

¡Aprovecha nuestro Plan de Ayuda **RGPD**!

Descúbrelo

Boletín N°23 05/06/2018

NOTICIAS

Qué vigilar en la declaración de la Renta si se jubiló el año pasado.

Si es uno de los casi 100.000 ciudadanos que se jubilaron en España durante el año pasado, según los datos del Ministerio de Empleo, lo normal es que este año tampoco se libere de hacer la declaración de la renta. Aunque en ...

La Seguridad Social podrá nutrirse de ingresos voluntarios de los cotizantes que mejorarían su pensión futura.

La Comisión del Pacto de Toledo, aunque no ha entrado a debatir a fondo la recomendación número 1 sobre fuentes de financiación, insiste en la necesidad de aumentar los ingresos de la Seguridad Social. Dentro de las posibilidades que se ...

La Justicia europea tumba el control de España contra las salidas de efectivo

eleconomista.es 04/06/2018

Los expertos proponen una reforma del IRPF que no dispare el tipo marginal.

cincodias.elpais.com 04/06/2018

Bases de cotización de autónomos por edades, tras los nuevos PGE

cincodias.com 01/06/2018

Cuatro fenómenos sociales que tendrán impacto en la economía española

expansion.com 05/06/2018

Hacienda estudia que las empresas se puedan deducir la «tasa Google»

abc.es 01/06/2018

Rechazadas las medidas cautelares sobre la orden que obliga a declarar los titulares reales.

eleconomista.es 31/05/2018

FORMACIÓN

Novedades en la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores

Con este seminario conocerá todas las implicaciones existentes en la obtención de Bases Imponibles Negativas y podrá compensarlas con toda seguridad, evitando futuras comprobaciones de Hacienda...

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS

Nueva Obligación con la AEAT. Nuevo Modelo 179. Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.

Definitivamente ya ha sido publicado el nuevo modelo de la Agencia Tributaria para cumplir con una de las nuevas obligaciones a que, a partir del ejercicio 2018, tienen que hacer frente...

¿Qué puede hacer el contribuyente ante una comprobación de valores de la Administración Tributaria?

Vamos a analizar las posibilidades de actuación que tiene el contribuyente cuando la Administración decide realizar una comprobación de valores de los bienes objeto de tributación.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Afectado por el Popular? Así hay que declarar las acciones a cero y los bonos de fidelización.

El primer aniversario de la liquidación del Banco Popular coincide con una campaña de la Renta que recoge, por primera vez, los efectos fiscales que produjo esa decisión sobre los accionistas y los bonistas...

Las sanciones sobre tratamiento de datos personales no requieren intencionalidad o dolo sino que basta el mero descuido o falta de diligencia.

Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso, de 30/10/2017. Infracción por tratamiento de datos de carácter personal del denunciante sin su consentimiento inequívoco.

La individualización en la valoración de un bien requiere un conocimiento directo y singularizado de las características del bien a tasar.

La valoración de bienes practicada por la Administración tributaria debe ser individualizada, para alcanzar el valor real del bien transmitido, que constituye la base imponible del ITPO. STS, Sala Contencioso, de 16/05/2018.

¿Cuáles son los recargos por ingresos de la Seguridad Social fuera de plazo?

Analizamos los recargos por ingresos de la Seguridad Social fuera de plazo.

Declaración de la renta: así tributan los intereses de cuentas y depósitos

Aunque los depósitos y cuentas apenas dan rentabilidades atractivas, los exigüos intereses deben reflejarse en la Declaración de la Renta.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA - Procedimientos administrativos. Gestión informatizada (BOE nº 131 de 30/05/2018)

Orden HFP/544/2018, de 24 de mayo, por la que se aprueba el modelo 179, «Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos» y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación.

JEFATURA DEL ESTADO - Patentes (BOE nº 131 de 30/05/2018)

Corrección de errores de la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes.

ARTÍCULOS

Problemática de las dietas de desplazamiento de socios y administradores.

Queremos hacer un repaso desde SuperContable a la regulación de los gastos de locomoción, manutención y estancia por desplazamiento de los socios y/o administradores...

Guía legal para que el vecino moroso no te meta más la mano en el bolsillo

El proceso judicial no siempre es la mejor solución, para un problema que suma 1.666 millones de euros anuales

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Entidad sin ánimo de lucro contratada por un ayuntamiento como banda de música. Consideración de la cuantía recibida.

La consultante es una entidad sin ánimo de lucro que ha sido contratada por un ayuntamiento como banda de música. Si la cuantía recibida por el consultante puede considerarse como una subvención...

Contribuyente y cónyuge en estimación simplificada y módulos respectivamente. Amortización de bienes afectados a ambas actividades

Consultante y su cónyuge ejercen dos actividades agrícolas separadas. El consultante determina el rendimiento neto de la misma por el método de estimación directa simplificada, mientras que su cónyuge lo determina por el método de estimación objetiva...

FORMULARIOS

Escrito de alegaciones procedimiento de comprobación de valores

Modelo de escrito de alegaciones procedimiento de comprobación de valores

Demanda de juicio monitorio de reclamación a morosos con abogado y procurador

Modelo de demanda de juicio monitorio de reclamación a morosos Con abogado y procurador

AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Entidad sin ánimo de lucro contratada por un ayuntamiento como banda de música. Consideración de la cuantía recibida.

CONSULTA VINCULANTE V1107-18. FECHA-SALIDA 10/04/2018.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La consultante es una entidad sin ánimo de lucro que ha sido contratada por un ayuntamiento como banda de música.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si la cuantía recibida por el consultante puede considerarse como una subvención.

CONTESTACION-COMPLETA:

1.- El artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), establece que "Estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen."

2.- El artículo 78, apartado Uno, de la Ley 37/1992 establece que "la base imponible del Impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas."

Por otra parte, el número 3º del apartado dos del artículo 78 de la Ley 37/1992, establece que forman parte de la base imponible de este impuesto "las subvenciones vinculadas directamente al precio de las operaciones sujetas al mismo.

Se considerarán vinculadas directamente al precio de las operaciones sujetas al Impuesto las subvenciones establecidas en función del número de unidades entregadas o del volumen de los servicios prestados cuando se determinen con anterioridad a la realización de la operación.

(...).".

La sujeción de la operación objeto de consulta debe hacerse a la luz de los criterios fijados por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, entre otras, en sus sentencias de 29 de febrero de 1996, Asunto C-215/94, y de 18 de diciembre de 1997, Asunto C-384/95.

En la sentencia de 29 de febrero de 1996, asunto C-215/94 (en lo sucesivo, sentencia Mohr), el Tribunal de Justicia se pronunció sobre la cuestión de si, a efectos de la Sexta Directiva, constituye una prestación de servicios el compromiso de abandonar la producción lechera que asume un agricultor en el marco de un Reglamento comunitario que establece una indemnización por el abandono definitivo de la producción lechera.

El Tribunal de Justicia respondió negativamente a esta cuestión, al declarar que el Impuesto sobre el Valor Añadido es un impuesto general sobre el consumo de bienes y servicios y que, en un caso como el que se le había sometido, no se daba ningún consumo en el sentido del sistema comunitario del Impuesto sobre el Valor Añadido. Consideró el Tribunal de Justicia que, al indemnizar a los agricultores que se comprometen a abandonar su producción lechera, la Comunidad no adquiere bienes ni servicios en provecho propio, sino que actúa en el interés general de promover el adecuado funcionamiento del mercado lechero comunitario. En estas circunstancias, el compromiso del agricultor de abandonar la producción lechera no ofrece a la Comunidad ni a las autoridades nacionales competentes ninguna ventaja que pueda permitir considerarlas consumidores de un servicio y no constituye, por consiguiente, una prestación de servicios en el sentido del apartado 1 del artículo 6 de la Sexta Directiva.

Por otra parte, en la sentencia de 18 de diciembre de 1997, asunto C-384/95 (en lo sucesivo, sentencia Landboden), el Tribunal de Justicia de la Unión Europea señaló

que, en contra de determinadas interpretaciones del citado razonamiento seguido por el Tribunal en la sentencia Mohr, "tal razonamiento no excluye que un pago realizado por una autoridad pública en interés general pueda constituir la contrapartida de una prestación de servicios a efectos de la Sexta Directiva y tampoco supone que el concepto de prestación de servicios dependa del destino que dé al servicio el que paga por él. Únicamente debe tenerse en cuenta, para quedar sujeto al sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido, la naturaleza del compromiso asumido y este compromiso debe suponer un consumo" (punto 20 de la sentencia).

Continúa el Tribunal su razonamiento en los puntos 21 y 22 de la "sentencia Landboden", en los siguientes términos:

"Por consiguiente, para determinar si una prestación de servicios está comprendida en el ámbito de aplicación de la Sexta Directiva, procede examinar la transacción a la luz de los objetivos y de las características del sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido."

Finalmente, el contenido de las sentencias anteriormente citadas debe ponerse en relación con el criterio del vínculo directo fijado por el Tribunal de Justicia en la sentencia de 3 de marzo de 1994, Tolsma, Asunto C-16/93, en la que se establece que "una prestación de servicios sólo se realiza «a título oneroso» en el sentido del número 1 del artículo 2 de la Sexta Directiva y, por tanto, sólo es imponible si existe entre quien efectúa la prestación y su destinatario una relación jurídica en cuyo marco se intercambian prestaciones recíprocas y la retribución percibida por quien efectúa la prestación constituye el contravalor efectivo del servicio prestado al destinatario (apartado 14)".

Del escrito de consulta resulta que el ayuntamiento abona a la entidad consultante un determinada importe por su actuación como banda musical. Por tanto, existe una relación directa entre el pago o transferencia del ayuntamiento y actuación musical de la consultante de modo que la primera es el pago o contraprestación de los servicios que la consultante presta al Ayuntamiento, servicios que estarán sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En consecuencia, la consultante deberá repercutir en factura el Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo general, por los servicios prestados al ayuntamiento.

3.- 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.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Contribuyente y cónyuge en estimación simplificada y módulos respectivamente. Amortización de bienes afectados a ambas actividades

CONSULTA VINCULANTE V0921-18. FECHA-SALIDA 10/04/2018.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

El consultante y su cónyuge ejercen dos actividades agrícolas separadas. El consultante determina el rendimiento neto de la misma por el método de estimación directa simplificada, mientras que su cónyuge lo determina por el método de estimación objetiva.

Han invertido en una nave agrícola y en un tractor, afectándolos a la actividad ejercida por cada uno.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Porcentaje de amortización que le correspondería a cada uno.

CONTESTACION-COMPLETA:

En una actividad económica, para la determinación del rendimiento neto los elementos de inmovilizado se tienen en cuenta a través de la amortización de los mismos.

Lógicamente, la amortización se realizará sobre el valor de adquisición que corresponda al elemento afecto. En el caso de los inmuebles (como es la nave industrial), del valor de adquisición deberá minorarse el valor del suelo.

En el caso planteado, parece que los elementos adquiridos son utilizados en dos actividades diferentes desarrolladas por dos personas diferentes, por lo que cada una de ellas afectará a su actividad la parte proporcional de dicho valor de adquisición que tenga afectado a su actividad.

Por lo que se refiere a los porcentajes de amortización aplicables por cada uno de ellos, dependerá del método de determinación de rendimientos utilizado, pues en ambos casos, la amortización se calculará por tablas.

En el caso del consultante, al determinar el rendimiento neto por estimación directa simplificada, la amortización se calculará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.1ª del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), que establece:

“1.ª Las amortizaciones del inmovilizado material se practicarán de forma lineal, en función de la tabla de amortizaciones simplificada que se apruebe por el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas. Sobre las cuantías de amortización que resulten de estas tablas serán de aplicación las normas del régimen especial de entidades de reducida dimensión previstas en la Ley del Impuesto sobre Sociedades que afecten a este concepto.”.

La Tabla de amortización simplificada aplicable está aprobada por Orden de 27 de marzo de 1998:

GRUPO	ELEMENTOS PATRIMONIALES	COEFICIENTE LINEAL MÁXIMO	PERÍODO MÁXIMO
1	Edificios y otras construcciones	3%	68 años
2	Instalaciones, mobiliario, enseres y resto del inmovilizado material	10%	20 años
3	Maquinaria	12%	18 años
4	Elementos de transporte	16%	14 años
5	Equipos para tratamiento de la información y sistemas y programas informáticos	26%	10 años
6	Útiles y herramientas	30%	8 años
7	Ganado vacuno, porcino, ovino y caprino	16%	14 años
8	Ganado equino y frutales no cítricos	8%	25 años
9	Frutales cítricos y viñedos	4%	50 años
10	Olivar	2%	100 años

Por lo que se refiere al cónyuge del consultante, al determinar el rendimiento neto por el método de estimación objetiva, la amortización se calculará por la Tabla recogida en la instrucción 2.2.b) del anexo II de las Ordenes anualmente desarrollan el método de estimación objetiva.

Esta Tabla de amortización es la siguiente:

GRUPO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE LINEAL MÁXIMO	PERÍODO MÁXIMO
1	Edificios y otras construcciones	5%	40 años
2	Útiles, herramientas, equipos para el tratamiento de la información y sistemas y programas informáticos	40%	5 años
3	Batea	10%	12 años
4	Barco	10%	25 años
5	Elementos de transporte y resto de inmovilizado material	25%	8 años
6	Inmovilizado intangible	15%	10 años

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.



Nueva Obligación con la AEAT. Nuevo Modelo 179. Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.

Definitivamente ya ha sido publicado el nuevo modelo de la Agencia Tributaria para cumplir con una de las nuevas obligaciones a que, a partir del ejercicio 2018, tendrán que hacer frente determinados contribuyentes: la **Declaración Informativa de cesión de uso de viviendas con fines turísticos – Modelo 179 de la AEAT**.

Este modelo entrará a formar parte de las denominadas Declaraciones Informativas de la AEAT.

Ha sido la [Orden HFP/544/2018, de 24 de mayo](#), por la que se aprueba el modelo 179, «Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos» y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación, la que ha dado forma a esta obligación que surge a partir de 1 de Enero d 2018.

Esta obligación tributaria nace del “relativamente nuevo” artículo 54.ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que apareció con la pretensión de regular la obligación de informar sobre la **cesión de uso de viviendas con fines turísticos** y de esta forma prevenir el fraude fiscal que se presume se estaba/está produciendo en este ámbito.

Los aspectos más importantes que a fecha de hoy debemos conocer son:

INMUEBLES QUE NO HABRÁN DE SER DECLARADOS EN EL MODELO 179.

Hemos de recordar, como así define el referido artículo 54.ter, que por **cesión de uso de viviendas con fines turísticos**, hemos de entender la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad **gratuita u onerosa**.

Ahora bien, aunque algunos casos resultan evidente, recogemos a continuación los casos que **quedarán EXCLUIDOS de este concepto**:



- Los arrendamientos de vivienda cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, así como el subarriendo parcial de vivienda.
- Los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica tales como hoteles, campings, casas rurales, etc.
- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.
- El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.
- El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva.

PLAZO PARA PRESENTAR ESTE MODELO

En primer lugar hemos de decir que la obligación de los contribuyentes obligados a presentar este modelo nace a partir de las **operaciones realizadas desde 1 de Enero de 2018**.

Por otro lado, este modelo 179 tiene una **periodicidad trimestral**, debiendo presentarse durante el **mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre natural**.

Como hemos podido “vivir” durante estos meses, en el primer trimestre del ejercicio no hemos presentado este modelo pues todavía no había sido publicado (fecha de publicación en el BOE 30/05/2018), por lo que será a partir de esta fecha cuando nazca la obligación de presentar este modelo. Ahora bien, la disposición transitoria única de la [Orden HFP/544/2018, de 24 de mayo](#), establece que:

Para el ejercicio 2018, la presentación de la declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos **tendrá excepcionalmente carácter anual**, y su **plazo de presentación** será el comprendido entre el **1 y el 31 de enero de 2019**.



Ahora bien, las operaciones realizadas a durante el **ejercicio 2019**, habrá de ser declaradas trimestralmente, en el modelo 179, en los plazos:

- Primer trimestre 2019: durante el mes de **Abril de 2019**.
- Segundo trimestre 2019: durante el mes de **Julio de 2019**.
- Tercer trimestre 2019: durante el mes de **Octubre de 2019**.
- Cuarto trimestre 2019: durante el mes de **Enero de 2020**.

¿QUIÉN DEBE PRESENTAR ESTE MODELO 179?

Tengamos en cuenta que el legislador busca “controlar” las operaciones de cesión de inmuebles para uso turístico que se producen en nuestro país.

El alquiler que pueda realizar un determinado contribuyente, de un apartamento que tiene en la playa, debe ser motivo de declaración en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por este contribuyente pero no es el objeto directo (aunque sí indirectamente) de esta nueva obligación, pues **serán principalmente** las denominadas “plataformas colaborativas”, que **intermedian en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos** entre los propietarios (o usufructuarios en su caso) de estas viviendas (cedentes) y los inquilinos que disfrutan de estos inmuebles (cesionarios), las que estarán obligadas a realizar esta declaración.

HomeAway, Airbnb, Niumba, etc., son ejemplos de este tipo de intermediarios que perciben un rendimiento por poner en contacto a “unos y otros” y consecuentemente **serán los obligados a presentar este modelo informativo**.

Los propietarios o poseedores de los derechos sobre estos inmuebles cedidos para uso turístico, si bien no habrán de realizar declaración alguna, deben tener en cuenta que los rendimientos percibidos por esta cesión habrán de ser declarados en la liquidación del tributo que corresponda (IRPF, Impuesto sobre Sociedades, etc.), pues la Administración tributaria tendrá conocimiento de estas cesiones al haber sido declaradas por los “intermediarios-obligados” en el modelo aquí tratado (Modelo 179 AEAT).

INFORMACIÓN DE DEBE CONTENER EL MODELO.

Se deberá informar **obligatoriamente** al respecto de:

- Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.
- Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.
- Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.
- Fecha de inicio de la cesión.

Y **opcionalmente** de:

- Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda.
- Fecha de intermediación en la operación.
- Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago).

Departamento de Fiscalidad de RCR Proyectos de Software.www.supercontable.com



COMENTARIOS

¿Qué puede hacer el contribuyente ante una comprobación de valores de la Administración Tributaria?

En el apartado de jurisprudencia de este boletín hacemos referencia a una Sentencia del Tribunal Supremo que se pronuncia sobre la comprobación de valores de bienes que realiza la Administración Tributaria y exige la necesidad de que dichas valoraciones sean individualizadas y que acrediten un conocimiento directo y singularizado de las características del bien a tasar.

A la vista de dicho pronunciamiento judicial, vamos a analizar las posibilidades de actuación que tiene el contribuyente cuando la Administración decide realizar una comprobación de valores de los bienes objeto de tributación.

REGULARIZAR EL VALOR UNA VEZ PRESENTADA LA AUTOLIQUIDACIÓN

La primera posibilidad es regularizar la situación tributaria, si entiende que la declaración presentada adolece de algún error. En este caso, los obligados tributarios pueden presentar declaraciones complementarias o sustitutivas, haciendo constar si se trata de una u otra modalidad, bien para completar, o bien para reemplazar, las presentadas con anterioridad.

Así, y conforme al **artículo 118** del RD 1065/2007:

A) **Declaraciones complementarias:** son las que se refieran a la misma obligación tributaria y período que otras presentadas con anterioridad, y en las que se incluyan nuevos datos no declarados o se modifique parcialmente el contenido de las anteriormente presentadas que subsistirán en la parte no afectada.

B) **Declaraciones sustitutivas:** son las que se refieran a la misma obligación tributaria y período que otras presentadas con anterioridad y que las reemplacen en su contenido.

El contribuyente puede presentar declaraciones complementarias para regularizar el valor declarado, antes de que la Administración inicie un procedimiento para comprobar el valor declarado. En dicho caso el contribuyente sólo tendrá que hacer efectivos los recargos del **artículo 27** de la Ley 58/2003 y no las sanciones a imponer por los órganos de liquidación.

PRESENTAR ALEGACIONES Y APORTAR PRUEBAS

Si la Administración ya un procedimiento para comprobar el valor declarado, el obligado tributario puede, en la fase de instrucción en la que todavía no hay acto administrativo, formular alegaciones y aportar los documentos que estime procedentes en defensa de sus derechos.

El plazo de alegaciones es de **entre 10 y 15 días** a partir de la notificación de la propuesta de regularización y valoración.

Los obligados tributarios en ésta fase no podrán interponer recurso o reclamación independiente contra la valoración, pero podrán promover la tasación pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión relativa a la valoración con ocasión de los recursos o reclamaciones que, en su caso, interpongan contra el acto de regularización.

Lo normal es que la Administración facilite al contribuyente, junto con la propuesta de liquidación provisional, un modelo para efectuar alegaciones. Dicho modelo puede rellenarse y presentarse en la Delegación/Administración, si bien existe libertad de presentar el escrito en la forma y modelo que prefiera cada uno; puede hacerse con la extensión y contenido que mejor le parezca al contribuyente para defender sus intereses. En el apartado de formularios de este boletín proponemos un modelo de escrito de alegaciones.

ACEPTAR EL VALOR COMPROBADO

Finalizado el plazo de alegaciones, la Administración tributaria notificará la regularización que proceda, a la que deberá acompañarse la valoración realizada. Si el contribuyente está conforme con los nuevos valores determinados por la Administración tributaria, procederá al pago de la liquidación efectuada en los plazos del apartado 2º del Art. 62 de la LGT (plazo de pago en período voluntario) o, en su caso, a solicitar el correspondiente aplazamiento o fraccionamiento de la deuda tributaria.

RECURRIR LIQUIDACIÓN Y RESERVARSE LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Si el contribuyente no está conforme con los nuevos valores determinados por la Administración tributaria es necesario saber que las actuaciones defensivas que puede desarrollar el contribuyente en materia de comprobación de valores son excluyentes (recurso de reposición, reclamación económico-administrativa y tasación pericial contradictoria). En caso de simultanearse uno de los recursos (recurso de reposición o reclamación económico-administrativa) con la tasación pericial contradictoria, se otorga preferencia a la Tasación Pericial Contradictoria.

En caso de que el obligado tributario no esté conforme con la propuesta de regularización planteada por la administración y su disconformidad lo sea sólo por motivos de valoración, al considerar excesiva la valoración propuesta por la Administración, procederá que se promueva por parte del obligado tributario la Tasación Pericial Contradictoria. Ahora bien, si el motivo de disconformidad con la propuesta de la Administración está basado en defectos en el procedimiento de comprobación, deberá interponerse el recurso de reposición o la reclamación económico-administrativa, aunque el contribuyente puede reservarse el derecho a promover la Tasación Pericial Contradictoria también con efectos suspensivos. En este caso, el citado plazo para promover la tasación pericial contradictoria se cuenta desde la firmeza en vía administrativa de la resolución del recurso o reclamación económico-administrativa.

La presentación de la solicitud de Tasación Pericial Contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla, determinan la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación económico-administrativa contra la misma.

Si el motivo de disconformidad con la propuesta de la Administración está basado en defectos en el procedimiento de comprobación, deberá interponerse un recurso de reposición o una reclamación-económico administrativa. El motivo fundamental para interponer el recurso de reposición o la reclamación-económico administrativa (cuyo plazo es un mes desde el día siguiente a la notificación de la liquidación) es la falta de motivación del acto de comprobación de valores, totalmente distinto del hecho de considerar excesiva la valoración efectuada por la Administración.

El acto de comprobación de valores debe estar suficientemente motivado, pues así lo exige el apartado 3º del **artículo 103** de la Ley 58/2003. En el expediente administrativo y en la propia notificación al contribuyente deben constar los motivos y circunstancias por los cuales la Administración ha elevado la Base Imponible declarada por el Sujeto Pasivo.

MOTIVO PARA RESERVAR LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

El motivo fundamental por el que se puede reservar el derecho a promover la Tasación Pericial Contradictoria no es otro que el intentar primero recurrir la liquidación por motivos formales (entre ellos la falta de motivación suficiente de la comprobación de valores) y, en caso de que dicho recurso o reclamación no prosperase, intentar recurrir la liquidación mediante la Tasación Pericial Contradictoria considerando excesiva la valoración efectuada por la Administración mediante la comprobación de valores.

Únicamente se entiende que los obligados tributarios promueven la Tasación Pericial Contradictoria si los motivos de oposición a la valoración sólo se refieren a la cuantificación de sus elementos técnicos, salvo que el obligado tributario manifieste expresamente que no desea promover la Tasación Pericial Contradictoria, sino la impugnación del acto administrativo, de conformidad con el **artículo 161** del RD 1065/2007.

PLAZO PARA PROMOVER LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria, dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente o, cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

En los casos en que la normativa propia del tributo así lo prevea, el interesado podrá reservarse el derecho a promover la tasación pericial contradictoria cuando estime que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie dicha omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa. En este caso, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa del acuerdo que resuelva el recurso o la reclamación interpuesta.

Por tanto, el plazo para promover en este caso la Tasación Pericial Contradictoria se cuenta desde la firmeza en vía administrativa de la resolución del recurso o reclamación

PROPONER LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

La Tasación Pericial Contradictoria es un procedimiento que se desarrolla en sede administrativa, no cabe promover la práctica de la Tasación Pericial Contradictoria en sede jurisdiccional. Ahora bien, los recurrentes pueden impugnar y someter a control en sede contenciosa el valor obtenido con tal procedimiento, mediante la propuesta de prueba que tengan por conveniente, incluida la pericial.

PLAZO PARA PROMOVER LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria, dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente o, cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado, de conformidad con lo que establece el **artículo 135** de la Ley 58/2003.

PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Únicamente se entiende que los obligados tributarios promueven la Tasación Pericial Contradictoria si los motivos de oposición a la valoración sólo se refieren a la cuantificación de sus elementos técnicos, salvo que el obligado tributario manifieste expresamente que no desea promover la Tasación Pericial Contradictoria, sino la impugnación del acto administrativo, de conformidad con el **artículo 161** RD 1065/2007.

VALORACIÓN POR UN PERITO DE LA ADMINISTRACIÓN

Es necesaria la valoración realizada por un perito de la Administración cuando la cuantificación del valor comprobado no se haya realizado mediante dictamen de peritos de aquella.

A estos efectos, el órgano competente remitirá a los servicios técnicos correspondientes una relación de los bienes y derechos a valorar. En el plazo de 15 días, el personal con título adecuado a la naturaleza de los mismos formulará por duplicado la correspondiente hoja de aprecio, en la que deberán constar el resultado de la valoración realizada y los criterios empleados.

NOTIFICACIÓN AL OBLIGADO TRIBUTARIO DE LA VALORACIÓN REALIZADA POR UN PERITO DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano competente notificará al obligado tributario la valoración y se le concederá **un plazo de 10 días**, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la valoración, para que pueda proceder al nombramiento de un perito, que deberá tener título adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos a valorar. Transcurrido el plazo de 10 días sin haberse designado el perito por el obligado tributario, se entenderá que desiste de su derecho a promover la Tasación Pericial Contradictoria y se dará por terminado el procedimiento. En este caso la liquidación que se dicte tomará el valor comprobado que hubiera servido de base a la liquidación inicial y no podrá promoverse una nueva tasación pericial contradictoria, tal y como establece el **artículo 161** del RD 1065/2007.

NOMBRAMIENTO DEL PERITO DEL OBLIGADO TRIBUTARIO. HOJA DE APRECIO.

Una vez designado el perito por el obligado tributario, se le entregará una relación de bienes y derechos para que en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la relación, formule la correspondiente hoja de aprecio, la cual deberá estar motivada. Transcurrido el plazo de un mes sin haber presentado la valoración, se entenderá que desiste de su derecho a promover la Tasación Pericial Contradictoria y se dará por terminado el procedimiento. En este caso la liquidación que se dicte tomará el valor comprobado que hubiera servido de base a la liquidación inicial y no podrá promoverse una nueva Tasación Pericial Contradictoria.

Los honorarios del perito del obligado tributario serán satisfechos por éste.

COMPARACIÓN DE LAS VALORACIONES DE LOS DOS PERITOS.

Si la diferencia entre el valor determinado por el perito de la Administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario es igual o inferior a 120.000 euros y al 10% de dicha tasación; esta última servirá de base para la liquidación. Si la diferencia es superior, deberá designarse un perito tercero.

VALORACIÓN DEL TERCER PERITO.

La valoración del perito tercero se comunicará al obligado tributario y se le concederá un plazo de 15 días para justificar el pago de los honorarios a su cargo. La valoración del perito tercero servirá de base a la liquidación que proceda con los límites del valor declarado y el valor comprobado inicialmente por la Administración Tributaria.

Cuando la diferencia entre la tasación practicada por el perito tercero y el valor declarado, considerada en valores absolutos, supere el 20% del valor declarado, los gastos del tercer perito serán abonados por el obligado tributario y en, caso contrario, correrán a cargo de la Administración.

El perito tercero podrá exigir, con carácter previo, que se haga provisión del importe de sus honorarios mediante depósito en el Banco de España. La falta de depósito por cualquiera de las partes supone la aceptación de la valoración realizada por el perito de la otra.

Cada Administración tributaria competente solicita en el mes de enero de cada año a los distintos colegios, asociaciones o corporaciones profesionales legalmente reconocidos el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos terceros. Elegido por sorteo público uno de cada lista, las designaciones se efectúan por orden correlativo, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o derechos a valorar.

REFORMATIO IN PEIUS.

La valoración fijada en este procedimiento no puede ser más perjudicial para el obligado tributario que la valoración inicial motivo de la impugnación y solicitud de Tasación Pericial Contradictoria. Si no se respeta este principio, reiterado por el TS, la liquidación resultante podrá ser objeto de recurso o reclamación.

TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Terminado el procedimiento, la Administración tributaria competente notificará en el plazo de 1 mes la liquidación que corresponda a la valoración que debe tomarse como base en cada caso, así como de los intereses de demora que correspondan. El incumplimiento del plazo del mes determinará que no se exijan intereses de demora desde que se produzca dicho incumplimiento.

En cuanto a los modos de terminación del procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria:

- Por entrega en la Administración de la valoración efectuada por el perito tercero.
- Por el desistimiento del obligado tributario.
- Por no ser necesaria la designación del tercer perito. En este caso la liquidación que se dicte tomará la valoración que resulte de la tasación efectuada por el perito del obligado tributario y no podrá efectuarse una nueva comprobación de valor.
- Por falta del depósito de honorarios por cualquier de las partes. La liquidación tomará el valor determinado por el perito de la otra parte y no podrá promoverse nuevamente la Tasación Pericial Contradictoria por el obligado tributario o, en su caso, no podrá efectuarse una nueva comprobación de valor por la Administración.
- Por caducidad de la solicitud (6 meses desde que se solicite la Tasación Pericial Contradictoria). La liquidación que se dicte tomará el valor comprobado que hubiera servido de base a la liquidación inicial y no podrá promoverse nuevamente la Tasación Pericial Contradictoria.

EFFECTOS QUE PRODUCE LA RESERVA / LA PROPOSICIÓN DE LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla, determinará la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación contra la misma. Asimismo, la presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria suspenderá el plazo para iniciar el procedimiento sancionador que, en su caso, derive de la liquidación o, si este se hubiera iniciado, el plazo máximo para la terminación del procedimiento sancionador. Tras la terminación del procedimiento de tasación pericial contradictoria la notificación de la liquidación que proceda determinará que el plazo previsto en el apartado 2 del artículo 209 de la Ley 58/2003 se compute de nuevo desde dicha notificación o, si el procedimiento se hubiera iniciado, que se reanude el cómputo del plazo restante para la terminación.

En el caso de que en el momento de solicitar la tasación pericial contradictoria contra la liquidación ya se hubiera impuesto la correspondiente sanción y como consecuencia de aquella se dictara una nueva liquidación, se procederá a anular la sanción y a imponer otra teniendo en cuenta la cuantificación de la nueva liquidación.

Departamento Jurídico de Supercontable.com

Este comentario es cortesía del Programa [ASESOR DE RECURSOS TRIBUTARIOS](#)



CONSULTAS FRECUENTES

¿Afectado por el Popular? Así hay que declarar las acciones a cero y los bonos de fidelización.

El primer aniversario de la liquidación del Banco Popular coincide con una campaña de la Renta que recoge, por primera vez, los efectos fiscales que produjo esa decisión sobre los accionistas y los bonistas.

Eva Ruiz-Hidalgo (invertia.com)

La venta del Popular al Santander por un euro de junio de 2017 tiene dos impactos “fiscales” en el IRPF. Por un lado, el de dejar a cero el valor de las acciones, y por otro, el de los bonos de fidelización que el banco Santander, nuevo propietario del Popular, ofreció a algunos de los afectados.

VALOR CERO DE LAS ACCIONES

Los accionistas afectados por aquella resolución bancaria tienen que reflejarlo en las casillas que se utilizan en el IRPF para las ganancias y pérdidas realizadas en la venta de otras acciones negociadas (casillas 308 y siguientes).

El valor de venta que se tiene que consignar es cero. De esa forma, la pérdida coincide con el valor de adquisición de las acciones.

Los bonistas, por su parte, tendrán que cumplimentar el apartado de rendimientos del capital mobiliario negativo.

Ejemplo 1. Contribuyente que en 2016 adquiere acciones del Popular, las cuales, mediante resolución de 7 de junio de 2017 del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, se amortizan, y no recibe ninguna contraprestación por la amortización de sus acciones. La amortización de la totalidad de las acciones supone la consideración de pérdida patrimonial del valor de adquisición de las acciones o participaciones amortizadas.

Dicha pérdida patrimonial se imputará al ejercicio en que se produce la reducción de capital -2017 en el presente caso-, y se integrará en la base imponible del ahorro en la presente declaración de la Renta.

La base imponible del ahorro estará constituida por el saldo positivo de sumar los siguientes saldos:

El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en el mismo a que se refiere el artículo 46 de esta Ley (ganancias y pérdidas patrimoniales a integrar en la base imponible del ahorro).

Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos de capital mobiliario a integrar en la base imponible del ahorro, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25% (20% en el ejercicio 2017, de acuerdo con la disposición adicional duodécima de la Ley del Impuesto) de dicho saldo positivo.

Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes.

Ejemplo 2. Titular de obligaciones subordinadas emitidas por Popular, que fueron convertidas en acciones y, a su vez, fueron inmediatamente transmitidas a una entidad de crédito compradora, sin percibir contraprestación alguna.

En este caso, la conversión de las obligaciones en acciones para su inmediata transmisión sin contraprestación alguna para el titular, genera un rendimiento del capital mobiliario negativo. Estos rendimientos del capital mobiliario negativos, dado que constituyen renta del ahorro conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la LIRPF, serán objeto de integración y compensación en la base imponible del ahorro.

También se podrán compensar cuando se determine la base del ahorro. Primero, con los rendimientos positivos del capital mobiliario y, si fuera necesario, con las ganancias y pérdidas patrimoniales, con el límite del 20% de este último saldo.

El exceso se podrá compensar, igualmente, en los cuatro ejercicios siguientes, y con el límite del 25% a partir de 2018.

BONOS DE FIDELIZACIÓN

El 12 de septiembre de 2017 el Banco de Santander comunicó a la CNMV la oferta que iba a realizar a algunos afectados del Popular. El producto consistía en unas obligaciones perpetuas contingentemente amortizables, denominados bonos de fidelización. Esos bonos tienen que declararse ahora en la Renta.

Ejemplo 1. Un obligacionista que tenía deuda subordinada del Banco Popular acepta los bonos de fidelización que el Banco Santander le ofrece sin desembolso alguno a cambio de no emprender acciones legales.

Por la amortización de las obligaciones del Banco Popular (conversión de obligaciones en acciones y posterior amortización o venta de las mismas) se genera un rendimiento de capital mobiliario negativo por la diferencia entre el valor de transmisión (cero euros) y el de adquisición, explican desde la Asociación Española de Asesores Fiscales (ADEAF).

Por la entrega de los bonos de fidelización se genera un rendimiento de capital mobiliario en especie, sometido a ingreso a cuenta que se debe integrar en la base imponible del ahorro. Este rendimiento de capital mobiliario se podrá compensar con el rendimiento de capital mobiliario negativo derivado de la amortización de las obligaciones del Banco Popular.

Los intereses trimestrales que perciban y, los importes que se perciban de la futura venta de los bonos de fidelización generarán rendimientos del capital mobiliario, computándose los intereses por su importe íntegro, y la venta de los bonos por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición, que será el valor de mercado señalado en el párrafo anterior.

Ejemplo 2. Si el contribuyente era accionista del Banco Popular, en lugar de obligacionista

En este caso, la amortización de las acciones genera una pérdida patrimonial computable por la diferencia entre el valor de transmisión (cero euros) y el de adquisición. Por la entrega de los bonos de fidelización se genera una ganancia patrimonial por el valor de mercado de las nuevas obligaciones. Dicha ganancia se integra en la base imponible del ahorro y podrá compensarse con la pérdida patrimonial derivada de la amortización de las acciones.

Los intereses trimestrales que perciban tendrán el mismo tratamiento que el descrito en la pregunta anterior.



CONSULTAS FRECUENTES

¿Cuáles son los recargos por ingresos de la Seguridad Social fuera de plazo?

CUESTIÓN PLANTEADA:

¿Cuáles son los recargos por ingresos de la Seguridad Social fuera de plazo?

CONTESTACIÓN:

La falta de presentación de los documentos de cotización, así como del pago de la deuda fuera de plazo reglamentario de ingreso, determinará la aplicación del recargo y el devengo de los intereses de demora, en los términos fijados en la Ley General de la Seguridad Social. Dicho recargo e intereses de demora cuando sean exigibles, se ingresarán conjuntamente con las deudas sobre las que recaigan.

Cuando el ingreso fuera del plazo reglamentario sea imputable a error en la Administración, sin que la misma actúe en calidad de empresario, no se aplicará recargo ni devengará intereses.

Según lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley General de Seguridad Social, y los artículos 10 y 11 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004 de 11 de junio, los recargos e intereses de demora a aplicar por falta de ingreso en plazo reglamentario de los distintos recursos, son los siguientes:

Recargos sobre cuotas

Cuando los sujetos responsables del pago hubieran presentado los documentos de cotización dentro del plazo reglamentario:

- Recargo del 20 por ciento de la deuda, si se abonasen las cuotas debidas tras el vencimiento de dicho plazo.

Cuando los sujetos responsables del pago no hubieran presentado los documentos de cotización dentro del plazo reglamentario:

- Recargo del 20 por ciento de la deuda, si se abonasen las cuotas debidas antes de la terminación del plazo de ingreso establecido en la reclamación de deuda o acta de liquidación.
- Recargo del 35 por ciento de la deuda, si se abonasen las cuotas debidas a partir de la terminación de dicho plazo de ingreso.

Recargos sobre recursos distintos a cuotas

Las deudas que tengan carácter de ingresos de Derecho público y cuyo objeto esté constituido por recursos distintos a cuotas, cuando no se abonen dentro del plazo reglamentario que tengan establecido, se incrementarán con el siguiente recargo:

- Recargo del 20 por ciento de la deuda, si se abonasen las cuotas debidas a partir del último día del mes siguiente a la recepción de la reclamación de deuda.



CONSULTAS FRECUENTES

Declaración de la renta: así tributan los intereses de cuentas y depósitos

CUESTIÓN PLANTEADA:

Declaración de la renta: así tributan los intereses de cuentas y depósitos

CONTESTACIÓN:

31/05/2018 - finanzas.com

Aunque los depósitos y cuentas apenas dan rentabilidades atractivas, los exiguos intereses deben reflejarse en la Declaración de la Renta. Desde el REAF-REGAF señalan que tienen consideración de rendimientos íntegros los obtenidos por la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, los obtenidos de la transmisión, reembolso, amortización, canje, conversión o de cualquier clase de activos representativos de la captación o utilización de capitales ajenos así como los procedentes de operaciones de capitalización y de contratos de seguro de vida o invalidez.

También se califican así otros rendimientos atípicos derivados de la propiedad intelectual que no pertenezca al autor.

En cuanto a los **gastos deducibles, solo lo serán los de administración y depósitos de valores negociables** y cuando se trate de rendimientos que hemos llamado atípicos, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos necesarios para su obtención.

Finalmente, solo estos últimos rendimientos netos del capital mobiliario se reducirán en el 30%, con un límite de 300.000 euros de su importe cuando tengan un periodo de generación superior a dos años, así como cuando se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Intereses de cuentas bancarias y renta fija

Si ha prestado dinero a algún familiar mediante un contrato privado haciendo constar que los prestatarios podrán devolver el dinero sin pago de interés, no deberá imputar ningún rendimiento.

Si es cotitular de una cuenta bancaria con otra persona y no genera los ingresos que nutren el saldo de la cuenta no se deberá imputar ningún rendimiento.

Cuando la entidad bancaria, por efectuar un depósito en la misma, entrega un regalo deberá imputar el valor real del regalo más el ingreso a cuenta que haya realizado en la entidad.

Los gastos o intereses al descubierto no tendrán la consideración de rendimientos negativos del capital mobiliario ni serán deducibles,.

En la transmisión de un producto de renta fija en moneda extranjera, el cálculo del rendimiento del capital mobiliario se efectúa por diferencia entre los valores de amortización o reembolso y los de suscripción o adquisición en la moneda de denominación de activo, efectuando la conversión a euros según el tipo de cambio vigente en el momento de la cancelación.



ARTÍCULOS

Guía legal para que el vecino moroso no te meta más la mano en el bolsillo

El proceso judicial no siempre es la mejor solución, para un problema que suma 1.666 millones de euros anuales

[Carlos Manso Chicote](#)

01/06/2018

Todo comienza con un vecino que no paga los recibos de la comunidad, y que va acumulando una **deuda sustanciosa**. Esto es lo que ocurrió en un edificio de 30 vecinos del Distrito Centro de Madrid. Uno de sus habitantes perdió su trabajo, y no pudo hacer frente a sus obligaciones con la comunidad de vecinos. En total, acumuló 5.000 euros de deuda en seis años. Reunida la **junta de vecinos** se acordó exigirle lo adeudado, en caso contrario sería demandado. Finalmente se llegó a un acuerdo de pagos, que le permitió [liquidar la deuda en 10 meses](#). En otro bloque del Barrio de Salamanca aconsejaron a uno de sus vecinos, que era propietario de un piso que no era su residencia habitual, que para saldar su deuda de hasta **4.000 euros** con la comunidad la pusiera en alquiler y, finalmente, lo logró:

Puesto en cifras, desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) estiman la morosidad en las comunidades de propietarios en **1665,90 millones de euros a cierre de 2016, un 8,5% menos** que el año anterior. Mientras que la bancaria se situaría en los 330,80 millones, un 12,20% menos que en 2015 (376,78 millones).

En opinión de Nerea García, administradora de fincas, [«es mejor que pague algo cada vez, que un proceso judicial»](#). Para esta experta, antes de llegar a los tribunales se aconseja alcanzar «un acuerdo extrajudicial firmado entre el representante legal de la comunidad (el presidente) y el afectado, para establecer **una serie de pagos a plazo fijo**».

Ocasionales y profesionales

En este sentido, para todos los expertos consultados se podría distinguir entre dos tipos de morosos en las comunidades de propietarios: el ocasional y el profesional. «En este caso habría que **acudir directamente a los tribunales**», ha apuntado García quien aconseja cerrar un «calendario de pagos a liquidar» en el resto de los casos.

Al hilo de esto último, desde el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) han recordado que la existencia de impagos **«obligará a asumir la parte de la cuota de quienes no cumplen»** y recuerdan el carácter obligatorio de su abono. Al hilo de lo anterior, la abogada de Legálitas Asunción Santos recuerda que «el piso es afecto a los pagos de la comunidad de vecinos, es decir, que se puede embargar». Para Pere Brachfield, profesor de Credit Management en EAE Business School, **«la casuística es muy amplia»** y va desde quien «se ha endeudado mucho» al [«caradura refractario»](#). También la **banca** que ha asumido la propiedad de viviendas embargadas por impagos de préstamos, y que no siempre han estado a corriente de pago con la comunidad de vecinos. En esta línea, ha constatado la dificultad para encontrar al interlocutor adecuado.

Camino de los tribunales

La decisión de acudir a los tribunales compete a la junta de vecinos, que lo debe votar por mayoría simple. Los propietarios que no esten a cargo, no tienen derecho a voto pero sí a ser escuchados. Tanto Santos (Legálitas) como desde CAFMadrid recuerdan que el denominado **«Procedimiento Monitorio»**, regulado por el [artículo 21](#) de la Ley de Propiedad Horizontal y «empleado para deudas líquidas exigibles y con documento probatorios», requiere la «certificación del acuerdo de liquidación de la deuda» acordada por la comunidad. Posteriormente, añade la abogada de Legálitas, «el administrador le dirigirá un **bufofax** al vecino moroso para reclamar el pago y poner en marcha el procedimiento».

Al respecto, esta abogada ha explicado que se presenta un escrito, al que el moroso se puede oponer, y que «la comunidad puede solicitar el embargo preventivo de los bienes, **siendo exigibles los honorarios del abogado** o el procurador que se contrate, aunque no sea obligatoria su intervención». Una figura de la que solo podría librarse a través de un aval bancario. Como ha recordado esta experta, en el Procedimiento Monitorio, es la comunidad, la que debe demostrar documentalmente que la deuda existe: [«Luego es el juez quien le pide que pague o le embarga»](#), ha apuntado Santos quien recuerda que la cuantía de lo adeudado debe constar «en el libro oficial de actas de la comunidad».

Sobre la duración del «Procedimiento Monitorio», la abogada de Legálitas ha explicado que este puede suponer **«entre 3 y 4 meses»** dependiendo de la situación de cada juzgado y del lugar en que se encuentre el inmueble.

Precisamente Brachfield ha añadido que «el problema no es tanto para conseguir la condena, como para ejecutarla si el deudor no tiene ingresos o cuentas bancarias: **«es casi imposible que por 5.000 euros de deuda se subaste un piso»**, concluye.

© RCR Proyectos de Software
Tlf.: 967 60 50 50
Fax: 967 60 40 40
E-mail: asistencia@supercontable.com