unos recursos escasos que han de ser rentabilizados al máximo.

El Plan se aplicará durante el periodo comprendido entre 2013 y 2016.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en una serie de programas, entre los que destacamos los siguientes:

#### ▪ **Plan de ayudas al alquiler de vivienda.**

El presente plan acomete medidas más equitativas que programas anteriores para que las ayudas lleguen a quienes realmente lo precisan, es decir, a sectores de la población con escasos medios económicos, sin que, a priori, ningún colectivo quede exento.

Así pues, las ayudas se otorgarán en base a la renta, que será tenida en cuenta, no de forma individual, respecto de quien suscribe el contrato de alquiler, sino en función de la renta de la unidad de convivencia. Dichas ayudas se otorgarán a unidades de convivencias cuyos ingresos no superen tres veces el IPREM o Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para el alquiler, en todo caso, de su vivienda habitual, siempre que la renta mensual no supere los 600 euros y con un límite máximo del 40% de la renta anual.

La competencia para la concesión de las presentes ayudas recae en la Comunidad Autónoma. No obstante, las cuantías serán satisfechas por el Ministerio de Fomento



## I. Novedades legislativas

quien, consecuentemente, se encargara de vigilar el cumplimiento de los requisitos en cada caso, para lo que se establece un mecanismo de información por parte de la Comunidad Autónoma.

### ▪ **Plan de subsidiación de préstamos convenidos.**

El objetivo de este plan es mantener las ayudas a las familias que afrontan dificultades en el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en la adquisición de una vivienda protegida, para tratar de evitar la ejecución hipotecaria y el desahucio de sus viviendas.

### ▪ **Plan de fomento del parque público de vivienda de alquiler.**

El presente plan pretende dar salida al elevado stock de vivienda de nueva construcción, mediante la creación de un parque público de vivienda de alquiler. Asimismo, dicho parque estará compuesto por las viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios.

El alquiler de viviendas se articulará en torno a dos modelos u opciones: (i) el llamado alquiler en rotación y (ii) el alquiler protegido. En cualquier caso, dichas viviendas se asentarán en suelo público, es decir, titularidad de la Administración o a cualquier de sus entidades dependientes.

El alquiler en rotación, se destina, básicamente, a aquellos sectores de población que están siendo atendidos por los servicios sociales.

El resto de planes están orientados a la rehabilitación edificatoria como uno de los medios para revitalizar el sector inmobiliario o la regeneración y renovación urbanas con el objetivo de lograr ciudades sostenibles y competitivas.

### ➤ **EFICIENCIA ENERGÉTICA.- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE 13 de abril).**

Incorpora al derecho español la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios prevista en la Directiva 2010/31/UE, estableciendo la obligación de poner a disposición de los compradores o arrendatarios de viviendas un certificado acreditativo de la eficiencia energética del edificio (no de la vivienda). Con ello se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

Establece la obligación para los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 de ser de consumo de energía casi nulo.



## I. Novedades legislativas

### ➤ **HIPOTECAS.- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (B.O.E de 15 de mayo de 2012).**

Esta Ley, que desarrolla y modifica el Real Decreto-ley 6/2012 y el Real Decreto-ley 27/2012, tiene por objeto avanzar en el establecimiento de medidas conducentes a evitar situaciones de exclusión social y procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para hacer frente a sus obligaciones, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

La norma se estructura en cuatro capítulos, cuyas principales medidas son las que a continuación se detallan:

#### i. **Suspensión de los lanzamientos.**

Se suspenden de forma inmediata, y por un plazo de 2 años, desde la entrada en vigor de la Ley (15 de mayo de 2013), los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión social cuando, recayendo sobre la vivienda habitual, ésta se haya adjudicado al acreedor. Deben concurrir dos tipos de requisitos:

- Requisitos subjetivos (debe darse uno de ellos): familias numerosas, monoparentales con dos hijos, las que tengan un menor de tres años o algún miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales y las víctimas de violencia de género.
- Requisitos objetivos (deben concurrir todos): los ingresos familiares no han de superar el triple del IPREM, la cuota hipotecaria debe superar el 50 % de los ingresos netos de todos, la unidad familiar debió sufrir una alteración significativa de sus circunstancias económicas en los cuatro años anteriores y el crédito o préstamo hipotecario debe recaer sobre la única vivienda propiedad del deudor, habiendo sido concedido para la adquisición de la misma.

#### ii. **Medidas para la mejora del mercado hipotecario.**

Se modifica la Ley Hipotecaria introduciendo, entre otras, las siguientes novedades: (i) Deberá constar, en su caso, el carácter de vivienda habitual en las escrituras de préstamo hipotecario, (ii) se limita el interés de demora, el cual no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago no pudiendo ser capitalizados en ningún caso, salvo para aquellos casos en los que la ejecución hipotecaria no salde completamente la deuda, (iii) en los supuestos de venta extrajudicial mediante Notario, éste podrá valorar la existencia de cláusulas abusivas para comunicarlo a las partes pudiendo, en algunos supuestos, suspender temporalmente la venta extrajudicial.



## I. Novedades legislativas

Se modifica la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario en lo relativo a las sociedades de tasación, introduciendo nuevas medidas para garantizar su independencia. Además, se fuerza a las entidades de crédito a aceptar las tasaciones aportadas por el cliente, siempre que dichas tasaciones sean certificadas por un tasador homologado y no se hallen caducadas, considerando infracción grave o muy grave la infracción de dicha obligación.

### iii. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Se reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil para la modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria. Las principales novedades son:

- En los procedimientos ejecutivos, la existencia de cláusulas abusivas podrá ser apreciada de oficio por el Tribunal. Además, dichas cláusulas abusivas constituirán causa de oposición por parte del ejecutado. En ambos casos, el Tribunal podrá denegar el despacho de la ejecución o despachar la misma sin aplicación de aquellas cláusulas consideradas abusivas.
- Se establece la posibilidad de que, si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual, aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. El deudor podrá liberarse de la deuda remanente tras la ejecución si paga; el 65% en cinco años desde el remate o adjudicación o, el 80% en diez años.
- El ejecutado podrá participar, en algunos casos, en las plusvalías. Así, si el inmueble se adjudica al ejecutante o a su cesionario y éstos la enajenasen en diez años, si hay plusvalía, se aplicará a la deuda pendiente el 50% de dicha plusvalía. Incluso puede haber remanente a su favor si, en esos diez años, se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según la regla anterior.

### iv. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El Capítulo IV modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.

Por último, se encomienda al Gobierno que emprenda con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.



## I. Novedades legislativas

➤ **MEDIO AMBIENTE.- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE 30 de mayo).**

El derecho a un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona es un derecho constitucionalmente consagrado. La presente norma tiene por objetivo conseguir un equilibrio entre un alto nivel de protección y una actividad respetuosa con el medio, es decir, tender hacia un desarrollo sostenible, buscando el equilibrio entre la actividad económica y calidad ambiental de la zona marítimo-terrestre española.

Una de sus líneas maestras se centra en proporcionar la necesaria seguridad jurídica mediante el establecimiento de un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral español puedan tener continuidad a largo plazo, superando la norma de 1988. La presente Ley viene a corregir el deficitario régimen de la Ley de Costas de 1988 mediante una modificación parcial pero profunda de la misma.

La ley fortalece mecanismos de protección tanto preventivos como defensivos. Así, se intensifica la protección de determinados espacios y se instauran mecanismos de control ambiental condicionantes de las actividades y usos que se desarrollan en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección, se prevé un desarrollo reglamentario para el uso de las playas, potenciando un régimen diferenciado para los tramos de playa urbanos y para los tramos de playa naturales, etc. Todo ello, acompañado del correspondiente control administrativo ambiental.

Se regula, asimismo, la prórroga de las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre existentes.

➤ **COMPETENCIA.- Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (BOE 5 de Junio)**

La publicación de la presente ley forma parte de las distintas políticas regulatorias necesarias para el funcionamiento eficiente del mercado y la existencia de una competencia efectiva, lo que demanda la existencia de organismos independientes que desarrollen las tareas de regulación y supervisión y que, asimismo, cuenten con criterios de actuación que los operadores perciban como éticos y ajenos a cualquier otro tipo de motivación o interés.

Hasta la fecha, dichas funciones se ejercían por la Autoridad de Defensa de la Competencia, que llevaba a cabo labores de supervisión, investigación y sanción de las conductas contrarias a la normativa de defensa de la competencia. Asimismo, de forma paulatina se crearon, a estos efectos, organismos verticales específicos en función de los distintos sectores regulados como son la Comisión Nacional de la Energía, la Comisión el Mercado de las Telecomunicaciones, la Comisión Nacional de la Competencia, el Comité de Regulación Ferroviaria, la Comisión Nacional del Sector Postal, la Comisión



## I. Novedades legislativas

de Regulación Económica Aeroportuaria y, por último, el Consejo Estatal de Medios Audiovisuales.

En consecuencia, dada la diversidad de organismos reguladores verticales, se decide crear un solo ente que agrupe las funciones de los organismos específicos para la supervisión de sectores regulados indicados en el párrafo anterior.

El objetivo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia es garantizar, preservar y promover el correcto funcionamiento del mercado así como la transparencia y la existencia de una competencia efectiva en todos los mercados y sectores productivos en beneficio de los consumidores y usuarios.

Se configura como un organismo público de los de la Disposición Adicional Décima de la Ley 6/1997. Tiene personalidad jurídica propia, capacidad de obrar e independencia funcional respecto de la Administración General del Estado, rigiéndose por su normativa específica en los aspectos precisos para hacer plenamente efectiva dicha independencia o autonomía. En los demás extremos y, en todo caso, en cuanto al régimen de personal, bienes, contratación y presupuestario, se ajustará su regulación a las prescripciones de la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.

La Comisión tendrá dos tipos de funciones: (i) generales, de supervisión, arbitraje y consultivas respecto del conjunto de los mercados y (ii) específicas, respecto de determinados sectores y mercados regulados donde la aplicación de la normativa de defensa de la competencia resulta insuficiente para garantizar la existencia de una competencia efectiva, como sucede en el sector de las comunicaciones electrónicas y la comunicación audiovisual, los mercados de la electricidad y de gas natural el sector postal, las tarifas aeroportuarias y determinados aspectos del sector ferroviario.

Asimismo, se ha llevado a cabo una reordenación de dichas funciones entre la Comisión Nacional de los Mercados y Competencias y los departamentos ministeriales correspondientes que pasan a ejercer todas las tareas de índole administrativa que venían ejerciendo los organismos reguladores y para cuyo desempeño no se requiere una especial independencia, lo que permite que la Comisión concentre su actuación en las funciones que verdaderamente sirven a su objeto fundamental.

La Comisión, en aras de la transparencia, deberá hacer públicos todos los informes que emita, la memoria anual de actividades y sus planes anuales. Asimismo, su actividad será controlada por el Congreso y el Senado mediante la comparecencia del Presidente de la Comisión que deberá tener lugar con periodicidad anual.



## I. Novedades legislativas

### ➤ **URBANISMO.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE de 27 de junio).**

Esta Ley, junto con la Ley de Fomento del Alquiler, constituye un instrumento dirigido al cambio de la política y modelo inmobiliario con el objetivo final de reactivar el sector de la construcción, apostando por el alquiler y la rehabilitación frente a la construcción de nuevas viviendas y garantizando un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano.

La ley trata de superar la ineficiencias de la Inspección Técnica de Edificios (no implantada en todas las CCAA) a la hora de mantener los edificios en adecuadas situaciones de conservación, sustituyéndola por el Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Apartados estelares del Informe son los relativos al cumplimiento en materia de accesibilidad y Eficiencia Energética.

Se regulan las distintas actuaciones sobre el medio urbano (rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, etc), identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos de gestión y cooperación interadministrativa y de mecanismos de financiación para que la rehabilitación sea más accesible. respecto de éstos, destacan los convenios entre las Administraciones Públicas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución, que pueden incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo, a diferentes tipos de contratos o colaboración (explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo, la cesión de uso y la permuta, etc).

A través de sus numerosas Disposiciones finales se modifican ciertos regímenes de mayorías contenidos en la Ley de Propiedad Horizontal para evitar que lo preceptuado en la ley sea de difícil aplicabilidad práctica, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ley de Ordenación de la Edificación o la Ley del Suelo.

### ➤ **JUSTICIA.- Ley Orgánica 4/2013, de 28 de junio, de reforma del Consejo General del Poder Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (BOE 29 de junio).**

Esta reforma persigue la agilización del Consejo General del Poder Judicial, introduciendo numerosas modificaciones en su procedimiento de renovación y reordenación de funciones. En cuanto a sus competencias y atribuciones, no se han introducido modificaciones significativas, manteniendo aquellas que la Constitución le encomienda.

Entre otras novedades, destaca la eliminación de los requisitos de exclusividad, permitiendo que los vocales del Consejo, salvo los pertenecientes a la Comisión Permanente, compaginen su cargo con la función jurisdiccional o con su profesión.





## I. Novedades legislativas

Además se prevé, en cumplimiento de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que en el primer presupuesto realizado a partir de la entrada en vigor de la presente reforma se justifiquen todas las necesidades económicas del órgano, respetando su autonomía y continuando a cargo de su control el Tribunal de Cuentas. Se avanza, además, en el régimen disciplinario del Consejo.

➤ **ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.- Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros (BOE 29 de junio).**

Con el presente Real Decreto-ley comienza la tercera fase del conocido como “Plan de Proveedores”, iniciado el pasado año a través del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, a través del cual se establecía un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las Entidades Locales, y que posteriormente se hizo extensible a las Comunidades Autónomas mediante Acuerdo del Consejo de Política Fiscal y Financiera y a las mancomunidades de municipios(Real Decreto-ley 4/2013).

De este modo, se amplía nuevamente el ámbito objetivo y subjetivo permitiendo, por primera vez, incluir obligaciones contraídas por las mancomunidades, Universidades públicas, asociaciones e instituciones sin fines de lucro y con fines sociales (tercer sector), así como indemnizaciones reconocidas por sentencia judicial firme, entre otras.

A través del presente Plan se abonarán facturas contabilizadas, vencidas, líquidas y exigibles anteriores a 31 de mayo de 2013 que se deriven de algunas de las relaciones jurídicas enumeradas en su artículo 3. Para poder adherirse, las administraciones deberán previamente aprobar un plan de ajuste o actualizar el que ya tuvieran aprobado.

Por otra parte, y como complemento a lo anterior, se establece un conjunto de medidas extraordinarias y urgentes de apoyo a la liquidez de municipios en dificultades financieras. Para poder optar a dicha financiación se les establece una serie de exigencias, entre las que destacan las siguientes:

- Reducir gastos de funcionamiento en el primer año en un 5%, no aumentarlos en los dos siguientes y limitación en los años sucesivos.
- Obligación de financiar íntegramente el coste de los servicios públicos prestados con tasas o precios públicos, en tres ejercicios.
- No podrán suprimir ningún tributo exigido en 2013.
- No podrán adquirir, constituir o participar en la constitución de nuevos organismos, sociedades, consorcios, fundaciones o cualquier otro ente o entidad.
- No podrán prorrogar presupuestos por más de un año.



## I. Novedades legislativas

- Disolución en el plazo de tres meses de las entidades dependientes o vinculadas de "segundo nivel".
- Se establece, en algunos supuestos, la intervención previa del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en la aprobación de los presupuestos municipales.

Además, en caso de incumplimiento de los planes de ajuste, se prevé la intervención de las entidades locales mediante aplicación de las medidas coercitivas contenidas en la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

➤ **Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación (BOE de 29 de junio).**

Regula una serie de medidas que inciden sobre de los Impuestos Especiales, el Catastro Inmobiliario y el fomento de la investigación, siguiendo el Programa de Estabilidad 2013-2016.

Se eleva la imposición sobre las bebidas alcohólicas y el tabaco.

Se reconoce la figura de las entidades del Tercer Sector, organizaciones de carácter privado surgidas de la iniciativa ciudadana, sin ánimo de lucro y con fines de interés general, colaboradoras con las administraciones públicas en la ejecución de políticas públicas de interés general, a los efectos, entre otros, de que quede garantizada la vía de canalización de los fondos públicos imprescindibles para que las mismas puedan cumplir y desarrollar los fines que les son propios.

➤ **ECONOMIA Y COMPETITIVIDAD.- Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo (BOE. de 27 de julio).**

Esta Ley es fruto de la convalidación parlamentaria del Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo (BOE de 23 de febrero). Puesto que la presente norma no introduce novedades significativas con respecto al citado Real Decreto-ley, nos remitimos al análisis realizado en nuestro boletín trimestral legal y tributario nº1-2013 publicado el pasado mes de abril ([http://www.summaquatro.com/pdf/Boletin\\_1\\_Abril\\_2013.pdf](http://www.summaquatro.com/pdf/Boletin_1_Abril_2013.pdf)).

De forma resumida, recordamos que entre las novedades introducidas por esta norma destacan medidas para el fomento del empleo, especialmente, de los menores de 30 años, ya sea por cuenta ajena o a través del auto-empleo, y aquellas destinadas al fomento del emprendimiento y la creación de empresas a través de la introducción de bonificaciones a las cuotas de la Seguridad Social e incentivos fiscales.



## II. Norma del trimestre

### **ARRENDAMIENTO.- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE 5 de junio)**

En uno de nuestros anteriores Boletines Informativos comentamos el Anteproyecto de Ley para el Fomento del Alquiler de Vivienda. Con más retraso del previsto, el 5 de junio de 2013 se ha publicado en el BOE la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, poniendo fin a la tramitación legislativa de la norma.

Los motivos principales para la nueva regulación son paliar las necesidades de vivienda, dar salida al elevado stock de vivienda de nueva construcción sin vender y fomentar la movilidad del mercado laboral. Mientras en Europa el alquiler tiene una gran acogida, existiendo un extenso parque de viviendas, en España el número de viviendas disponible a estos efectos es escaso y los alquileres no son precisamente competitivos, no resultando una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España.

La nueva ley articula su actuación, por una parte, llevando a cabo una modificación sustancial la Ley de Arrendamientos Urbanos, ("LAU") y, por otra, necesaria y coherentemente con la anterior, procediendo a modificar, asimismo, los correspondientes preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil ("LEC") relativos al desahucio por impago de las rentas. Se pretende lograr, de esta forma, una flexibilización del mercado del alquiler, el reforzamiento de su seguridad jurídica, y la mejora de la regulación del procedimiento de desahucio.

### **Aspectos sustantivos o materiales (modificaciones de la LAU)**

El régimen aplicable (artículo 4) se ha modificado de forma sustancial, estableciéndose como tal el que acuerden las partes, complementado, en su caso, por el régimen legal. Por tanto, la situación ha cambiado radicalmente, dado que la ley anterior priorizaba su régimen, siendo imperativa en gran número de aspectos, frente a los pactos de las partes. Cabe señalar que se excluyen de este régimen los alquileres ofertados a través de canales de oferta turística y realizados con finalidad lucrativa por no tratarse de alquiler de vivienda en el sentido de vivienda habitual.

Asimismo, una de las principales novedades, ha sido la inclusión en el artículo 7 de la necesidad de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad para poder oponer dicho derecho frente a terceros. Dicha inscripción será potestativa, pero su falta implicará, como señalamos, la no oponibilidad del contrato de alquiler frente a cualquier tercero.

Es necesario relacionar este artículo con el artículo 13, relativo a la resolución del derecho del arrendador. En este sentido, el anterior régimen establecía que en caso de que quedara resuelto el derecho del arrendador con motivo de circunstancias tales como el ejercicio de



## II. Norma del trimestre

un retracto convencional, la enajenación forzosa derivada de ejecución hipotecaria o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendamiento continuaría hasta que se cumpliera el plazo estándar de 5 años. El nuevo régimen, sin embargo, prescribe la extinción del arrendamiento en dichos supuestos, salvo que el arrendamiento se encontrara inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dichos derechos.

La misma solución prescribe la nueva regulación en el artículo 14, respecto del adquirente de finca arrendada, que únicamente se subrogará en el contrato de arrendamiento en el supuesto de que el mismo se halle inscrito en el Registro de la Propiedad. En relación con este punto, por último, cabe señalar que, en caso de impago del arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad, dicha inscripción será cancelable por el propio arrendador. En dicho supuesto, este último deberá requerir de pago al arrendatario por medio de notario o judicialmente y si, en el plazo de 10 días, el arrendatario no hubiera contestado al mismo o hubiera contestado aceptando la resolución del contrato, el arrendador estará legitimado para solicitar la cancelación de la inscripción relativa al arrendamiento.

Adicionalmente, como hemos avanzado, una de las principales novedades se refiere a la duración mínima del contrato. En primer lugar, aunque la duración será la que establezcan las partes, de acuerdo con el artículo 11, se establece una duración mínima de 6 meses, con independencia del plazo pactado, ya que el arrendatario podrá desistir del contrato, con independencia del plazo de duración pactado, cuando haya transcurrido dicho periodo mínimo. Además, el artículo 9 de la Ley ha sido modificado en el sentido de reducir dicha duración –anual prorrogable– de 5 a 3 años. Asimismo, transcurrido el periodo inicial, ahora de 3 años, procederá una prórroga –salvo denuncia de cualquiera de las partes– de 1 año adicional, en lugar de 3 anualidades como prescribía el régimen anterior en su artículo 10.

Asimismo, en materia sustantiva, cabe señalar otra novedad del presente régimen, cual es que la actualización de la renta pasa a ser una materia convencional, acordada entre las partes. En defecto de pacto, se actualizará de acuerdo con el régimen convencional del IPC.

Otra de las materias que deviene de carácter convencional mediante la presente ley es el derecho de adquisición preferente del arrendatario que, con el nuevo régimen, es susceptible de renuncia por este si las partes así lo acuerdan, lo cual es muy aconsejable para el arrendador.

Por último, es interesante mencionar, que, a efectos operativos, se introduce una novedad formal, como es la posibilidad de que las partes se notifiquen a través de dirección de correo electrónico, siempre que se garantice tanto la autenticidad como los detalles fecha y hora de emisión y recepción de la notificación, lo que puede hacerse mediante la correspondiente firma electrónica.



## II. Norma del trimestre

### Aspectos procesales (modificaciones de la LEC)

Asimismo, la presente ley ha acordado ciertas reformas en materia procesal respecto de los procedimientos arrendaticios. Es preciso señalar, en este punto, que se ha modificado la LAU permitiendo a las partes acordar la sumisión a mediación o arbitraje como alternativas al proceso judicial. No obstante, como decimos, la presente ley tiene entre sus objetivos solventar aquellas contingencias a que han dado lugar los procedimientos de desahucio.

Se modifica el artículo 22.4 LEC, relativo a la enervación del desahucio, por el que los procesos de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido el arrendatario en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Cabe, en este punto, aclarar el régimen prescrito en el citado artículo 440. 3 LEC y que ha sido, igualmente, modificado por la presente ley. Cuando se inicie procedimiento para la reclamación de rentas y cantidades debidas y/o desahucio por falta de pago, el secretario judicial, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

La otra opción que tiene el demandado es comparecer y formular oposición. El requerimiento también servirá de citación para la vista –si hay oposición- y para fijar fecha de lanzamiento.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

Asimismo, se ha acordado la reforma del artículo 164 LEC para recoger la posibilidad de fijar el requerimiento en el tablón de anuncios de la oficina judicial en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas.

Además, se modifica el artículo 549.3, para equiparar las sentencias a los decretos de los secretarios judiciales (cuando éstos sean procedentes) para agilizar los desahucios, cuando tal extremo haya sido solicitado en la demanda de desahucio.



## II. Norma del trimestre

Por último, cabe mencionar, respecto del lanzamiento, la modificación que se ha llevado a cabo respecto del artículo 703.1, que establece la presencia -previa autorización del secretario judicial- de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.

La última modificación relevante es la creación del registro de sentencias firmes de impagos de para ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio. El registro se documentará mediante sentencias firmes y laudos. Podrán recurrir a él los propietarios que vayan a suscribir un contrato de arrendamiento. Deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento donde se identifique al arrendatario. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. La constancia en el Registro se cancelará automáticamente a los seis años.

Como norma transitoria debe destacarse que las modificaciones introducidas en la LAU y en la LEC por esta ley no será aplicable a los contratos celebrados ni a los procesos judiciales entablados con anterioridad a su entrada en vigor (6 de junio de 2013), si bien dichos contratos pueden adaptarse, por acuerdo entre las partes, a dicha normativa.



### III. Apuntes Prácticos

#### **LOS FICHEROS DE MOROSOS**

Los ficheros de titularidad privada para la prestación de servicios sobre solvencia patrimonial y crédito o, como comúnmente se conocen, ficheros de insolvencia o de *morosos*, vienen expresamente regulados en la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), para los que se dispone unos requisitos específicos y diferenciados del resto de ficheros debido a la necesidad de tratar con especial cautela los datos de carácter personal incluidos en ellos, sobre todo por el descrédito o desprestigio que su inclusión en los mismos puede suponer para los afectados.

En el presente apunte trataremos brevemente los aspectos prácticos más importantes de este tipo de ficheros que contienen datos personales de deudores aportados por sus acreedores con la finalidad, no siempre clara, de proteger los negocios jurídicos en condiciones de seguridad y solvencia para las empresas en el mercado.

#### **¿Qué datos se pueden incluir en estos registros?**

Estos ficheros podrán tratar datos de carácter personal obtenidos de los registros y las fuentes accesibles al público o aquéllos procedentes de informaciones facilitadas por el interesado o con su consentimiento. Además, como se ha dicho, y siendo lo más relevante a efectos del presente, podrán incluir también datos de carácter personal relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias facilitados por el acreedor o por quien actúe por su cuenta o interés como, por ejemplo, algo tan común como es el impago de la factura del teléfono.

Para que puedan tratarse este último tipo de datos personales, el acreedor deberá informar al afectado, en el plazo de treinta días desde dicho registro.

Cuando el afectado lo solicite, podrá ejercitar su derecho de acceso, por el que el responsable del fichero deberá comunicarle los datos incluidos, así como las evaluaciones y apreciaciones que sobre él hayan sido realizadas y comunicadas durante los últimos seis meses, y, por último, también tendrá derecho a saber el nombre y dirección de la persona o entidad a quien se hayan revelado los datos.

Como norma general, sólo se podrán registrar y ceder los datos siempre que respondan con veracidad a la situación actual del deudor y sean determinantes para enjuiciar la solvencia económica del afectado, no pudiendo tener estos datos una antigüedad superior a 6 años.

#### **¿Qué requisitos han de cumplir los datos?**

El Reglamento de la LOPD, adoptando la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo en su sentencia de 15 de julio de 2010, desarrolla el concepto, anteriormente expuesto, de datos "*determinantes para enjuiciar la solvencia económica del afectado*".



### III. Apuntes Prácticos

Para que se puedan clasificar de esta manera, los datos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Existencia previa de una deuda cierta, vencida y exigible.
- b. Que no hayan transcurrido seis años desde la fecha en que hubo de procederse al pago de la deuda o el vencimiento de la obligación o del plazo concreto si aquella fuera de vencimiento periódico.
- c. Requerimiento previo de pago sobre la deuda.

Aunque la normativa no exige una cuantía mínima objetiva a partir de la cual se permita a los acreedores tratar este tipo de datos, hay que recalcar que nuestro Tribunal Supremo, siguiendo la LOPD, se ha manifestado en el sentido de que no cualquier deuda es susceptible de permitir la inclusión en el fichero, sino sólo aquella no discutida y que realmente permita hacer dudar de la solvencia del deudor (en un supuesto, el Alto Tribunal revoca una sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que, increíblemente, daba la razón a un Juzgado de Primera Instancia de esa ciudad que permitía la inclusión en el fichero de una persona cuando la deuda, además de discutida por ésta, era ridícula –inferior a 150 €- y no suponía indicio alguno de la solvencia o insolvencia del presunto deudor).

#### **Notificación**

Como se ha dicho anteriormente, para que se puedan incluir los datos del deudor relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, el acreedor o su representante deberá comunicárselo al afectado en el plazo de treinta días desde dicho registro.

Si bien en un primer momento la AEPD requería a los responsables de los registros la existencia de notificación fehaciente de la inclusión de los datos personales en los ficheros, la Audiencia Nacional cambió este criterio en su sentencia de 20 de enero de 2006.

Finalmente, con la aprobación del Reglamento de desarrollo de la LOPD, se ha optado por el criterio original de la AEPD, por el cual la notificación deberá hacerse por un medio fiable, auditable e independiente de la entidad notificante, que le permita acreditar la efectiva realización de los envíos y que permita al responsable del fichero conocer si la notificación ha sido objeto de devolución por cualquier causa, en cuyo caso no podrá proceder al tratamiento de los datos referidos a ese interesado, excepto si la devolución se debe al rechazo del destinatario.

#### **¿Quién puede consultar los ficheros?**

Los datos contenidos los ficheros de *morosos* sólo podrán ser consultados por terceros cuando precisen enjuiciar la solvencia económica del afectado. En particular, se considerará que concurre dicha circunstancia en los siguientes supuestos:





### III. Apuntes Prácticos

- a. Que el afectado mantenga con el tercero algún tipo de relación contractual que aún no se encuentre vencida.
- b. Que el afectado pretenda celebrar con el tercero un contrato que implique el pago aplazado del precio.
- c. Que el afectado pretenda contratar con el tercero la prestación de un servicio de facturación periódica.

#### **Indemnizaciones en caso de incumplimiento**

La LOPD reconoce el derecho a indemnización a aquellos afectados que, como consecuencia del incumplimiento de lo dispuesto en la normativa por el responsable o el encargado del tratamiento de los datos, sufran daño o lesión en sus bienes o derechos, mediante el ejercicio de las acciones oportunas ante los tribunales ordinarios.

En este sentido, los tribunales han reiterado la doctrina sentada por el Tribunal Supremo que ha estimado que la inclusión en un registro de morosos, erróneamente, sin que concurra veracidad, es una intromisión ilegítima en el derecho al honor, por cuanto es una imputación, la de ser moroso, que lesiona la dignidad de la persona y menoscaba su fama y atenta a su propia estimación, precisando que es intrascendente el que el registro haya sido o no consultado por terceras personas, ya que basta la posibilidad del conocimiento por un público, sea o no restringido, y que esta falsa morosidad haya salido de la esfera interna del conocimiento de los supuestos acreedor y deudor, para pasar a ser una proyección pública, de manera que si, además, es conocido por terceros y ello provoca unas consecuencias económicas (como la negación de un préstamo hipotecario) o un grave perjuicio a un comerciante (como el rechazo de la línea de crédito) sería indemnizable, además del daño moral que supone la intromisión en el derecho al honor y que impone el artículo 9.3 de la Ley de Protección del Derecho al Honor (STS de 6 de marzo 2013, RJ 176/2013).

#### **Principales ficheros**

- ❖ **EQUIFAX**: Perteneciente a la Asociación Nacional de Entidades Financieras, es el fichero utilizado por las entidades financieras nacionales.
- ❖ **EXPERIAN**: También utilizado por entidades financieras, de telecomunicaciones, comercio electrónico, etc.
- ❖ **RAI (Registro de Aceptaciones Impagadas)**: Tiene, en principio, como ámbito único a las personas jurídicas.
- ❖ **Central de Información de Riesgos (CIR o CIRBE)**: Contiene, casi en su totalidad, todos los préstamos, créditos, avales, y riesgos en general que las entidades financieras tienen con sus clientes.
- ❖ **Fichero de Incidencias Judiciales**: Obtiene datos de fuentes públicas. Se incluyen deudas con Hacienda, Ayuntamientos, Tesorería General de la Seguridad Social, Tráfico y otro tipo de deudas de carácter oficial.



### III. Apuntes Prácticos

#### Valoración de acciones no cotizadas en el Impuesto sobre el Patrimonio

El Impuesto sobre el Patrimonio grava la riqueza neta del contribuyente a 31 de diciembre de cada ejercicio, estableciéndose en la normativa del impuesto determinados criterios de valoración para cada activo a la hora de determinar la base imponible.

En particular, el valor de las acciones y participaciones en entidades no cotizadas y no auditadas se calcula respecto del mayor valor entre el nominal, el de capitalización al 20% del promedio de los beneficios de los tres ejercicios cerrados con anterioridad a la fecha de devengo o el valor teórico del último balance aprobado

Así, y en aplicación estricta de la norma, la administración ha venido interpretando que el balance que debía de tomarse como referencia era el cerrado con anterioridad a 31 de diciembre de cada ejercicio, produciéndose por tanto un desfase temporal, al tomarse un balance del ejercicio anterior sobre el ejercicio impositivo al que va referido el impuesto.

A este respecto, el Tribunal Supremo ha publicado dos sentencias en febrero de 2013, por lo que estamos ante jurisprudencia en la materia, en las que establece un nuevo criterio a la hora de determinar la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio de las acciones y participaciones en entidades no cotizadas, entendiéndose que la expresión “el último balance aprobado” contenida en la Ley IP ha de tomar como punto de referencia el balance aprobado dentro del plazo legal para presentar la oportuna autoliquidación.

Según el criterio mantenido en dichas sentencias, si a fecha de devengo del impuesto (31/12) estuviera aprobado el balance del ejercicio que se liquida, aún cuando esto haya acontecido con posterioridad a la fecha del devengo, éste deberá ser el tenido en cuenta, dado que se refleja con mejor precisión el patrimonio del que es titular el sujeto pasivo en la fecha del devengo.

Como puede observarse, el Tribunal Supremo ha efectuado una interpretación que permite una mayor adaptación de la realidad económica a la capacidad económica de los socios de las empresas no cotizadas para liquidar el Impuesto sobre el Patrimonio.



### III. Apuntes Prácticos

#### **El intercambio de información en materia tributaria**

La creciente globalización económica y el consiguiente desarrollo del movimiento internacional de personas, capitales, mercancías y servicios, ha incrementado las posibilidades de elusión y evasión fiscal y por lo que se hace necesario un incremento en la cooperación entre autoridades fiscales.

Como efecto de lo anterior, en los últimos años, los Estados han desarrollado distintos mecanismos de lucha contra el fraude fiscal, instrumentados a través de acuerdos de intercambio de información, tanto multilaterales como bilaterales.

El mecanismo tradicional de intercambio de información en materia fiscal entre las Administraciones Tributarias ha ido encauzado a través de los llamados Convenios para evitar la Doble Imposición basados en el Modelo de Convenio de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

A nivel comunitario se han desarrollado instrumentos jurídicos destinados a implantar un intercambio de información automático (transmisión en masa de datos relativos a contribuyentes de forma periódica). En este sentido, con la aprobación de la Directiva 2011/16/UE sobre la cooperación administrativa, se ha previsto el intercambio automático de información en relación con distintos tipos de rentas y con la propiedad de bienes inmuebles.

Asimismo, recientemente el Consejo Europeo ha puesto de manifiesto la necesidad de ampliar el intercambio de automático de información tanto en la Unión Europea como a escala mundial, por ello se pretende ampliar el ámbito de la mencionada directiva a otros rendimientos y bienes.

Adicionalmente, la existencia de otros instrumentos internacionales como la “Convención multilateral sobre asistencia administrativa mutua en materia fiscal”, creada por la OCDE y el Consejo Europeo, facilita mediante la adhesión a países no miembros de los entes firmantes para la colaboración del fraude fiscal.

En este contexto, Estados Unidos aprobó una normativa para la obtención de información de relevancia fiscal denominada “Foreign Accounts Tax Compliance Act” (FATCA), por la que imponen sobre las instituciones financieras extranjeras (IFE) la obligación de declarar información relativa a ciertas cuentas.

En este sentido, y con efectos 1 de enero de 2013, ha entrado en vigor el acuerdo entre los Estados Unidos y España para la mejora del cumplimiento fiscal internacional y la implementación de la FATCA. En base a dicho acuerdo, cabe destacar que las entidades financieras españolas no soportarán una retención del 30% en los pagos que perciban de fuente estadounidense.

# 4QUATRO

Boletín trimestral legal y tributario

Nº 2 – 2013

---

S · U · M · M · A

4QUATRO

SUMMA 4 ASESORES LEGALES Y TRIBUTARIOS, S.L.P.

Calle Velázquez 51, 4º izquierda. 28001 Madrid

Teléfono 91 1102100 - Fax 91 3910082 – [www.summa4.es](http://www.summa4.es)