

# PERMUTA DE VIVIENDA

## **¿Qué es una permuta de vivienda?**

La permuta es una figura legal (contrato) por la cual, cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. En el caso que nos aplica, el intercambio sería de viviendas. El intercambio no tiene porqué ser simétrico, es decir, que puede mediar dinero como parte de la operación, si se diera el caso de que las viviendas intercambiadas no tuvieran el mismo valor.

## **¿Está contemplado en el ordenamiento jurídico español?**

Sí, está contemplado en el código civil, en el artículo 1538.

## **¿Es una figura habitual en el mercado inmobiliario?**

Históricamente ha sido irrelevante en el mercado español. Con la explosión de la burbuja inmobiliaria y la contracción del crédito, ha pasado a ser una opción muy minoritaria, pero en alza. Se estima que en el mercado español hay unas 2000 viviendas en oferta de permuta.

## **¿Dónde encontrar vivienda para permuta?**

Existen pocos sitios, el mayor lo tiene idealista:

<http://www.idealista.com/buscar/venta-viviendas/permuta/>

También existen anuncios escritos en prensa, y algunos anuncios de venta admiten permuta, aunque no lo declaren explícitamente.

## **¿Cómo funciona?**

Suele funcionar entre particulares, y lo normal es que sea dentro de la misma comunidad autónoma y que sea el caso de cambio de pisos del núcleo urbano hacia pueblos cercanos o periferia de las ciudades. También empieza a ser habitual el

de una familia en apuros de liquidez que busca una vivienda más austera, para disminuir gastos e ingresar la diferencia de valor. Algo así como una «venta parcial» porque se sigue siendo poseedor de una vivienda y se engrosa en dinero líquido la diferencia de capital.

Lo primero sería determinar qué tipo de vivienda queremos para nuestra permuta. Una vez localizada, visitada, y hechas las comprobaciones que se indican en el punto siguiente, tendríamos que realizar tasaciones de los inmuebles a permutar.

- Valor del inmueble.
- Cargas que soporta (hipotecas, deudas con comunidad, ...).
- Condiciones de subrogación de hipoteca, si la hubiere (consultar banco).

Es conveniente encargar dos tasaciones, una por cada propietario, y si difirieran mucho, una tercera con el pago a medias entre los propietarios.

Con esto se obtendrá un valor de Vivienda1 y de Vivienda2. Si hubiere diferencia entre las tasaciones, se podrá (deberá) completar la diferencia con dinero.

Llegados a un punto de acuerdo, el resto de la operación ya ocurre en notaria, donde se plasman las nuevas escrituras y la entrega de cheque, si lo hubiere. En esencia, es el mismo proceso que una adquisición. Al ser una operación poco habitual, es conveniente avisar a la notaria con anticipación de la modalidad que vamos a ejecutar.

<http://www.adrianosi.com/blog/guia-de-compra-de-una-vivienda/>, en la parte final.

### **¿Qué comprobaciones básicas hay que realizar?**

En esencia, las mismas que en la compra de un inmueble :

– ¿A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios? Debe coincidir con quien dice que tiene la capacidad de venta. Lo mejor para ello es pedir una nota simple. Una nota simple es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que informa de la titularidad de la propiedad de un inmueble, así como de los datos registrales, la referencia catastral y las cargas que sobre el inmueble pesan. Lo podemos solicitar online en: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>

– ¿Existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten? Piense que si existe una hipoteca, quizás las condiciones actuales sean más favorables y le convenga negociar con él.

– ¿Existe algún contrato de arrendamiento en vigor? Con la nueva LAU (<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/>) podremos recuperar la vivienda con un preaviso de 3 meses. Aún así es preferible evitar esa situación.

– ¿Está al corriente de pagos de la comunidad de propietarios? ¿Hay alguna derrama? Desde la adjudicación, el nuevo propietario sólo responde por la deuda correspondiente al año en curso y al anterior. El resto de la deuda, si la hubiere, es reclamable al anterior propietario. Existe el derecho de pedir un certificado para ver si la vivienda está al corriente de pagos, lo entregará el secretario de la comunidad validado por el presidente.

– ¿Está al corriente de pagos del IBI? Ocurre lo mismo que con las deudas de la comunidad de propietarios. Son deudas del inmueble y por tanto de quien lo posea.

– Tratándose de viviendas en construcción o nuevas, ¿tiene el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio? Esto es fundamental por si se produjeran daños a nosotros o terceros en los primeros años de vida de la vivienda.

– Si es VPO o VPT (Vivienda de Precio Tasado), ¿existe alguna prohibición de disponer sobre la misma? ¿existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administración? Dependiendo de la promoción, existen limitantes en futuros derechos de venta, alquiler, ... Sabiendo quién lanzó la VPO (qué administración) nos podremos informar sobre ello. Es vital, saber las limitaciones de la vivienda que adquirimos y sobre cuántos años actúan.

### **¿Y si al menos una de las viviendas está hipotecada?**

La hipoteca del inmueble (ambas, si están hipotecadas las dos), se deberá subrogar. Ahora bien, se deben tener en cuenta las hipotecas y sus condiciones en el valor del inmueble a permutar. No debería ocasionar más problema que el de la tasación de los bienes para ver una posible compensación a la otra parte, si hubiera lugar.

La subrogación consiste en el cambio de titularidad del deudor, estando el nuevo deudor en los mismos derechos y obligaciones que el anterior. La parte acreedora (entidad bancaria) no será la misma. Se debe realizar ante escritura notarial y una vez realizada se debe inscribir en el Registro de la Propiedad.

### **¿Cuál es la fiscalidad de una permuta?**

Aquí hay que tener en cuenta que cada parte en la permuta es a la vez comprador y vendedor y por tanto tendrá que tributar como ambas.

Siempre en el caso de particulares (si hay una empresa en la permuta se paga IVA y es algo más complicado. Si alguna empresa tiene dudas que nos consulte).

Como comprador :

– En el caso de comprar una vivienda usada, debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a través de una de las

entidades bancarias identificadas por la Administración. Importe: su cuantía se fija por aplicación de un porcentaje sobre el precio, a determinar por la Comunidad Autónoma, que suele estar entre el 6 y 7% del precio de compra (cada comunidad marca el suyo). Ojo, en este caso, al ser una permuta ambos pagan lo mismo, aunque uno sea una vivienda y el otro una vivienda y dinero.

– Si compra mediante una hipoteca, debe satisfacer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en una cuenta de la Hacienda (correspondiente a las Comunidades Autónomas), cuya cuantía estará entre el 0,3%, en casos especialmente protegidos como determinados supuestos de VPO, y el 2%, según la Comunidad Autónoma de que se trate, del total importe de la «responsabilidad hipotecaria» (principal + intereses + costas de ejecución). Suele ser del orden de 1,5 veces el capital prestado.

– En ambos casos: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, llamado también *plusvalía municipal*. La base imponible del impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento de la transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. No puede exceder los siguientes límites: del 3,7% por un periodo de 1 a 5 años; del 3,5% de hasta 10 años; del 3,2% por un periodo de hasta 15 años y del 3% por un periodo de hasta 20 años. Al resultado se le aplicará un tipo impositivo que aplican los ayuntamientos, sin que pueda exceder del 30%. No se genera plusvalía cuando el periodo de propiedad haya sido inferior a un año. Igualmente, cuando el periodo de propiedad sea superior a los 20 años, se aplicará el 3%.

Como vendedor :

Tributará la ganancia patrimonial. Si la vivienda permutada fuera la vivienda habitual, el contribuyente podría aplicarse, (consultar los requisitos de hacienda), la exención de la tributación de la ganancia patrimonial por si se realiza la adquisición de otra vivienda habitual (que debería ser el caso común), siempre que la compra de la nueva vivienda se realice en un período máximo de dos años.

El diferencial del dinero, si le hubiere tributaría al 19% hasta 6.000 euros y del 21% desde 6.000,01 en adelante.

Si la permuta no se trata de la vivienda habitual, aunque el importe obtenido de la venta se reinvierta en otra vivienda, está sometido a la tributación de la ganancia patrimonial.

La fiscalidad en España está cambiando (en general al alza impositiva), por tanto, consultar las condiciones en Hacienda antes de dar cualquier caso.

### **¿Se pueden permutar dos bienes o más a cambio de otro?**

En rigor, no, pero siempre se pueden hacer las dos operaciones simultaneas. Por ejemplo, permutar las viviendas con un diferencial de X € y simultáneamente firmar la venta de una cochera por esos X €. De facto, habremos realizado la permuta de una vivienda por otra y una cochera.

### **¿Existen limitaciones en permutas en VPPs o VPOs?**

Depende de las condiciones impuestas en la VPO o VPP. En general, hay poca legislación al respecto, por lo que explícito es extraño encontrar en la condiciones. Ahora bien, en general, se van a asimilar las condiciones impuestas a la venta sobre la VPO/VPP y muy en general, al menos los 5 primeros años, suele estar penalizada o directamente prohibida la venta del inmueble.

---

## **CONVIVENCIA VECINAL**

### **¿Qué ley regula la convivencia vecinal?**

La ley marco es: Ley de Propiedad Horizontal; fuera de ello, aplica el Código Civil; y en sus manifestaciones más graves,

el Código Penal.

### **¿Qué hacer con un vecino «ruidoso»?**

Lo primero es intentar hablar con el vecino directamente, explicándole qué oímos, en qué circunstancias y qué problemas nos está ocasionando. Si no cesara el «ruido», lo siguiente es dirigirse al presidente de la comunidad para requerir al propietario que cese la actividad molesta. Si los «ruidos» prosiguieran, se debe convocar una junta de comunidad de propietarios, para entablar, contra el vecino «ruidoso», una acción de cesación en base al artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal relativo a actividades molestas.

Si la demanda fuera estimada, la sentencia puede obligar a pagar daños y perjuicios al vecino «ruidoso» y llegar a la privación del uso de la vivienda durante un máximo de tres años.

### **¿Cuánto es «mucho ruido»?**

Depende de la regulación municipal, la cual establece los límites y horarios del ruido soportable.

Por ejemplo, en Valladolid: <http://www10.ava.es/rccava/documentos/maparuidos/plan%20de%20accion%20contra%20el%20ruido.pdf>, páginas 26 y 27.

Para comprobar el nivel de ruido, existen unos dispositivos llamados sonómetros que nos permitirán comprobar si se está vulnerando o no la normativa.

### **¿Olores en la escalera?**

Actuamos en función del origen de los olores:

– Si el problema es por falta de limpieza en la escalera: convocar una junta extraordinaria de propietarios para tratar el tema. Si la junta no actúa diligentemente, entonces podemos pedir la intervención del ayuntamiento en caso de que exista

riesgo sanitario (por ejemplo si hay ratas, cucarachas, ...)

– Si el problema proviene de la falta de higiene de un vecino (por ejemplo [http://es.wikipedia.org/wiki/S%C3%ADndrome\\_de\\_Di%C3%B3genes](http://es.wikipedia.org/wiki/S%C3%ADndrome_de_Di%C3%B3genes)): lo primero es convocar una junta de propietarios, para que el presidente pida el cese al vecino y en caso de no obtenerlo, pida ayuda al ayuntamiento (en general va a ser a servicios sociales y a sanidad).

– Si los olores provienen de actividades realizadas dentro del hogar, pero sin falta de higiene, del tipo «hacer una barcacoa en el balcón»: en general, van a estar prohibidas por ley: Art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual «al propietario y al ocupante del piso no le está permitido desarrollar actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.» Además de la ley de Propiedad Horizontal, estas actividades suelen estar explícitamente prohibidas en muchos reglamentos comunitarios y/o normativas municipales.

### **¿Falta de higiene?**

Además de lo dicho en el párrafo sobre los olores, actividades como: tirar colillas, sacudir alfombras, vaciar al patio común, tirar restos de fruta al patio común, dejar horas las bolsas de basura en zonas comunes, ... Lo primero sería poner en conocimiento del presidente la situación, para que actúe sobre el vecino en cuestión. De persistir, el presidente debería notificar por escrito la molestia ocasionada. Y si persiste, denunciar y dejar que los tribunales actúen.

### **¿Uso de zonas comunes como propias?**

Éste es el caso de dejar en patios comunales: restos de obras, bicicletas, ... Si no estuviera normado el uso por la comunidad, es el momento de hacerlo (mejor antes) y si lo estuviera, el

presidente deberá informar al vecino del incumplimiento de la normativa. Si persistiera, denunciar ante tribunales.

### **¿Abusos de zonas comunes?**

Es el caso, por ejemplo, del uso de piscinas, barbacoas, parques comunitarios, ... por gente ajena a la comunidad, que aparecen como invitados de un vecino. Si no está normado en la comunidad (número límite de invitados, ...), no se puede hacer nada, a no ser que ocasionen unos sobre-costes objetivos medibles, es decir: se debe regular el uso si no se quiere soportar el abuso.

### **¿Uso de electricidad o agua comunitaria?**

Ejemplo de esto, es el uso de arcones frigoríficos en trasteros a costa de la comunidad de vecinos. En este caso, aunque la práctica resultara mayoritaria, bastaría con que un vecino no estuviera de acuerdo con este uso. Si la junta de propietarios no pidiera el cese y tomara medidas, el vecino que se considera perjudicado podría apelar a la justicia, obligando a poner contadores individuales o temporizadores. Por supuesto, en la demanda, puede pedir resarcirse de lo pagado en exceso por el uso de luz comunitaria.

### **¿Vecinos que hacen reparaciones no autorizadas?**

En algunas ocasiones, incluso con buena fé, un vecino realiza una «reparación» que agrava el problema que pretendía solucionar. Si no tiene autorización de la junta de propietarios (o administrador, si tocara), los costes de la reparación real irán a cargo del vecino «manitas», dado que desde el punto de vista legal, lo que ha realizado es un desperfecto en un uso común.

### **¿Uso impropio de plazas de garaje?**

Por ejemplo: limpieza de coches, cambios de aceite, poner una moto y un coche en la misma plaza (con lo que, en general,

sobresale el coche), ... deben ser tratados como un punto más en la junta de vecinos. La junta deberá fijar unas normas de uso (que pueden ser prohibir, o limitar a unos días de la semana, ...). Si esos acuerdos no se cumplieran, el presidente está facultado para llamar al orden al vecino incumplidor y acudir a la justicia en caso de terquedad.

### **¿Instalaciones de aires acondicionados?**

Hay que tener un permiso de alteración de elementos comunes, y se debe tratar con todos los vecinos para aprobar o no las alteraciones que puede provocar la instalación del aparato. La aprobación será por mayoría simple.

### **¿Instalaciones de antenas parabólicas?**

Según el Real Decreto-Ley 1/98 y la Ley 8/99 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, ambos establecen que la instalación puede ser aprobada en junta de propietarios por mayoría de un tercio de sus integrantes. Si no se alcanzara ese tercio, el servicio podrá instalarse igualmente, aunque el reparto de gastos será diferente (en general, financiando la instalación aquellos que la demandaran).

### **¿Toldos?**

Como norma general, la instalación de toldos por los vecinos en la fachada de un inmueble, está sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal, y requerirá el acuerdo unánime de la Junta de propietarios al modificar el aspecto exterior del edificio.

Las fachadas de los edificios se consideran elementos comunes (art. 396 del Código Civil) y todo lo que afecte de manera significativa a las mismas, exige el voto unánime de los propietarios, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley de propiedad Horizontal.

### **¿Fumar en zonas comunes?**

La Ley 1335/2009 conocida como Ley Antitabaco, en su artículo 19 dice: «*Prohibición Al Consumo De Tabaco Y Sus Derivados. Prohíbese el consumo de Productos de Tabaco, en los lugares señalados en el presente artículo.*

*En las áreas cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos, tales como: Bares, restaurantes, centros comerciales, tiendas, ferias, festivales, parques, estadios, cafeterías, discotecas, cibercafés, hoteles, ferias, pubs, casinos, zonas comunales y áreas de espera, donde se realicen eventos de manera masiva, entre otras.»*

Están incluidas zonas comunes, contempladas en la Ley de Propiedad Horizontal.

---

## **CLÁUSULAS ABUSIVAS EN MERCADO INMOBILIARIO**

**¿Qué es una cláusula abusiva?** Conocidas como cláusulas leoninas, es cualquier cláusula incorporada a un contrato que va en contra de la buena fe y al equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor (en nuestro caso comprador o inquilino) y que no ha sido negociada individualmente durante la celebración del contrato (vendedor-comprador o propietario-inquilino).

**¿Qué fuerza legal tiene una cláusula abusiva?** Ley general para la defensa de consumidores y usuarios, <http://www.boe.es/boe/dias/2007/11/30/pdfs/A49181-49215.pdf> dice :

*Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.*

*1. Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.*

Por tanto no pueden obligar a nada en ninguna circunstancia y a efectos prácticos sobre el contrato es como si no estuvieran escritas.

**¿Qué dice la ley al respecto?** La ley detalla en los artículos :

Artículo 80. Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.

Artículo 81. Aprobación e información.

Artículo 82. Concepto de cláusulas abusivas.

Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.

Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.

Artículo 85. Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario.

Artículo 86. Cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario.

Artículo 87. Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad.

Artículo 88. Cláusulas abusivas sobre garantías.

Artículo 89. Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Artículo 90. Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable.

Artículo 91. Contratos relativos a valores, instrumentos financieros y divisas

En este grupo de artículos, la ley define cuando una cláusula puede ser abusiva, su completa nulidad a efectos legales y entra en casos concretos que afectan al consumidor.

**¿Cuáles son habituales en hipotecas?** Una amplia casuística :

#### Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley
----------	-------	---------------------------

Intereses de demora	Intereses de hasta el 25% en el caso de que un cliente (hipotecado) demorase pago o quedara en situación de mora en el pago de su hipoteca.	Hasta tres veces el precio del dinero como máximo (el precio del dinero en 2013 es 4%, por tanto llegarían a 12%).
Vencimiento anticipado	Permiten resolver el contrato de préstamo hipotecario por cualquier incumplimiento de obligaciones accesorias o no principales, ya que son aquellas distintas a la obligación de devolución de capital e intereses fijados en la escritura.	Nula siempre.
Liquidación unilateral de la deuda impagada	Permite al banco exigir toda la deuda con sólo un incumplimiento de pago.	Hasta 3 impagos antes de poder realizar una ejecución de deuda.
Productos financieros vinculados a hipotecas	Vincular a la concesión de una hipoteca o un interés determinado seguros de distinto tipo (hogar, vida, automóvil ...) , tarjetas visa, planes de pensiones...	Nula siempre.
Seguros Swaps y similares	Incluir un seguro swap (que es un producto complejo no habitual para las necesidades de un cliente normal) en el contrato principal de una hipoteca.	Deben ir detallados en un contrato aparte.

Usar otros índices fuera de Euribor	Usar índices menos conocidos que el Euribor y por tanto más opacos para el consumidor.	No es estrictamente abusivo, pero debe quedar completamente claro que el cliente entiende que opera con otro índice que pueden variar con un sobrecoste potencial sobre la variación del Euribor.
Cláusulas suelo	Limitar las bajadas del Euribor hasta un mínimo fijado por la entidad.	Nulas. En contratos firmados, el plazo de reclamación para evitar desahucio amparado en esta cláusula finalizaba el 17 de Junio de 2013.
Gastos	Añadir a los gastos necesarios y habituales (Comisión de apertura, gastos de notaría, gastos de registro, gastos de gestión, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) ) otros sin justificación o aplicación al caso.	Puesto que no corresponden a un servicio solicitado o no eran necesarios o son de difícil justificación por parte de la entidad financiera, ésta tendrá que proceder a su devolución con intereses de demora si incurriera en retraso.

**¿Cuáles son habituales en alquileres?**

#### Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley
----------	-------	---------------------------

<p>Cargar las derramas de la comunidad al inquilino</p>	<p>Cargar las derramas de comunidad de propietarios al inquilino.</p>	<p>La LAU especifica en su artículo 20 que es los gastos de comunidad, IBI... son concernientes al propietario aunque es posible pactar con el inquilino la inclusión de estos gastos. Sin embargo en ningún caso una derrama puede recaer sobre el inquilino. En todos los casos (gastos de comunidad, IBI, derramas), en caso de impago el responsable ante comunidad , Ayuntamiento... es el propietario.</p>
---	---	--

<p>Cargar todas las reparaciones del hogar al inquilino</p>	<p>Forzar al inquilino a asumir las reparaciones que sean necesarias en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.</p>	<p>Las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda debe hacerlas el propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello se pueda elevar o repercutir en la renta. Si las obras de la vivienda durasen más de 20 días, el inquilino tiene derecho a reducción en si renta proporcional a la parte de la vivienda de la que no ha podido hacer uso.</p>
<p>Cargar la renovación o reparación de electrodomésticos al inquilino</p>	<p>Forzar al inquilino a asumir las reparaciones o adquisiciones de electrodomésticos necesarios en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.</p>	<p>En la misma línea que el punto anterior. Salvo que la avería venga dada por un mal uso por parte del inquilino, en los demás casos, la responsabilidad de su reparación o sustitución es del propietario.</p>

<p>Forzar a contratar más de un año</p>	<p>Hacer constar en el contrato que periodo mínimo de estancia en más de un año (dos...).</p>	<p>Si no consta una contraprestación (por ejemplo, el precio normal es X pero si son dos años es <math>Y &lt; X</math>), la cláusula podría ser considerada abusiva.</p>
<p>Forzar a aceptar ruptura con preaviso de meses por propietario</p>	<p>Hacer constar un preaviso por parte del propietario de n meses, que le habilita para romper el contrato con el inquilino y recuperar su vivienda.</p>	<p>La nueva LAU (junio 2013) dice que el propietario podrá recuperar la vivienda para residencia habitual si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad con un preaviso de 2 meses. Fuera de estos casos, el propietario no podrá recuperar la vivienda. Por tanto cláusula nula.</p>

<p>Forzar aceptar familiares u otros en alguna habitación si el propietario lo requiriera</p>	<p>Hacer constar una cláusula de admisión de familiares u otros en alguna parte de la casa, forzando la convivencia.</p>	<p>Dado que el objeto del contrato es el alquiler de una vivienda y por tanto es el derecho de uso de un bien a cambio de una renta, incluir un tercero no aceptado a priori por el inquilino va contra la base misma del contrato. Nula de pleno derecho.</p>
---	--	--

**¿Qué hacer ante una cláusula abusiva?** Lo primero es no dejarlo pasar si nos perjudica. Es decir, llegado el momento, defender nuestros derechos y hacer cumplir las leyes que son el marco regulador que debe regir un mercado ordenado.

Puesto que el cliente/inquilino víctima de una cláusula leonina tiene la razón, no es buena estrategia perder los nervios y acabar en una discusión verbal que al final no resuelve nada.

1. Hacer notar al responsable la situación (director de entidad o propietario) la situación, señalando claramente la cláusula y la ley que impide su aplicación. A veces, va a ser tan sencillo como esto para solucionarlo. Pero la mayoría de la veces la otra parte va a tratar de ganar tiempo. En unos pocos casos va a haber amenazas más o menos veladas de «consecuencias» si se persiste en el intento de que la ley se cumpla. Si es el último caso, instar a poner por escrito la amenaza y hacer constar que si hay otro incumplimiento se seguirá el mismo camino de reclamación hasta corrección del abuso. Ante todo calma, si hay amenaza es porque la otra parte se sabe perdedora en el proceso y es el último recurso.

2. Dar un plazo razonable de resolución (10 días?). No aceptar

un : Lo miraremos, lo tendría que mirar el departamento X del sitio Y, mi cuñado que entiende de esto te dice algo... Da igual, quien lo tenga que mirar o juzgar porque va a un plazo dado. Improrrogable.

3. Pasado el plazo dado, se notifica por Burofax con certificación de contenido (unos 23 €, se hace en cualquier oficina de correos, y tiene plena fuerza legal), detallando en un documento, la cláusula, la ley que lo impide y la reclamación de que se subsane la situación. Si hubiera cantidades que reclamar sería el momento de notificarlas, argumentándolas. En el burofax, se vuelve a dar un periodo razonable de tiempo para la subsanación del conflicto. La mayoría de conflictos se van a acabar llegados a este punto.

4. Si el burofax es ignorado, hay que ponerse en manos de un abogado experto en mercado inmobiliario o un abogado de una organización de consumidores y dejar que la ley siga su camino.

---

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PRESIDENTES DE COMUNIDAD DE VECINOS**

**¿Bajo qué ley se regula la figura de los presidentes de comunidad de vecinos?** Bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). LEY 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL (21 de Julio 1960; BOE núm. 176, de 23 de Julio de 1960)

Modificaciones:

Ley 2/88 de 23-2-1988 ( BOE de 27/2/88)

Ley 3/90 de 21-6-1990 ( BOE de 22/6/90)

Ley 10/92 de 30-4-1992 ( BOE de 5/5/92)

Ley 1/2000 de 7-1-2000 ( BOE de 8/1/2000)

Ley 51/2003 de 2-12-2003 ( BOE de 3/12/03)

Ley 19/2009 de 23-11-2009 ( BOE de 24/11/09)

Ley 26/2011 de 01-08-2011 ( BOE de 2/8/11)

REFORMADA POR:

Ley 8/99 de 6-4-1999 ( BOE de 8/4/99)

### **¿Cuáles son las principales funciones de un presidente?**

- Representar a la Comunidad en aquellos asuntos que la afecten.
- Visar los gastos y presupuestos.
- Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- Convocar una Junta ordinaria por lo menos una vez al año.
- Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.
- Promover las acciones judiciales que acuerde la Junta ordinaria.
- Exigir el pago por vía judicial si fuera necesario a los propietarios que ostenten deudas.

**¿Es necesario que el presidente sea un propietario?** Sí, pero con algunos matices. En ningún caso es posible ser presidente por representación. La presidencia es un cargo personal e indelegable. Sin embargo, hay jurisprudencia que ha admitido al cónyuge o al hijo del propietario, o a un tercero, pero ha correspondido a aceptar una situación de justicia material más que de aplicación rigurosa de la norma.

**¿Puede un usufructuario ser presidente?** Desde el punto de vista ortodoxo de la ley, no de modo pleno, puesto que el usufructuario de una vivienda no tiene la condición legal de ser su propietario de ningún modo (sólo dispone de derecho de uso). La ley sólo permite la elección del usufructuario si el propietario no dice nada en contra y únicamente para los asuntos ordinarios, aunque existe alguna jurisprudencia que de facto lo ha admitido.

**¿Cómo se debe elegir a un presidente?** La ley establece que el mecanismo debe ser por sorteo, pero no prohíbe que otros mecanismos (rotación, por ejemplo) sean incluidos en los estatutos o por acuerdo de la junta de propietarios. Lo que impide la ley, es que el mecanismo elegido excluya o marque una diferencia en elección sobre algún propietario.

**¿Se puede renunciar al cargo de presidente de la comunidad?** La ley establece el carácter obligatorio por lo que no se puede renunciar a él. Es, o bien la junta de propietarios o un juez los que pueden eximir del cargo al presidente.

**¿Un vecino moroso puede ser presidente de la comunidad?** La LPH no establece nada en contra, aunque se daría la contradicción de que tendría que presidir las juntas, pero no podría votar en ellas (art. 15.2.). Al ser el conflicto de intereses evidente, es habitual en las juntas evitar esta circunstancia.

**¿Puede cobrar una remuneración económica el presidente de la comunidad?** El cargo de presidente no es remunerado, sin embargo éste puede recibir algún tipo de compensación por los gastos que en sus funciones esté obligado a realizar (gasolina, peajes, llamadas telefónicas, etc.), que puede ser recibiendo una cantidad económica mensual, compensándole en parte de la cuota de comunidad o cualquier otra forma que recoja los estatutos o haya aprobado la junta de propietarios.

**¿Cuáles son los «límites» de un presidente de comunidad?** Los límites vienen marcados por el artículo 14 de la LPH, que dicta que el presidente puede realizar actos de gestión ordinaria, pero que requiere el acuerdo de la junta para los demás casos.

**¿Es función del presidente realizar las reparaciones comunes de la comunidad?** Aunque es habitual en muchas comunidades, no es parte de sus funciones contempladas en la ley.

**¿Es deber del presidente buscar presupuestos para reparaciones o mejoras en la comunidad?** Aunque es una función del

administrador de la comunidad, salvo que la junta de propietarios o estatutos de la comunidad lo impida, puede coincidir con la figura del presidente. Si fuera ese el caso, nada lo impediría. También es habitual que para obras de cierta envergadura se constituya una junta de obras (electa por la junta de propietarios, no por presidente o administrador) que gestione todo el proceso de la obra u obras aprobadas por la junta.

---

## **FISCALIDAD EN ALQUILER PARA PROPIETARIOS**

**¿Se deben declarar los ingresos de las rentas de alquiler en la declaración de la renta?** Si, como otros rendimientos (de capital, trabajo...) deben ser declarados.

**¿Como tributa en la declaración de la renta?** Como capital inmobiliario.

**¿En que formulario del programa padre sale?** Programa PADRE 2011 Página 4 (I) . En el PADRE de 2012 esta por ver, pero probablemente no cambie de ubicación.

**¿Que gastos deducibles y deducciones existen?**

Son gastos deducibles :

- Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos para la adquisición de la vivienda (caso de hipoteca por ejemplo).
- Los gastos de reparación y conservación del inmueble pero no los de ampliación o mejora (materiales de construcción, termo-calentador de agua, TDT, televisión,...)

- Electrodomésticos y muebles se amortizan al 10% cada año hasta la totalidad de su coste.
- Los costes de formalización del contrato de arrendamiento (comisiones de agencias por ejemplo).
- Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros)
- Los contratos de seguro, como los de responsabilidad civil, incendio o robo que tengan por objeto los bienes (vivienda en este caso) o derechos productores de los rendimientos.
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros (caso de la comunidad de vecinos muy en general)
- El importe que se destine a la amortización de la vivienda, por su depreciación efectiva. Este valor se calcula aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados
- ...

Si intereses, gastos de conservación y de reparación superan la cuantía de los ingresos por rentas, se pondrá como tope de suma de intereses, gastos de conservación y reparación la suma de los ingresos por rentas (ejemplo 2, abajo).

Acorde a artículo 23 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas , son posibles las siguientes deducciones :

- si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del iprem (7.455,14 euros

actualmente), el propietario puede deducirse el 100% de las rentas obtenidas.

– si el inquilino tiene entre 18 y 35 años y unos ingresos mayores que el iprem, y además el contrato de alquiler se firmó antes del 1 de enero de 2011, el casero puede deducirse el 100%

– en otros casos, la reducción será del 60%

En el caso de alquilar la casa a un familiar existen unas salvaguardas para evitar casos fraudulentos. Los ingresos declarados por el alquiler descontados los gastos deducibles no pueden ser inferiores al 2% del valor catastral (o el 1,1% si este valor catastral ha sido revisado o modificado y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994), estableciéndose este valor como el mínimo a declarar.

Hay que tener en cuenta que los gastos por intereses y los de conservación conjuntamente no pueden exceder de de los rendimiento íntegros obtenidos, ese exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

**¿En caso de ser vivienda habitual?** Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

**¿Se prevén cambios por parte de la agencia tributaria en materia de alquiler?** No han sido citados por el Ministerio de Fomento ni por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y por tanto no parece que esté en el foco del gobierno. Cabe la posibilidad de que la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la

Reestructuración Bancaria (Sareb, popularmente conocido como banco malo) y su irrupción el mercado de alquiler conlleva algún cambio en legislativo en leyes y tributación de alquiler.

### ¿Algunos ejemplos numéricos?

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 44 años él y 44 años ella a 31 de diciembre de 2012. La vivienda adquirida en 1996 por 100000 € y 8000 € de gastos. La compra fue financiada mediante un préstamo hipotecario de la Caja «X», por el que se ha pagado durante 2012, 1400 € de intereses y 2000 € de amortización de capital. El valor catastral de la vivienda asciende a 45000 €, siendo el 40% valor de suelo. Se han adquirido un termo 200 € y unos muebles por valor total de 800 € durante 2012.

Los gastos de esta vivienda durante 2012 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €
- Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : 900\*12  
10800

Gastos deducibles :

- Intereses  
:  
1400

- Comunidad  
:  
900

- Gastos conservación  
:  
400

- Gastos reparación/reposición

:		200	
-			Impuestos
:			
	240		
-	Amortización :		
*			Vivienda
	(3%*60%*108000)		
	1944		
*			Muebles
	(10%*800)		
	80		
Total			Gastos
deducibles:			
	5144		
Rendimiento		neto	:
	10800 - 5144		
	5656		
	Reducción por arrendamiento de vivienda : 60%*5656		
	3393,6		
	Rendimiento neto reducido : 5636 - 3393,6		
		<b>2242,4</b>	

Ejemplo 2 :

La propietaria alquila la vivienda a su hermano de 30 años por 300 € mensuales. La vivienda se adquirió en 1995 por 150000 € (con gastos incluidos) y el valor catastral es de 38000 €, correspondiendo al 33% el valor del suelo.

Los gastos de la vivienda han sido :

- IBI 100 €
- Interés préstamo 4000 €
- Amortización capital 3000 €
- Comunidad 800 €
- Instalación bomba de calor/frío (1/7/2011) 1500 €

Será el mayor entre los dos siguientes cálculos :

1. Diferencia entre ingresos y gastos deducibles :

Ingresos	Íntegros	:
300*12		
3600		
Gastos deducibles :		
- Intereses (límite a las rentas..):	3600	
	Comunidad	
	800	
	Impuestos	
	100	
- Amortización :		
* (3%*60%*150000)	Vivienda	
2700		
* Bomba de calor/frío (6/12 * 10% * 1500)	75	
Total deducibles:	Gastos	
7275		
Rendimiento neto :		
3600-7275		-3675
Reducción por arrendamiento de vivienda : 60%*-3675		
-2205		
Rendimiento neto reducido :	-3675	-
-2205	<b>-1470</b>	
2. 2% del valor catastral :		
2%*38000	<b>760</b>	

Por tanto es **760** (si fuera -1470, por alquilar la vivienda Hacienda devolvería dinero!!!!)

Ejemplo 3 :

La vivienda arrendada desde 1 de Enero de 2009 a un matrimonio cuyas edades a 31 de Diciembre de 2012 eran 36 y 32 años por

1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2012. La vivienda fue adquirida por herencia en 2006 con unos gastos y tributos de herencia de 4500 €. El valor catastral de la vivienda es a fecha de 2012 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2012 fueron :

- IBI 350 €
- Comunidad 900 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros :  $1000 \times 12$   
 12000

Gastos deducibles :

-		Comunidad
:		
	900	

-		Impuestos
:		
	350	

-	Amortización :	
*		Vivienda
	(3%*60%*45000)	
	810	

	Total deducibles:	Gastos
	2060	

Rendimiento	neto	:	12000 - 2060
			9940

Reducción por arrendamiento de vivienda :  
 $50\% (100\% \times 9940) + 50\% (60\% \times 9940)$   
 7952

Rendimiento	neto reducido	:	9940 - 7952
			<b>1988</b>

