



Boletín nº 26.- 30/06/2008

Noticias

Artículos

Novedades Legislativas

Consultas Tributarias

Jurisprudencia

Comentarios

Calendario

[Versión en pdf para imprimir](#)



RCR Proyectos de Software
e-mail rcr@rcr.es

NOTICIAS

Solbes reconoce un error de previsión del Gobierno en la deducción de los 400 euros [\(+\)](#)

El Gobierno revisa la previsión de crecimiento, inflación y paro [\(+\)](#)

Los inspectores atacan la supresión del impuesto de patrimonio [\(+\)](#)

Trichet señala que el BCE sigue en estado de "alerta máxima" por la inflación [\(+\)](#)

Administración de Fórum confirma agujero de 2.800 millones en informe final [\(+\)](#)

Atentos a la nómina de junio: llega con un premio de 200 euros [\(+\)](#)

Haz la declaración de la renta a través de tu móvil [\(+\)](#)

El juez convoca a los clientes del Fórum a decidir si reflotan o liquidan la empresa [\(+\)](#)

España lidera la caída del sentimiento económico de la zona euro [\(+\)](#)

Hacienda discrimina a las inmigrantes con el 'cheque bebé' [\(+\)](#)

Las empresas que trabajan con administraciones públicas deberán usar factura electrónica. [\(+\)](#)

Se desploma la recaudación por IVA y Sociedades [\(+\)](#)

El ICO amplía hasta 600 millones su línea de crecimiento empresarial [\(+\)](#)

Hacienda inspeccionará a las empresas que soliciten las mejoras en el IVA [\(+\)](#)

La vivienda nueva se abarata un 1,2% de enero a junio, según la Sociedad de Tasación [\(+\)](#)

Acaba el plazo para presentar la declaración de la renta [\(+\)](#)

El euríbor cierra junio en un máximo histórico del 5,36% [\(+\)](#)

El CGPJ reconoce a un juez el derecho al permiso de lactancia [\(+\)](#)

Los fabricantes de banderas, verdaderos vencedores de la Eurocopa [\(+\)](#)

COMENTARIOS

NUEVO PGC 2007: IMPUESTO DIFERIDO POR APORTACIONES NO DINERARIAS (ACCIONES) – CONSULTA Nº 3 BOICAC Nº 72. [\(+\)](#)

EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. [\(+\)](#)

JURISPRUDENCIA

Reconoce la vulneración del derecho a la libre expresión de un trabajador que fue despedido por distribuir un comunicado dentro de la empresa formulando críticas por cuestiones laborales. [\(+\)](#)

La cláusula que contempla el reintegro anticipado de un contrato de préstamo suscrito con un trabajador es abusiva. [\(+\)](#)

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Posibilidad de transmisión de copropiedad que ha sido objeto de beneficio fiscal en Sucesiones y Donaciones, a otro copropietario e hijos sin pérdida de la reducción practicada en Sucesiones. [\(+\)](#)

Tributación de percepción de prestación de Plan de Pensiones según distintas modalidades de recuperar la prestación. [\(+\)](#)

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Orden EHA/1796/2008, de 19 de junio, por la que se modifica la Orden EHA/672/2007, de 13 de marzo, por la que se aprueban los modelos 130 y 131 para la autoliquidación de los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes, respectivamente, a actividades económicas en estimación directa y a actividades económicas en estimación objetiva, el modelo 310 de declaración ordinaria para la autoliquidación del régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, se determinan el lugar y forma de presentación de los mismos y se modifica en materia de domiciliación bancaria la Orden EHA/3398/2006, de 26 de octubre. [\(+\)](#)

Orden PRE/1797/2008, de 18 de junio, sobre acreditación de la condición de pensionista de la Seguridad Social a efectos del reconocimiento del derecho a la prestación farmacéutica. [\(+\)](#)

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. [\(+\)](#)

Resolución de 27 de junio de 2008, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de junio de 2008, por el que se establece la normativa reguladora de los préstamos previstos en el Plan elaborado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la renovación del parque automovilístico (Plan Vive. 2008-2010). [\(+\)](#)

ARTÍCULOS

La opción de declararse insolvente ante el agobio de la hipoteca. [\(+\)](#)

Todo el mundo busca recetas contra la crisis. [\(+\)](#)

Solbes reconoce un error de previsión del Gobierno en la deducción de los 400 euros

elmundo.es (24/06/2008)

Si el Gobierno hubiera conocido los actuales datos económicos antes de las elecciones, la deducción de los 400 euros en el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) quizás no hubiese sido anunciada a bombo y platillo. "Seguramente habría reflexionado otro tipo de medidas", ha reconocido el vicepresidente económico del Gobierno, Pedro Solbes, quien ha calificado de "excesiva" la retracción del consumo por parte de unos "desbordados" ciudadanos.

[Continuar](#)

El Gobierno revisa la previsión de crecimiento, inflación y paro

cincodias.com (25/06/2008)

Los menores beneficios empresariales provocan un deterioro notable en el impuesto de sociedades, cuya recaudación cayó en los primeros cinco meses del año un 19,7% en tasas interanuales. Ello, junto a la mala evolución de los ingresos por IVA, redujo en un 80% el superávit del Estado.

[Continuar](#)

Los inspectores atacan la supresión del impuesto de patrimonio

cincodias.com (25/06/2008)

El colectivo reclama que no se elimine la obligación de presentar la declaración, solicita un mínimo exento de tres millones de euros en el impuesto y que todos los alcaldes deban notificar su patrimonio.

[Continuar](#)

Trichet señala que el BCE sigue en estado de "alerta máxima" por la inflación

eleconomista.es (25/06/2008)

El presidente del Banco Central Europeo (BCE), Jean-Claude Trichet, dijo hoy que los riesgos para la estabilidad de precios "han aumentado" como consecuencia de la escalada en los precios del petróleo y de los alimentos, y advirtió de que la institución mantiene un grado de "alerta máxima" en la lucha contra la inflación.

[Continuar](#)

Administración de Fórum confirma agujero de 2.800 millones en informe final

invertia.com (25/06/2008)

Los administradores concursales nombrados para gestionar Fórum Filatélico han presentado su informe final sobre la situación patrimonial de la empresa de bienes tangibles, en el que insisten en la existencia de un agujero de 2.801 millones de euros.

[Continuar](#)

Atentos a la nómina de junio: llega con un premio de 200 euros

cincodias.com (26/06/2008)

La promesa estrella que realizó el presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero, durante la pasada campaña electoral empieza a tomar forma. Los asalariados y pensionistas recibirán la mitad de la rebaja fiscal, 200 euros, en su nómina de junio. Durante el resto de meses del año, recibirán 33 euros adicionales cada mes hasta sumar otros 200 euros en diciembre y, alcanzar, así, los 400 euros prometidos.

[Continuar](#)

Haz la declaración de la renta a través de tu móvil

cincodias.com (26/08/2008)

La llegada de Internet a la vida cotidiana supuso la eliminación de detestados trámites: colas para realizar la declaración de la renta, consultas de multas online, etc. La vida se hizo más fácil a golpe de ratón y tecla. La Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM) ha puesto en marcha un proyecto de firma electrónica para teléfonos móviles, lo que supone un paso más hacia la comodidad; no será necesario estar pegado a un ordenador, y un teléfono móvil servirá para realizar determinadas operaciones.

[Continuar](#)

El juez convoca a los clientes del Fórum a decidir si reflotan o liquidan la empresa

ecodiario.es (26/06/2008)

El Juzgado de lo Mercantil número siete de Madrid ha convocado a los 269.000 acreedores de Fórum Filatélico a decidir el 8 de octubre si apoyan el plan que prevé presentar la compañía para ser reflotada y devolver parte de los ahorros o bien lo rechazan, lo que implicaría liquidar la empresa.

[Continuar](#)

España lidera la caída del sentimiento económico de la zona euro

expansion.com (27/06/2008)

El sentimiento económico de la zona euro ha caído a 94,9 puntos en junio, por debajo del dato revisado de mayo (97,6) y de las 96,2 unidades que esperaban los expertos consultados por Reuters. España ha sido el país en el que el descenso ha sido más acusado.

[Continuar](#)

Hacienda discrimina a las inmigrantes con el 'cheque bebé'

negocios.com (27/06/2008)

El Defensor del Pueblo ha pedido información a Hacienda, porque parejas adoptantes del mismo sexo sí se llevan la ayuda.

[Continuar](#)

Las empresas que trabajan con administraciones públicas deberán usar factura electrónica.

difusionjuridica.com (25/06/2008)

La nueva Ley de Contratos Públicos, en vigor a partir del 1 de mayo de 2008, entre otros cambios, establece, la obligatoriedad de facturar electrónicamente a los proveedores de la Administración a partir del día 1 de enero del 2011. En virtud de ello, resulta claro que las empresas deberán conocer qué es y qué no es una factura electrónica, cómo adaptarán sus sistemas de facturación y los cambios que deben realizar para acoger tal disposición a tiempo.

[Continuar](#)

Se desploma la recaudación por IVA y Sociedades

expansion.com (25/06/2008)

La desaceleración económica está mermando los ingresos del Estado. La recaudación por el IVA cayó un 19% en los cinco primeros meses del año y la el Impuesto de Sociedades, un 17%. Así, el superávit del Estado se ha reducido 80% desde diciembre.

[Continuar](#)

El ICO amplía hasta 600 millones su línea de crecimiento empresarial

cincodias.com (27/06/2008)

La Línea ICO-Crecimiento Empresarial será ampliada hasta los 600 millones de euros, como producto de la fuerte demanda de préstamos por parte de las empresas. El objetivo de la línea del Instituto de Crédito Oficial es apoyar a las empresas que intenten desarrollar proyectos de inversión ambiciosos, con una financiación ajustada a sus posibilidades.

[Continuar](#)

Hacienda inspeccionará a las empresas que soliciten las mejoras en el IVA

expansion.com (30/06/2008)

Hacienda podrá investigar a las empresas que se acojan al nuevo sistema de devolución acelerada del impuesto, recogido en texto definitivo del paquete anticrisis de Zapatero. La norma incluye también el pago anticipado.

[Continuar](#)

La vivienda nueva se abarata un 1,2% de enero a junio, según la Sociedad de Tasación

cincodias.com (30/06/2008)

El precio de la vivienda nueva en las capitales de provincia cayó el 1,2% entre enero y junio de este año, lo que sitúa el valor medio del metro cuadrado en 2.871 euros, según la Sociedad de Tasación.

[Continuar](#)

Acaba el plazo para presentar la declaración de la renta

elmundo.es (29/06/2008)

Este lunes ha acabado el plazo para presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), tanto si el resultado es a devolver, como si es a ingresar.

[Continuar](#)

El euríbor cierra junio en un máximo histórico del 5,36%

cincodias.com (30/06/2008)

El euríbor a un año, el principal indicador para fijar el tipo de interés de las hipotecas, cerró el mes de junio en el 5,361% y marcó así un máximo histórico mensual. El euríbor remata así cuatro meses consecutivos de subidas, que han hecho que durante el mes de junio no se situara en ningún momento por debajo del 5%.

[Continuar](#)

El CGPJ reconoce a un juez el derecho al permiso de lactancia

comfia.info (26/06/2008)

El juez de Ciudad Real reclamó al CGPJ un permiso retribuido de ocho semanas tras el nacimiento de sus mellizos el 12 de noviembre del 2007. En su escrito, el magistrado explicaba que la lactancia puede ser o

bien natural, la de la madre que da de mamar a sus hijos, o bien artificial. En este segundo caso, "la facilita tanto el padre como la madre", agregó.

[Continuar](#)

Los fabricantes de banderas, verdaderos vencedores de la Eurocopa

periodistadigital.com (28/06/2008)

La llegada de la selección española de fútbol a la final de la Eurocopa no sólo supone una alegría para los aficionados españoles, sino también para las empresas fabricantes de banderas, que tienen que trabajar "24 horas al día" para satisfacer el incremento de la demanda de la enseña nacional.

[Continuar](#)

Artículos

La opción de declararse insolvente ante el agobio de la hipoteca

El fuerte endeudamiento hipotecario junto a las últimas subidas del euribor han provocado un considerable aumento del número de casos de personas o familias que se declaran insolventes o en concurso de acreedores. Los abogados no aconsejan esta opción como un salvavidas, pero en algunos casos parece inevitable. ¿Qué pasos hay que seguir para declararse en suspensión de pagos?

ELECONOMISTA.ES

En los tres primeros meses de 2008, los siete Juzgados de lo Mercantil de Madrid **admitieron a trámite las 19 declaraciones de concurso solicitadas, frente a un total de 23 procedimientos de este tipo tramitados durante 2007**. Desde el juzgado explican que en los últimos dos años se he registrado un notable incremento de este tipo de procedimientos, y que la cifra va en aumento. **"Si la crisis sigue adelante numerosos usuarios de hipotecas podrían declararse en concurso"**, explican desde el juzgado después de constatar que los datos "reflejan una mayor insolvencia en las familias".

¿Qué ventajas tiene?

La Ley Concursal contempla la posibilidad de suspender la ejecución de la hipoteca durante un año, por lo que cada vez más familias o personas endeudadas en situación precaria utilizan este procedimiento para paralizar los pagos de las cuotas a la espera de que mejore su situación económica.

De esta manera, el trámite hipotecario queda paralizado durante un año desde la fecha de presentación de la demanda de solicitud de concurso y el hipotecado no deberá hacer frente a las cuotas, ya que éstas quedan en suspenso.

El procedimiento de concurso individual supone una "estrategia" para la persona que sea socio, avalista o haya prestado algún tipo de garantía a un crédito, porque es **"la única manera de evitar la ejecución de esa garantía"**, según explica Juan Ignacio Fernández Aguado, socio del departamento procesal de CMS Albiñana & Suárez de Lezo y especialista en Ley Concursal.

El concurso individual no impide el pago final de la hipoteca, pero sirve para renegociar la deuda con el banco mientras cambian las circunstancias económicas de la persona insolvente. "Los procedimientos suelen finalizar con convenios anticipados pactados con los acreedores", destaca el abogado.

¿Cuáles son los inconvenientes?

Meterse en un procedimiento concursal implica asumir toda una serie de gastos extra en abogados, administrador, etc., "nada aconsejable" en el caso de quiebras personales. Así lo explican Francisco Mercadal y Jaime Fernández, especialistas en la materia del despacho de abogados Rodés & Sala. En su opinión, **los resultados que puede ofrecerles el procedimiento concursal no son rentables** y encaminan a las familias a un sobreendeudamiento aún mayor.

Además, los expertos señalaron que si la negociación de la deuda con los bancos se hace antes de llegar a la declaración de concurso, resultará mucho más fácil alcanzar un acuerdo con las entidades, nada partidarias de llegar a los tribunales.

Francisco Mercadal y Jaime Fernández también coincidieron en que la responsabilidad personal que recae

sobre el administrador societario con la nueva Ley Concursal es excesiva. Cuando se inicia un proceso concursal hay que valorar los riesgos que ello supone y tener en cuenta que **"se va a poner un foco sobre el administrador**, como responsable de las negligencias que haya podido cometer", advierten.

La Ley Concursal contempla que, tras el acuerdo con los acreedores, el deudor pague la mitad de la deuda ordinaria en un plazo máximo de cinco años. Sin embargo, las deudas hipotecarias están consideradas como privilegiadas dentro del procedimiento concursal, por lo que no se reduce su importe a la mitad para su pago en el plazo de cinco años.

Tampoco hay que olvidar que si los acreedores no alcanzan un acuerdo, se procede inevitablemente a la liquidación de la deuda y que en todos los concursos **se procede al nombramiento de Administradores concursales** cuyo primordial fin es la conservación y administración de la masa activa, es decir, el conjunto de bienes y derechos propiedad del deudor.

Trámites para declararse insolvente

Julio Rocafull, abogado experto en derecho concursal de [AGM Abogados](#), explica que el procedimiento comienza con la presentación de la solicitud de Concurso ante los Juzgados de lo Mercantil y ha de ir firmado por abogado y procurador. En dicha solicitud el deudor expresará si su estado de insolvencia es actual o inminente y a la solicitud habrá de acompañarse de:

- Un poder especial para solicitar el concurso.
- Una memoria expresiva de la historia jurídica y económica del deudor y si es persona física casada, indicará en la memoria la identidad del cónyuge, con expresión del régimen económico del matrimonio, o los datos del causante si se trata de una herencia.
- Inventario de bienes y derechos, con expresión de su naturaleza, lugar en que se encuentren, datos de identificación registral, correcciones valorativas y se indicarán además los gravámenes y cargas que afecten a esos bienes y derechos.
- Por último, una relación de acreedores, por orden alfabético, con expresión de la identidad de cada uno de ellos, así como de la cuantía y el vencimiento de los respectivos créditos y las garantías personales o reales constituidas.

Rocafull añade que si el deudor estuviera especialmente obligado a la llevanza de contabilidad, la Ley especifica otra serie de documentación añadida. **Este abogado informa de que el concurso también podría ser instado por un acreedor, en cuyo caso, el acreedor** que lo haga deberá expresar en la solicitud el origen, naturaleza, importe, fechas de adquisición y vencimiento y situación actual del crédito del que acompañara documento acreditativo.

Todo el mundo busca recetas contra la crisis

Aumentan las protestas en todo el mundo contra la galopante subida de los precios de los alimentos y los combustibles. La economía global ha entrado en un periodo de ralentización y, a consecuencia de ello, los pobres, e incluso las clases medias, ven reducirse sus ingresos. Los políticos quieren dar una respuesta a la inquietud legítima de sus votantes, pero no saben qué hacer.

Joseph E. Stiglitz, profesor en la Universidad de Columbia, recibió el Premio Nobel de Economía en 2001. Traducción de Pilar Vázquez (elpais.com)

En la campaña de las primarias presidenciales de Estados Unidos, tanto Hillary Clinton como John McCain tomaron el camino más fácil y respaldaron una posible suspensión del impuesto sobre la gasolina, al menos durante los meses de verano. Sólo Barack Obama se mantuvo firme y rechazó una propuesta que no habría hecho más que incrementar la demanda -y en consecuencia, el precio- de combustible, neutralizando así el efecto de la medida fiscal.

Clinton y McCain se equivocaban, pero ¿qué otras medidas se pueden tomar? No nos podemos limitar a hacer oídos sordos a los ruegos de quienes más sufren la crisis. Los ingresos reales de las clases medias en Estados Unidos jamás han vuelto a alcanzar el nivel que tenían antes de la última recesión económica en este país, la de 1991.

Cuando fue elegido presidente, George Bush declaró que las rebajas fiscales para los ricos remediarían todos los males de la economía norteamericana. Esas rebajas fiscales impulsarían un crecimiento cuyos beneficios llegarían a todos; una medida económica ésta que se ha puesto de moda en Europa y otras partes del mundo, pero que en Estados Unidos fue un fracaso. Se suponía que las rebajas fiscales estimularían el ahorro, pero el ahorro doméstico descendió en picado. Se decía también que fomentaría el empleo, pero la tasa de actividad es hoy menor que en la década de 1990. Y si hubo algún tipo de crecimiento, éste sólo benefició a las clases más privilegiadas.

La productividad creció durante algún tiempo, pero el crecimiento no fue el resultado de las innovaciones financieras de Wall Street. Los nuevos productos financieros no controlaban el riesgo; muy al contrario, lo aumentaban. Eran tan poco transparentes y tan complejos que ni Wall Street ni los organismos de clasificación de valores podían evaluarlos adecuadamente. El sector financiero no logró crear productos que ayudaran a la gente de la calle a controlar los riesgos a los que se enfrentaban, entre ellos el de la compra de una vivienda. Ahora millones de estadounidenses tienen un alto índice de probabilidades de perder su casa, y con ella los ahorros de toda su vida.

La verdadera clave del éxito económico de Estados Unidos es la tecnología, simbolizada en Silicon Valley. La ironía radica en el hecho de que los científicos a quienes se deben los avances que facilitaron un crecimiento basado en la tecnología y las empresas que arriesgaron el capital para financiarlo no fueron quienes se llevaron las mayores recompensas económicas en el momento álgido de la burbuja inmobiliaria. Los juegos financieros que absorben la mayor parte de la participación en los mercados eclipsan esas inversiones reales.

El mundo tiene que pensar en nuevas fuentes de crecimiento. Si se quiere basar el crecimiento económico en los avances científicos y tecnológicos, y no en la especulación inmobiliaria o financiera, habrá que reajustar los sistemas fiscales. ¿Por qué a quienes obtienen sus ingresos apostando en los casinos de Wall Street se les grava con un tipo impositivo más bajo que a quienes ganan su dinero de otras maneras? Las ganancias del capital deberían estar gravadas al menos con el mismo tipo impositivo que los ingresos ordinarios. (En cualquier caso, los rendimientos del capital gozan de un gran beneficio, pues no se gravan hasta que no se realiza la ganancia). Además, se debería aplicar un impuesto sobre beneficios extraordinarios a las compañías de gas y petróleo.

Dado que la desigualdad se ha incrementado enormemente en la mayoría de los países, parece indicado que aquellos a quienes les ha ido bien económicamente paguen más impuestos, con lo que no sólo se ayudaría a aquellos a quienes han desfavorecido la globalización y el cambio tecnológico, sino que también se paliarían las tensiones provocadas por el drástico aumento de los precios de los alimentos y de la energía. Aquellos países, como Estados Unidos, que cuentan con programas de subsidio para alimentos (ya sea en forma de cupones u otras) sin duda tendrán que incrementar las prestaciones a fin de que no se deterioren los niveles de nutrición. Y los países que todavía no los tienen tendrán que pensar en crearlos.

Dos factores desencadenaron la crisis actual: la guerra de Irak impulsó la escalada de los precios del petróleo, una escalada que, al aumentar la inestabilidad en Oriente Medio, terminó incluyendo a los proveedores a bajo precio; por otro lado, la aparición de los biocombustibles hace que los mercados agroalimentario y energético estén cada vez más imbricados. Debemos recibir con los brazos abiertos cualquier enfoque basado en fuentes de energía renovable, pero no así aquellas políticas que distorsionan la producción y distribución de alimentos. Y en Estados Unidos los subsidios al etanol extraído del maíz han contribuido más a engrosar las arcas de los productores que a reducir el calentamiento global.

Los inmensos subsidios que Estados Unidos y la Unión Europea han venido otorgando a sus agriculturas han debilitado a las de los países en vías de desarrollo, en los que sólo una parte muy pequeña de la ayuda internacional ha ido dirigida a mejorar su productividad agrícola.

La ayuda a la agricultura ha bajado del 17% del total de la ayuda al desarrollo, el máximo alcanzado, al 3% de hoy, e incluso algunos donantes internacionales exigen que se supriman los subsidios a los fertilizantes, lo que hace aún más difícil que el agricultor sin recursos pueda llegar a competir.

Los países ricos deben reducir, si no eliminar, las políticas agrícolas y energéticas que dan lugar a este tipo de distorsiones y ayudar a los países más pobres a mejorar su capacidad de producción de alimentos. Pero esto es sólo el principio: hemos tratado nuestros recursos más preciados -el agua y el aire- como si fueran inagotables.

Sólo modificando los patrones de consumo y de producción -con un nuevo modelo económico, en realidad- podremos hacer frente al problema prioritario de los recursos básicos.

Novedades Legislativas

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA (BOE nº 152 24/06/2008)

Orden EHA/1796/2008, de 19 de junio, por la que se modifica la Orden EHA/672/2007, de 13 de marzo, por la que se aprueban los modelos 130 y 131 para la autoliquidación de los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes, respectivamente, a actividades económicas en estimación directa y a actividades económicas en estimación objetiva, el modelo 310 de declaración ordinaria para la autoliquidación del régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, se determinan el lugar y forma de presentación de los mismos y se modifica en materia de domiciliación bancaria la Orden EHA/3398/2006, de 26 de octubre.

[PDF \(6 Págs. - 236 Kb\)](#)

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (BOE nº 152 24/06/2008)

Orden PRE/1797/2008, de 18 de junio, sobre acreditación de la condición de pensionista de la Seguridad Social a efectos del reconocimiento del derecho a la prestación farmacéutica.

[PDF \(2 Págs. - 34 Kb\)](#)

MINISTERIO DE LA VIVIENDA (BOE nº 154 26/06/2008)

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

[PDF \(23 Págs. - 163 Kb\)](#)

MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO (BOE nº 156 28/06/2008)

Resolución de 27 de junio de 2008, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de junio de 2008, por el que se establece la normativa reguladora de los préstamos previstos en el Plan elaborado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la renovación del parque automovilístico (Plan Vive. 2008-2010).

[PDF \(3 Págs. - 43 Kb\)](#)

Consultas tributarias

CONSULTA VINCULANTE

FECHA-SALIDA 14/04/2008 ([V0770-08](#))

DESCRIPCION-HECHOS

Copropietario de vivienda adquirida "mortis causa" con aplicación de la reducción prevista en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

CUESTION-PLANTEADA

Consecuencias en el beneficio fiscal aplicado de la transmisión del porcentaje de copropiedad sobre el inmueble tanto al otro copropietario como, mediante donación o compraventa, a los hijos del sujeto pasivo. Momento en que es posible la transmisión a tercero sin pérdida de la reducción practicada.

CONTESTACION-COMPLETA

En relación con las cuestiones planteadas, este Centro Directivo, en el ámbito de sus competencias, informa lo siguiente:

El artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establece lo siguiente:

"c) En los casos en los que en la base imponible de una adquisición "mortis causa" que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida, estuviese incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o participaciones en entidades, a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el

Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio en el cónyuge, descendientes o adoptados, o percibieran éstos los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa, negocio o entidad afectada, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los apartados anteriores, otra del 95 por 100 del mencionado valor, siempre que la adquisición se mantenga, durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

En los supuestos del párrafo anterior, cuando no existan descendientes o adoptados, la reducción será de aplicación a las adquisiciones por ascendientes, adoptantes y colaterales, hasta el tercer grado y con los mismos requisitos recogidos anteriormente. En todo caso, el cónyuge supérstite tendrá derecho a la reducción del 95 por 100.

Del mismo porcentaje de reducción, con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia señalado anteriormente, gozarán las adquisiciones "mortis causa" de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición "mortis causa" del cónyuge, descendientes o adoptados de la persona fallecida se incluyeran bienes comprendidos en los apartados uno, dos o tres del artículo 4.º de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas, se aplicará, asimismo, una reducción del 95 por 100 de su valor, con los mismos requisitos de permanencia señalados en este apartado.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se refiere el presente apartado, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora".

Por otra parte y de acuerdo con el artículo 20.6 de la misma Ley, el causahabiente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

El epígrafe 1.4.c) de la Resolución 2/1999, de 23 de marzo, dictada por esta Dirección General, relativa a la aplicación de las reducciones en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en materia de vivienda habitual y empresa familiar (B.O.E. del 10 de abril), señala que "la Ley únicamente habla de que la adquisición se mantenga durante los diez años siguientes al fallecimiento, pero no exige el destino de la misma como vivienda habitual del causahabiente". Ese mantenimiento incumbe de hecho a quien o quienes resulten adjudicatarios de la vivienda, aunque la conservación o pérdida del derecho a la reducción en su día practicada alcanzará al grupo de causahabientes llamados a la sucesión de forma indistinta. En el caso del escrito de consulta ambas circunstancias coinciden al ser los causahabientes también adjudicatarios de la vivienda como condóminos de la misma.

Por ello, mientras la vivienda, conserve o no su condición de habitual, se mantenga dentro de ese "grupo" también se conservará el derecho a la reducción. Tal sería el caso de transmisión entre hermanos, con consiguiente disolución del condominio, pero no así en los supuestos de transmisión "mortis causa" o "inter vivos" tanto a los hijos del transmitente como a un tercero. En ambas hipótesis, so pena de que se cumplan las previsiones del último párrafo del artículo 20.2.c), será preciso el transcurso del plazo de los diez años desde el fallecimiento del causante, en los términos previstos en dicho artículo, apartado y letra de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

CONSULTA VINCULANTE

FECHA-SALIDA 17/04/2008 ([V0804-08](#))

DESCRIPCION-HECHOS

El consultante es titular de un plan de pensiones. Va a percibir la prestación correspondiente a dicho plan

de pensiones.

CUESTION-PLANTEADA

Tributación de la prestación en los siguientes casos:

- 1.Si la misma se percibe en forma de capital.
- 2.Si la prestación consiste en una renta temporal de 5 anualidades.
- 3.Si se percibe una renta vitalicia.

CONTESTACION-COMPLETA

En primer lugar debe destacarse que, desde el punto de vista financiero, la letra a) del artículo 8.6 del Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Planes y Fondos de Pensiones regula las contingencias susceptibles de ser cubiertas a través de estos instrumentos de previsión social. Por su parte, el artículo 7 del Reglamento de de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, en su actual redacción dada por el Real Decreto 439/2007, dispone que las contingencias susceptibles de cobertura en un plan de pensiones podrán ser:

“a) Jubilación.

1.º Para la determinación de la contingencia de jubilación se estará a lo previsto en el régimen de la Seguridad Social correspondiente.

Por tanto, la contingencia de jubilación se entenderá producida cuando el partícipe acceda efectivamente a la jubilación en el régimen de la Seguridad Social correspondiente, sea a la edad ordinaria, anticipada o posteriormente.

(...)

b) Incapacidad permanente total para la profesión habitual, absoluta para todo trabajo, y gran invalidez. Para la determinación de estas situaciones se estará a lo previsto en el régimen de la Seguridad Social correspondiente.

c) Fallecimiento del partícipe o beneficiario, que puede generar derecho a prestaciones de viudedad, orfandad o a favor de otro herederos o personas designadas.

d) Dependencia severa o gran dependencia del partícipe regulada en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.”

Una vez acaecida la contingencia el beneficiario del plan de pensiones deberá solicitar la prestación señalando en su caso la forma elegida para el cobro de la misma.

Con respecto a las modalidades en que la prestación puede ser percibida, el primer apartado del artículo 10 del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones distingue según se perciban en forma de capital, en forma de renta, prestaciones mixtas o prestaciones distintas de las anteriores en forma de pagos sin periodicidad regular.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, el artículo 17.2.a) 3ª de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio califica como rendimientos del trabajo:

“3.ª Las prestaciones percibidas por los beneficiarios de planes de pensiones y las percibidas de los planes de pensiones regulados en la Directiva 2003/41/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de junio de 2003, relativa a las actividades y la supervisión de fondos de pensiones de empleo”.

A este respecto, la Disposición transitoria duodécima de la citada Ley 35/2006 regula el régimen transitorio aplicable a las prestaciones derivadas de los planes de pensiones en los siguientes términos:

“1. Para las prestaciones derivadas de contingencias acaecidas con anterioridad al 1 de enero de 2007, los beneficiarios podrán aplicar el régimen financiero y, en su caso, aplicar la reducción prevista en el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a 31 de

diciembre de 2006.

2. Para las prestaciones derivadas de contingencias acaecidas a partir del 1 de enero de 2007, por la parte correspondiente a aportaciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2006, los beneficiarios podrán aplicar el régimen financiero y, en su caso, aplicar la reducción prevista en el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a 31 de diciembre de 2006.

3. El límite previsto en el artículo 52.1.a) de esta Ley no será de aplicación a las cantidades aportadas con anterioridad a 1 de enero de 2007 a sistemas de previsión social y que a esta fecha se encuentren pendientes de reducción en la base imponible por insuficiencia de la misma.”

En cuanto a los porcentajes de reducción aplicables a determinados rendimientos del trabajo, el artículo 17.2.b) del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establecía lo siguiente:

“2. Como regla general, los rendimientos íntegros se computarán en su totalidad, excepto que les sea de aplicación alguna de las reducciones siguientes:

(...)

b) El 40 por ciento de reducción en el caso de las prestaciones establecidas en el artículo 16.2.a) de esta ley, excluidas las previstas en el apartado 5.º, que se perciban en forma de capital, siempre que hayan transcurrido más de dos años desde la primera aportación. (...)”.

De los preceptos anteriores se desprende que las prestaciones de planes de pensiones tributan, en todo caso, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del percceptor, con la consideración de rendimientos del trabajo.

Además, si la prestación es en forma de capital, existe la posibilidad de aplicar la reducción prevista en el texto refundido de la Ley del Impuesto, siempre que hayan transcurrido más de dos años entre la primera aportación y la fecha de jubilación. En este sentido debe efectuarse una distinción en función de la fecha en la que acaezca la contingencia:

- Cuando la contingencia que origina el derecho a la prestación haya acaecido antes del 1 de enero de 2007, el contribuyente podrá aplicar la reducción del 40 por ciento prevista en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la prestación percibida.

- Por el contrario, cuando la contingencia haya acaecido después de 1 de enero de 2007, únicamente se podrá aplicar la citada reducción en los términos señalados, a la parte de prestación que corresponda a las aportaciones que fueron realizadas hasta 31 de diciembre de 2006.

Finalmente debe destacarse que en los casos en los que la prestación se perciba en forma de renta (sea esta temporal o vitalicia) no se aplicará ningún porcentaje de reducción a la misma, debiendo integrarse en la base imponible del contribuyente por el importe total obtenido del plan de pensiones.

Por último, indicar que estos rendimientos del trabajo están sujetos a retención conforme a los artículos 80 y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Jurisprudencia

Sentencia de la Audiencia Nacional.

Fecha: 14/04/2008

Tipo de resolución: Sentencia

Reconoce la vulneración del derecho a la libre expresión de un trabajador que fue despedido por distribuir un comunicado dentro de la empresa formulando críticas por cuestiones laborales.

Según el TC, en el contenido del escrito no se han transgredido los límites del derecho a la libertad de expresión. Las expresiones «encefalograma plano» y «bobalicón», dirigidas a los representantes de los trabajadores y utilizadas en el apartado del escrito que se ocupa del accidente de trabajo con resultado de muerte, podrían razonablemente vincularse, como se ha dicho, a la gestión representativa de los miembros del comité de empresa en ese caso, esto es, encuadrarse en una crítica al ejercicio de su función en

relación con el accidente, sin ánimo en cambio de descalificación personal.

No sólo nada impide a un trabajador criticar a sus representantes, sino que tampoco existe obstáculo para ejercitar su libertad de expresión al margen de ellos.

Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Penal.

Fecha: 04/12/2007.

Tipo de resolución: Sentencia.

La cláusula que contempla el reintegro anticipado de un contrato de préstamo suscrito con un trabajador es abusiva.

La cláusula que establece la posibilidad de exigir la íntegra devolución del capital pendiente de reintegro del contrato de préstamo suscrito por las partes, a la fecha de la extinción de la relación laboral, teniendo en cuenta que la relación laboral del actor fue resuelta por despido declarado judicialmente improcedente, es claro que ha de declararse abusiva, por impuesta al trabajador, implicar un desequilibrio de derechos y obligaciones y un perjuicio desproporcionado y no equitativo al trabajador, implicar un desequilibrio de derechos y obligaciones y un perjuicio desproporcionado y no equitativo al trabajador prestatario, pues queda en manos del empresario, no sólo la extinción unilateral del contrato de trabajo por despido, que es declarado improcedente, sino también del contrato de préstamo, sin prevenir alternativa alguna en tal caso, respecto a las condiciones de amortización de futuro del capital pendiente de reintegro; siendo la referida cláusula contraria al orden público laboral y atentatoria al principio de libertad de trabajo. Siendo la cláusula abusiva ha de tenerse por no puesta.

Comentarios

NUEVO PGC 2007: IMPUESTO DIFERIDO POR APORTACIONES NO DINERARIAS (ACCIONES) – CONSULTA Nº 3 BOICAC Nº 72.

Como comentamos en el Boletín anterior, ya han sido publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) las primeras consultas relacionadas con el nuevo Plan General Contable. En el Boletín 25/2008 realizamos un “paseo” por la consulta nº 1, que trata sobre la incidencia en el ámbito contable de la aplicación de la disposición transitoria primera del Real Decreto 1514/2007, que aprueba el Plan General de Contabilidad, en relación con las provisiones para grandes reparaciones reconocidas en el anterior PGC de 1990. En el presente Boletín el mencionado “paseo profesional” lo daremos por la consulta nº 3 del mismo BOICAC nº 72 de Enero de 2008 relacionada con el tratamiento contable, a partir de la entrada en vigor del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, del pasivo por impuesto diferido que surge en unas aportaciones no dinerarias consistentes en acciones en la ampliación de capital de una sociedad.

La consulta plantea una operación por la cual una serie de entidades que no forman grupo, realizan aportaciones no dinerarias consistentes en la mayoría de las acciones o participaciones en otras sociedades, que pasan a ser sociedades dependientes de la receptora. Dicha operación se ha acogido al régimen especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contemplado en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, de forma que **existe una diferencia positiva entre el valor contable de las acciones aportadas y su valor fiscal dado que a efectos fiscales se mantienen los valores que poseían en las sociedades aportantes.**

TRATAMIENTO DEL EFECTO IMPOSITIVO HASTA LA REFORMA CONTABLE.

Este tratamiento, tal y como muestra la consulta ya fue resuelto por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en la consulta 3 de su Boletín (BOICAC) nº 41, de marzo de 2000. En esta consulta se indicaba que si de acuerdo con el régimen fiscal aplicable pudiera derivarse un diferimiento de la carga tributaria derivada del impuesto de sociedades como consecuencia de la existencia de valores contables distintos a los fiscales, en este caso mayores, **se debía registrar el correspondiente impuesto diferido por parte de la sociedad receptora de los valores.**

Cuenta: **(479) Impuesto sobre Beneficios Diferido.**

TRATAMIENTO DEL EFECTO IMPOSITIVO A PARTIR DE ENERO DE 2008.

Es la norma 13ª del PGC2007 la que recoge la regulación relacionada con el impuesto sobre beneficios. En concreto, el apartado 2 de la citada norma define **como diferencias temporarias aquéllas derivadas de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos, pasivos y determinados instrumentos de patrimonio propio de la empresa**, en la medida en que tengan incidencia en la carga fiscal futura. Estas diferencias temporarias se clasifican como impositivas cuando den lugar a mayores cantidades a pagar o menores cantidades a devolver por impuestos en ejercicios futuros, normalmente en el caso de que se originen por activos, a medida en que éstos se recuperen.

Cuenta: **(479) Pasivos por Diferencias Temporarias Impositivas.**

Al mismo tiempo, la norma de registro y valoración 19ª, reguladora de las combinaciones de negocios, establece que las combinaciones mediante adquisición de las acciones o participaciones en el capital de una empresa, incluyendo las recibidas en virtud de una aportación no dineraria en la constitución de una sociedad o posterior ampliación de capital, han de ser valoradas según lo previsto para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es decir:

VALORACIÓN INICIAL.- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al **valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.**

Si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados con dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, una pérdida de valor de éstos.

Los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido formarán parte de la valoración inicial.

VALORACIONES POSTERIORES.- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valorarán por su **coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.**

TRANSICIÓN DEL VIEJO AL NUEVO PLAN GENERAL CONTABLE.

Para elaborar el balance de apertura del ejercicio en que se aplique por primera vez el Plan General de Contabilidad, deberán darse de baja todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento no está permitido por el PGC. En consecuencia, en la transición al nuevo PGC deberá darse de baja el impuesto diferido que debería haber sido registrado en el reconocimiento inicial de la aportación no dineraria consistente en las acciones, de acuerdo con lo indicado en la consulta 3 del BOICAC nº 41. Adicionalmente, la **contrapartida del ajuste** que deba realizarse para dar cumplimiento a lo establecido en esta disposición será una **partida de reservas.**

En la memoria de las cuentas anuales se debe incorporar se deberá incluir la información sobre el importe de la diferencia temporaria impositiva correspondiente al impuesto diferido que de acuerdo con la norma de registro y valoración no se ha registrado.

Departamento de Contabilidad de RCR, Proyectos de Software.

La información utilizada en la redacción de este artículo es una cortesía del Programa ["ASESOR CONTABLE "](#)

EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

¿Cuándo nace el Derecho de Retracto?

Los presupuestos necesarios que se tienen que dar para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de retracto, vienen establecidos, con carácter expreso en el artículo 25 de la L.A.U., más concretamente en su apartado 3, y son los siguientes:

1) Falta de notificación.

Es decir, que el arrendador proceda a vender la finca arrendada sin notificar al arrendatario que va a proceder a dicha venta.

Exige la Ley que la notificación, en la que se deberá consignar la decisión de vender, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión, debe ser realizada de forma fehaciente. Esto significa que si dicha notificación es realizada, pero no de forma fehaciente, quedará abierta la posibilidad para que el arrendatario ejercite el derecho de retracto.

2) Omisión en la notificación de alguno de los requisitos legalmente exigidos.

Como se ha señalado en el punto anterior, la notificación que el arrendador realice al arrendatario, deberá no sólo realizarse en la forma establecida, sino que deberá reunir un contenido mínimo. Así, deberá expresar el precio, la forma de pago, los intereses que se derivarán en el caso de que se opte por el pago del precio de forma aplazada así como las garantías que procedan, las cargas que pueden existir sobre la finca, así como de cualesquiera otras condiciones que sean consideradas esenciales de la transmisión, esto es, que permitan al arrendatario una idea precisa y exacta de lo que va a exigir el vendedor a la otra persona.

3) Que el precio efectivo de la compraventa resulte inferior.

El arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto cuando el arrendador haya vendido la finca por un precio inferior al que le fue notificado a él.

La principal finalidad de esta medida es subsanar el posible perjuicio ocasionado al arrendatario que puede no haber ejercitado el tanteo precisamente por considerar excesivo el precio notificado por el arrendador, evitando así que el arrendador pueda defraudar al arrendatario notificándole un precio (superior), y en realidad, vender por otro (inferior).

4) Que resulten menos onerosas las restantes condiciones esenciales de la compraventa.

Como se ha venido repitiendo, la notificación que el arrendador realice al arrendatario, en cuanto a las condiciones esenciales de la compraventa se refiere, debe reflejar la situación real y exacta. Así, cuando dichas condiciones resultaran menos onerosas de las que le fueron notificadas al arrendatario (ya se refieran a la forma de pago del precio, a las condiciones, garantías o intereses que se devengarían en el supuesto de que se opte por pago aplazado del precio, etc) el arrendatario podrá ejercitar la acción de retracto, pues en realidad lo que se ha producido es un fraude por parte del arrendador, que ha abusado de la confianza que en él había depositado el arrendatario.

Notificación de la venta

El derecho de retracto viene regulado en el artículo 25, apartado 3º de la L.A.U., del que se desprenden los requisitos necesarios que deben concurrir para que el arrendatario pueda hacer uso del derecho de retracto, si bien, resulta conveniente tener en cuenta como requisitos esenciales, aunque no aparezcan recogidos en este artículo, el de ocupación efectiva de la vivienda y la necesidad de la misma. Requisitos o presupuestos que han venido siendo tenidos en cuenta por la jurisprudencia en la mayoría de sus pronunciamientos, resaltando la necesidad de que la ocupación de la vivienda sea real y efectiva, y no a través de intermediarios, lo cual no sería admitido, en el sentido de que no se atribuirían los derechos de adquisición a quien, es evidente, y así lo está demostrando, que no le es necesaria la vivienda, pues no la está ocupando.

Señala además el artículo 25 de la L.A.U., como requisito necesario y esencial, que el adquirente de la finca arrendada (pues la venta ya ha sido consumada) notifique en forma fehaciente al arrendatario las condiciones esenciales en que se ha llevado a cabo la compraventa, entregándole a su vez, copia de la escritura o del documento en que fuere formalizada.

En el supuesto de que no se efectuara dicha notificación, este hecho no supondrá que la venta sea nula, sino que se abre la posibilidad para que el arrendatario ejercite el derecho de retracto.

Podemos encontrar también supuestos en los que, aún habiéndose efectuado la notificación mediante fedatario público (es decir, se ha intentado dar cumplimiento al requisito de fehaciencia), la concurrencia de determinadas circunstancias han llevado a no considerar esas notificaciones como admisibles.

Y ha sido la jurisprudencia la que, a través de numerosos pronunciamientos, ha establecido las líneas a seguir, y en virtud de ella, podemos realizar las siguientes afirmaciones:

a) Ha sido admitida por la jurisprudencia la atribución de carácter de medio supletorio de conocimiento de la notificación a aquellos supuestos en el inquilino ha tenido conocimiento de la venta. Se refieren los Tribunales a un conocimiento real, efectivo y pleno de la venta, y será a partir de ese momento, de ese conocimiento, que empezará a ser computado el plazo de treinta días para que aquel, el inquilino, ejercite el derecho de retracto.

b) No será admisible la notificación realizada a través de Notario por acuse de recibo que haya sido devuelta a éste sin firma alguna y expresándose que el destinatario es desconocido. En este supuesto se considera que la notificación no ha llegado a su destinatario, y deberá acudir el Notario a la vivienda arrendada y entregar la notificación al propio arrendatario-ocupante, y haciéndole entrega también de la escritura de venta. En caso de que no conteste, a tenor de lo establecido en el Reglamento Notarial, deberá ser entregada a un vecino.

c) Se considera que la realización de determinados actos por parte del arrendatario, como por ejemplo, el pago de las rentas al arrendador, supone e implica una renuncia tácita.

d) Cuando la vivienda sea adjudicada en subasta judicial, la presencia del arrendatario en aquélla - en la subasta - se considera como medio de conocimiento (no es admitido, sin embargo, como medio de conocimiento, la simple publicación de la subasta en el Boletín Oficial de la Provincia).

e) Tampoco será admisible la notificación cuando el Notario, en la vivienda arrendada, extiende y practica la diligencia oportuna con una persona que allí se encontraba, sin acreditar que aquélla - la diligencia - llegó a su destino, e incumplándose el resto de requisitos propios de ese acto notarial. La ley exige que el inquilino tenga un conocimiento exacto de la transmisión, lo cual no tiene lugar cuando no queda probado que el acto notarial de requerimiento se ha completado con el acto de la recepción.

f) También se considera que el conocimiento puede ser revelado por medio de una intervención personal en el contrato, si se le ha entregado testimonio del acuerdo en otro procedimiento, o por ejemplo, si el arrendatario acude al Registro de la Propiedad y obtiene una certificación de la venta.

Consignación del precio de venta

El artículo 25, apartado 3º de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone: "3. En el caso a que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil,..."

Si seguimos leyendo el artículo, observamos como no se hace ninguna referencia expresa a la consignación del precio de la venta. Ahora bien, si acudimos al artículo 1.518 indicado, éste dice:

"el vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de venta, y además:

- 1) los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta,
- 2) los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida".

También en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil se exigía expresamente, para poder presentar demanda que iniciara el juicio de retracto, que se consignara el precio de venta o fianza.

Sin embargo, en la nueva LEC no encontramos una regulación expresa y específica de determinadas especialidades de la acción de retracto. Ahora bien, si encontramos una referencia expresa a la necesidad de consignar el precio de venta en los supuestos de retracto. Esta referencia se recoge en el artículo 266 de dicha Ley, relativo a los documentos exigidos en casos especiales, a la hora de presentar los documentos que se deberán acompañar a la presentación de la demanda que inicie el proceso, en su apartado 3º dispone que:

"Se deberán acompañar a la demanda:

3º) Los documentos que constituyan un principio de prueba del título en que se funden las demandas de retracto y, cuando la consignación del precio se exija por Ley o por contrato, el documento que acredite haber consignado, si fuere conocido, el precio de la cosa objeto de retracto o haberse constituido caución que garantice la consignación en cuanto el precio se conociere".

En este sentido, dispone el artículo 269, en su apartado 2º que: "no se admitirán las demandas a las que

no se acompañe los documentos a que se refiere el artículo 266".

Se establece, por tanto, como requisito imprescindible para poder ejercitar el retracto la consignación del precio de la venta. Es el primer reembolso que se debe realizar.

Ahora bien, no se menciona nada respecto a la forma en que esta consignación debe ser realizada. Es decir, no se establece si puede o debe ser realizada en metálico, mediante cheque, o a través de otros posibles medios.

En términos generales, se admite como forma de consignar el precio su entrega en metálico. En cuanto al resto de posibles medios, y haciendo referencia a los que más cuestionados han sido, tanto doctrinalmente como jurisprudencialmente, no se considera admisible la consignación del mediante cheque, letra de cambio o talón bancario al no surtir efectos liberatorios (si se ha admitido en algunos supuestos la consignación mediante cheque conformado). También ha sido objeto de numerosos planteamientos la posibilidad de consignar mediante aval bancario, que si bien en un principio no fue admitido por la jurisprudencia, ha sido reconocido posteriormente en numerosas sentencias, considerando que el aval bancario es un medio de garantía de usual aceptación en el tráfico jurídico por sus características de solvencia.

Además de la obligación de reembolsar el precio de venta, en el artículo 1.518 del Código Civil se establecía la obligación de reembolsar los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida".

Por gastos de contrato y pagos legítimos se entienden aquellos de aranceles notariales, los que derivan de operaciones en el Registro de la Propiedad y los de liquidación de los impuestos correspondientes. No quedan incluidos entre estos gastos, el reintegro de las costas del pleito seguido entre el vendedor y el comprador para elevar el contrato de venta a escritura pública, ni la minuta del abogado a quien voluntariamente consultaron los adquirentes, ni los intereses legales del precio de la cosa desde la fecha de su adquisición hasta la sentencia definitiva, así como tampoco se incluyen los gastos que se hubieran ocasionado por la consignación.

En cuanto a los gastos necesarios se entiende que son aquellos que han sido realizados para mantener la conservación de la vivienda. Y aquí la doctrina distingue entre, gastos ordinarios, que deberán ser pagados por el comprador sin derecho a reintegro, pues son consideradas cargas naturales de la cosa, y los gastos extraordinarios, que serán a cargo del dueño definitivo de la cosa. Por su parte, dentro del concepto de gastos útiles se incluirán todos aquellos que hayan sido realizados en concepto de mejora de la finca arrendada, quedando excluidas aquellas mejoras de lujo o de mero recreo.

Ejercicio del Derecho de Retracto

El artículo 25, en su apartado 3º dispone:

"...El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada".

Efectos del ejercicio del Derecho de Retracto

Ejercitado el derecho de retracto, el resultado será, evidentemente, la adquisición de la propiedad por parte del arrendatario-retrayente.

Al adquirir la propiedad el arrendatario se produce la doble condición de ser "propietario" y a la vez "arrendatario", por lo que se producirá una extinción del contrato de arriendo por aplicación del artículo 1.156 del Código Civil, es decir, por confusión de los derechos de arrendatario y propietario.

Al igual que en los supuestos de ejercicio del derecho de tanteo, cuando nos encontremos ante contratos de arrendamiento que tengan una duración inferior a cinco años, no podrán las partes establecer pactos en virtud de los cuales, el arrendatario renuncie a la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto. Así se establece en el artículo 25, apartado 8º de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Calendario

[Ver mes de JULIO](#) (pdf 1 página)

Este boletín se le envía debido a que se dio de alta voluntariamente en el servicio.
Si **NO desea** continuar recibiendo **este boletín**, responda poniendo en el asunto **BAJA**.



Copyright © RCR Proyectos de Software
Reservados todos los derechos.