

A blurred office scene featuring a desk, a chair, and a lamp. The text is overlaid on a semi-transparent white square in the center.

MEDINA
PINAZO

ABOGADOS

INDICE

04

Diario Sur

15

Vida Económica

02

Expansión



PUBLICACIONES



SUR

Hacia una Ley de Urbanismo en Andalucía

Rafael Medina Pinazo y José Miguel Jaime Naranjo | 2 junio 2019

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha acordado recientemente iniciar los trámites legislativos para la aprobación de una nueva Ley del Suelo para Andalucía que venga a sustituir a la actual LOUA. La LOUA data de 2002 y ha sido objeto de diferentes modificaciones, pero no ha resuelto los principales males endémicos del urbanismo en nuestra comunidad autónoma: el excesivo retraso y la farragosa tramitación de los planes urbanísticos.

Sin duda, uno de los motores económicos de la comunidad autónoma es el turismo ligado al mercado inmobiliario, fuente de continuas inversiones y que precisa para su desarrollo ordenado una herramienta jurídica adecuada.

Por ello, resultaría extraño que el cambio de Gobierno acaecido en Andalucía no afectara a una materia tan sensible. De este modo, apenas traspasada la barrera simbólica de los primeros cien días del nuevo gobierno se anuncia el inicio de los trámites que deben concluir con una nueva Ley del Suelo. A día de hoy son pocos los datos que se conocen acerca de los fines y objetivos concretos de la nueva norma, si bien parece que irá en la línea de recortar y simplificar los plazos administrativos en la tramitación de los instrumentos de planeamiento. Parece de difícil o imposible justificación que el plazo medio para tramitar y aprobar un Plan General de Ordenación

Urbanística (PGOU), cualquiera que sea la entidad y dimensión del municipio se sitúe en ocho años, plazo que coincide con la planificación que se contiene en los propios PGOU para su posterior ejecución. Igualmente resulta de difícil justificación que, a día de hoy, más de 300 municipios tengan la aprobación o revisión de sus PGOU atascados en idas y venidas de requerimientos e informes técnicos y sectoriales. Si realmente se pretende dar un impulso en esta materia han de articularse procedimientos ágiles y sencillos que no pongan en peligro cuantiosas inversiones que pueden optar por mirar hacia otra comunidad autónoma ante el temor de perder su oportunidad de negocio en un laberinto administrativo de procedimientos y trámites inacabables.

Por otro lado, y según se anuncia por la propia Junta de Andalucía, parece que la nueva norma pretende acometer, nuevamente, el problema derivado de las construcciones en suelo no urbanizable y que la última norma aprobada al respecto no ha conseguido solucionar.

Como sabemos, en la comunidad autónoma en general, y en Málaga en particular, son numerosas las construcciones ejecutadas en suelo no urbanizable a la espera de una solución definitiva.

Entretanto, se está preparando una instrucción para ampliar la posibilidad, siempre que se cumplan todas las garantías legales, de acceder al régimen de Asimilado Fuera de Ordenación (AFO). Si bien todos son buenos propósitos, no podemos olvidar que la tramitación de una norma de esta enjundia lleva su tiempo y que, además, con la composición actual del Parlamento, queda en manos del juego de las mayorías parlamentarias.

Posiblemente por ello y, para evitar que la tramitación de la norma se prolongue en el tiempo más de lo deseado, en paralelo, la Consejería está elaborando instrucciones para agilizar la tramitación administrativa de los expedientes. En este sentido, y hasta el momento, se han elaborado cuatro instrucciones.

La primera instrucción facilita la resolución de las deficiencias que motiven la suspensión del proceso de aprobación de los planes o que la condicionen, permitiendo crear una mesa con el ayuntamiento afectado que fija un calendario de trabajo.

La segunda instrucción, acorta de un mes a diez días hábiles el plazo que tiene la Junta para admitir a trámite los planes generales.

La tercera instrucción suprime las aprobaciones provisionales en planes parciales y en las modificaciones no estructurales de los PGOU, con lo que se acorta la tramitación, como mínimo, dos meses.

La última instrucción descarga de contenido innecesario los planes generales, eliminando todos los detalles que corresponden a planes de desarrollo posterior con la finalidad de la simplificación y la flexibilidad.

Por último, la ley, sin perjuicio de considerar que el urbanismo es una función pública irrenunciable, planteará modelos de gestión que permitan el fomento de la colaboración público-privada en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas.

Habrà que esperar a conocer aspectos concretos de la norma, anteproyecto, etc., para valorar el camino que toma la norma y cómo se conjuga la misma con la autonomía local y las competencias municipales en materia de urbanismo.



Publicada en el BOE el pasado 16 de marzo, pretende dar una mayor protección a aquellos que vayan a contratar un préstamo y traer seguridad jurídica a este ámbito de la contratación, tan vapuleado en los últimos años.

Ha llegado, con tres años de retraso, la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, una importante reforma de la actual regulación, especialmente de los préstamos hipotecarios. Publicada en el BOE el pasado 16 de marzo, pretende dar una mayor protección a aquellos

que vayan a contratar un préstamo y traer seguridad jurídica a este ámbito de la contratación, tan vapuleado en los últimos años, y necesitado de recuperar el prestigio.

El ámbito de aplicación de la ley se ciñe a aquellos contratos de préstamo en los que el prestatario, fiador o garante sea una persona física, no necesariamente consumidor, lo que se hace pensando en empresarios, trabajadores autónomos, si el contrato tiene por objeto un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía en el que el inmueble sea

de uso residencial. Si el préstamo, con o sin garantía, lo es para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, sí será preciso que el prestatario, fiador, o garante además de persona física ostente la condición de consumidor. Para aquellas personas que a partir de hoy vayan a firmar una hipoteca, la nueva ley incorpora importantes novedades respecto a la fase precontractual y nos vamos a tener que familiarizar con términos tales como FEIN o FIAE.

En primer lugar, será obligatorio someter al prestatario a un test de solvencia, que pretende verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo y solo si esta evaluación es positiva se podrá concertar el préstamo. Esto ya se venía haciendo, pues todos los bancos hacían un estudio del cliente previo a la concesión del préstamo. El banco deberá entregar al prestatario, al menos con diez días de antelación, numerosa documentación, entre otras, la ya mencionada ficha europea de información normalizada (FEIN), una ficha de advertencia estandarizada (FIAE), en el que se

informa de la existencia de cláusulas o elementos relevantes, se debe aportar también al prestatario las famosas simulaciones sobre la evolución de los tipos de interés; deberá facilitarse igualmente un proyecto del contrato; y muy importante información clara y veraz de la distribución de gastos: siendo de cuenta del prestamista todos, salvo el de tasación del inmueble, que corre a cargo del prestatario. El impuesto de actos jurídicos documentados queda a lo establecido en la normativa tributaria aplicable, que actualmente atribuye la cualidad de sujeto pasivo al prestamista.

Capítulo aparte merece el nuevo papel que la ley otorga al notario: asesorar personal y gratuitamente al prestatario, fiador e hipotecante y levantar acta de todo ello.

El prestatario tiene la obligación, no es por tanto opcional, de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija y con quien se vaya a formalizar la escritura de hipoteca sobre el contenido de la documentación precontractual que hemos comentado antes. Por tanto, el banco deberá

remitir al notario toda la documentación, junto con una manifestación del prestatario de que ha recibido dicha documentación y que le han informado. El notario levantará acta previa a la formalización del préstamo, debiendo hacerse como tarde el día antes, recogiendo que el prestatario ha recibido la preceptiva documentación que antes enumeramos, que se han cumplido los plazos, que se le ha asesorado de forma individualizada de las condiciones y que se ha elaborado un test sobre la documentación e información suministrada.

Esta obligación de comparecer ante el notario y todas las normas de protección al prestatario son extensivas a los fiadores e hipotecantes y va a obligar a todos los firmantes de las hipotecas, a partir del 16 de junio, a comparecer ante el notario dos veces en días distintos.

Llama la atención, y resulta excesivo, que el legislador haya obligado expresamente a los notarios a asesorar al firmante de una hipoteca, en día distinto al de la firma, puesto que esta obligación la siguen teniendo además los bancos. Coloquialmente esto podría interpretarse como que no se fía de los bancos o no se fía de las explicaciones que los notarios estaban dando al prestatario el mismo día de la firma...

En las nuevas hipotecas habrá cambios sustanciales en las cláusulas que más se han popularizado en los últimos tiempos por la litigiosidad que han generado: el vencimiento

anticipado no se dará hasta el incumplimiento de un mínimo de 12 o 15 cuotas, dependiendo del momento en que el cliente haya incurrido en mora se prohíbe la inclusión de la llamada cláusula suelo, que queda desterrada y el interés de demora no podrá ser superior al interés remuneratorio más 3 puntos, lo que rebaja enormemente lo que contenían las escrituras hasta la fecha.

En definitiva, la nueva ley ha concedido normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes, complementando el actual marco, reforzando las garantías para los prestatarios en el proceso de contratación y, como dice en su exposición de motivos, tratando de evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial.

Esperemos que esta ley sirva además para mejorar la relación banco/cliente, tan deteriorada en los últimos tiempos, y a recuperar la confianza en el sector bancario, que no siempre es el malo de la película.



Una polémica regularización

Rafael Medina Pinazo y José Miguel Jaime Naranjo | 30 septiembre 2019

El decreto-ley para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía nace rodeado de polémica y críticas: hay quienes consideran que se queda corto y quienes consideran que se trata de una amnistía encubierta para dar cobertura legal a un importante número de viviendas en situación irregular. El pasado 26 de septiembre de 2019 entró en vigor el decreto-ley de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.

Este nuevo decreto supone un avance respecto a la instrucción dictada en marzo, si bien, como toda norma de este calado, nace rodeado de polémica y críticas: hay quienes consideran que se queda corto y quienes consideran -grupos ecologistas, en su mayoría- que se trata de una amnistía encubierta para dar cobertura legal a un importante número de viviendas (hasta 327.000 en todo el territorio andaluz), que se encuentran en situación irregular y sobre las que ya no es posible arbitrar medida sancionadora o de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos legales para ello.

Esta situación irregular provoca que no cuenten con infraestructuras para los servicios básicos

de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad, por lo que no tienen garantizadas las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para su habitabilidad.

El decreto-ley permite el acceso a la Declaración de Asimilado Fuera de Ordenación (AFO) a cualquier edificación irregular (no sólo las levantadas en suelo no urbanizable), si bien se excepcionan aquellas aún en plazo para restablecer la legalidad (seis años), con sentencia firme, o que se asienten en suelo no urbanizable de especial protección. Este último hecho es importante en el caso, por ejemplo, de la Axarquía, ya que muchas de estas viviendas aisladas están levantadas sobre suelo especialmente protegido y quedan fuera del amparo de la nueva norma.

Una vez reconocida la situación de AFO, los propietarios podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras o resolver dichos servicios de manera autónoma, costeando los mismos.

Además, el reconocimiento de AFO conllevará la posibilidad de ejecutar las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las

condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso. En relación con los asentamientos, interesa destacar el cambio que introduce la nueva norma. Hasta el momento, se exigía que dichos asentamientos figuraran en los planes generales y, superado ese paso, los ayuntamientos debían desarrollar un plan especial o parcial para cada uno de dichos asentamientos.

A partir de ahora cualquier municipio podrá formular, de manera inmediata, un plan especial para la agrupación de viviendas concretas con independencia de que tenga o no aprobado el Plan General. Se trata de evitar así la demora derivada de la tramitación de los planes generales, más el plazo propio de tramitación del Plan Especial.

En este sentido, el Ejecutivo considera que, con la colaboración de los ayuntamientos, estos planes especiales podrían estar aprobados en un plazo de entre nueve y doce meses.

Otro elemento nuclear del decreto-ley es la incorporación a los planes generales de las agrupaciones de viviendas irregulares. Para ello, los ayuntamientos deberán prever en sus instrumentos de planeamiento una serie de servicios mínimos, como equipamientos públicos o zonas verdes, si quieren incorporar un asentamiento como urbanizable. Este último



elemento lleva a la posibilidad de pensar en la regularización de urbanizaciones en suelo urbano en situación irregular.

En concreto, cabría plantearse si, a través de esta fórmula, podrían regularizarse, por ejemplo, las más de 18.000 viviendas irregulares existentes en Marbella. Esta posibilidad parece descartada desde ya, incluso por los propios responsables municipales.

La razón es sencilla. En el supuesto de Marbella no nos encontramos ante viviendas sin licencia, sino con licencias contrarias al ordenamiento jurídico y anuladas por sentencia judicial.

Estos supuestos no tendrán amparo con la nueva norma, por lo que su solución tendrá que venir necesariamente a través del nuevo PGOU de Marbella.

En definitiva, se trata de una nueva vuelta de tuerca sobre este gran problema del urbanismo en nuestra Comunidad, que parece tener más adeptos que detractores, pero que no termina de resolver la situación de un gran número de viviendas en situación irregular.

Todo ello sin olvidar que el decreto-ley nace con fecha de caducidad, la aprobación de la nueva ley de Suelo en la que deberá quedar integrada el nuevo marco jurídico recién aprobado.

ZAS: El difícil y necesario equilibrio entre hosteleros y vecinos

Rafael Medina Pinazo y José Miguel Jaime Naranjos | 22 diciembre 2019

La Comisión de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Málaga ha dado luz verde a los Planes de Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), tanto en el centro histórico, como en el Romeral (Teatinos).

Ello implicará, una vez se apruebe por el Pleno de este mes de diciembre (fijado para el día 19) y entre en vigor, previa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, una moratoria de cinco años para la apertura de bares y establecimiento de ocio y esparcimiento, en nada menos que 98 calles del centro y el Romeral.

El nivel de detalle es tal que, en determinadas calles, se especifican los números de la calle en cuestión afectados. La moratoria de cinco años supone, además, un incremento temporal sustancial, respecto al plazo inicialmente previsto de un año.

Entre las novedades del ZAS, más allá de la más importante (la referida moratoria) se incluye también el adelanto en el horario de cierre de terrazas, tanto en primavera-verano, como en otoño-invierno. A ello, debe añadirse que, durante la tramitación administrativa del expediente, los días exceptuados de la aplicación de la norma (además de Semana Santa, Navidad, Carnaval y Feria), se han reducido sustancialmente, de

setenta a sólo veinte. Merece resaltar que, a partir de la entrada en vigor del decreto, los establecimientos deberán designar una persona responsable de garantizar que los usuarios al entrar y salir o permanecer en el exterior del local no produzcan molestias al vecindario. Los titulares de los establecimientos deberán contar con esta figura desde las veintitrés horas y hasta el cierre. Las personas que ejerzan esta labor de vigilancia podrán denunciar ante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad a quienes cometan infracciones administrativas.

En cuanto a posibles excepciones, interesa destacar que la moratoria de cinco años no aplicará al traspaso o venta de locales de ocio y esparcimiento ya existentes que tengan la misma o inferior catalogación, siempre y acuerdo exista acuerdo entre el cedente y el cesionario y siempre que permanezcan inalterables las características y condiciones del edificio, respecto de aquellos que permitieron la calificación ambiental favorable y, por tanto, determinaron la licencia de actividad del local en cuestión.

Tampoco aplicará en aquellos proyectos y actividades que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se consideren de interés general para la ciudad.

Parece que se está reservando esta posibilidad para futuros proyectos ya en ciernes, y de importancia para la ciudad, como es el caso de la manzana del Astoria, afectada por la declaración de ZAS. Sobre la base de las principales cuestiones a tener en cuenta (horarios, traspasos, etc.), no se han hecho esperar reacciones encontradas al respecto y todas ellas críticas. Los vecinos consideran un paso adelante, pero insuficiente.

Por su parte, los empresarios de la hostelería han mostrado su absoluto rechazo a la norma, no descartando llevar la norma a los tribunales para que se pronuncien sobre el ajuste a derecho de la misma.

Hay que poner la norma en el contexto de una ciudad que ha experimentado un crecimiento espectacular en la última década, donde el turismo y el sector servicios son los ejes sobre los que pivota nuestra economía y principal fuente de riqueza, en torno a nuevos elementos como museos y cruceros. A ello, debe añadirse el clima privilegiado de la ciudad que permite disfrutar, un porcentaje elevado de días al año, de terrazas hasta bien entrada la noche.

Se trata de un crecimiento exponencial, teniendo como eje principal, el centro histórico, zona tradicionalmente residencial y sobre la que se ha fomentado el nuevo modelo de ciudad-turística, con museos, apartamentos turísticos, nuevos hoteles, viviendas turísticas, etc. Esta circunstancia ha hecho que los vecinos

tradicionales del centro histórico hayan levantado su voz, exigiendo su derecho al descanso, frente al indudable crecimiento del ruido.

Por lo demás, especial atención habrá que tener al trato que se les dé a los expedientes ya en tramitación, sobre los cuales, parecería lógico, que quedaran excluidos de la moratoria. En este sentido, el régimen transitorio de las normas suele excluir de su aplicación todos aquellos expedientes ya iniciados conforme a norma anterior, los cuales seguirán tramitándose conforme a la disposición vigente al tiempo de iniciarse. Como decimos, será interesante saber si se contempla esta circunstancia o si, por el contrario, queda, a criterio de la Administración, establecer el momento procedimental a partir del cual un expediente se regirá por una u otra disposición.

En definitiva, se hace necesario encontrar, más que nunca, por la importancia del sector servicios y terciario en la economía de la ciudad, un punto de equilibrio y consenso entre las diferentes opiniones (hosteleros y vecinos) y que, cada uno de ellos, vean respetados sus legítimos intereses.

Sirva apuntar, como idea, que otras ciudades importantes, del nivel de Málaga, como Barcelona, Madrid, Sevilla o Valencia, tienen normas similares, pero, a diferencia de la Málaga, han establecido áreas o zonas acústicas turísticas, zonas en las que prima el uso terciario sobre el residencial.



Un nuevo hachazo a la Ley de Arrendamientos Urbanos

Rafael Medina Pinazo y Pablo Pastor | 24 abril 2019

El pasado día 3 de abril, la Diputación Permanente convalidó el Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y con ello se confirma la reforma operada sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos. Con este Real Decreto se añade una nueva reforma a nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos que, muy probablemente, no será la última.

Esta nueva Ley será de aplicación a los contratos firmados a partir del 5 de marzo de 2019 y, en consecuencia, se hace necesario así abordar cuáles son sus pros y contras para el tráfico jurídico y el mercado arrendaticio.

El primer cambio lo encontramos en el propio ámbito de aplicación de la norma, en el que se excluyen de la Ley los arrendamientos de viviendas superiores a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. No se encuentra fundamento para esta distinción puesto que, a priori, la misma protección debería garantizarse para todo tipo de arrendatarios, con independencia de la magnitud de la vivienda o de las rentas pactadas. Otro de los aspectos más comentados de esta reforma ha sido la ampliación del plazo de duración obligatoria del arrendamiento.

Así pues, el artículo 9 de la Ley establece que el plazo mínimo será de 5 años, o de 7 años para el caso de que el arrendador sea persona jurídica. Nuevamente, se realiza por el legislador una distinción que, a priori, carece de justificación. Parece que el sentido de esta discriminación es proteger al arrendatario de las grandes multinacionales inmobiliarias, sin embargo, se obvia que existen una gran cantidad de pequeñas sociedades arrendadoras a las que no se debe meter en el mismo saco. Además, hacer esta distinción entre personas físicas y jurídicas, puede dar lugar a que las grandes multinacionales propietarias de viviendas destinadas al arrendamiento, decidan, ante la volatilidad de la regulación jurídica, evitar este mercado, con el consecuente descenso de la oferta y posible subida de unos precios que ya son suficientemente elevados.

En relación con lo anterior, tras la reforma, se limita de a dos mensualidades de renta el importe que podrá ser reclamado por el arrendador de una vivienda como garantía del pago de la renta, además de la tradicional fianza. Esta limitación, aunque pueda parecer positiva en un primer momento, tendrá que valorarse su impacto en el mercado puesto que el arrendador es, normalmente, cauteloso a la hora de arrendar su vivienda ante la imposibilidad de impago y posterior insolvencia del arrendatario,

teniendo en cuenta además el largo y lento procedimiento judicial para conseguir el desalojo. Tras esta limitación, estos recelos pueden verse incrementados, por lo que los habituales estudios de solvencia realizados a los arrendatarios se tornaran más rigurosos, restringiendo, más si cabe, el acceso al mercado de alquiler. Por último, otra modificación de calado, con la que se vuelve a la regulación del año 1994, es la que protege al arrendatario durante el plazo de duración contractual mínimo ante una posible transmisión de la vivienda a un tercero. Con la regulación anterior, tan solo encontraba protección cuando se había procedido a inscribir en el Registro de la Propiedad, sin embargo, a partir de esta reforma,

la inscripción no es necesaria. La vuelta al régimen anterior tiene fundamento y sentido ante la poca incidencia de la normativa derogada ya que los arrendamientos registrados eran escasos. Sin embargo, con esta nueva regulación también se abre la veda para los habituales fraudes de ley y contratos simulados que tanto se estilan en sede de ejecuciones judiciales.

En conclusión, pese a que la modificación aporta elementos positivos y, en parte, enriquece la normativa vigente, también la empobrece al incluir aspectos que no encuentran una justificación suficientemente motivada.



Expansión

La venta de créditos hipotecarios, un nuevo mercado para la adquisición de activos inmobiliarios

Rafael Medina Pinazo y Carlos Espinosa | 26 noviembre 2019

Pese a que para algunos haya pasado desapercibido, existe un nuevo mercado utilizado por pequeños y medianos inversores que pretenden la adquisición indirecta de activos inmobiliarios a través de la compra del crédito hipotecario que grava el mismo. De esta forma pueden obtenerse grandes rentabilidades por el descuento que supone la compra del crédito que grava el activo en comparación con la compra directa del mismo.

Esta novedosa forma de adquisición de activos inmobiliarios se distingue de las habituales ventas masivas de carteras de crédito, desde las entidades financieras a los distintos fondos de inversión, en las que se incluyen un importante número de créditos morosos que se ceden en bloque. Nos encontramos un mercado minorista de créditos hipotecarios destinado a aquellos que buscan la obtención del indicado descuento, asumiendo, eso sí, un riesgo mayor que con la compra directa del activo inmobiliario.

Con este tipo de negocio, la entidad financiera cedente obtiene un beneficio indirecto ya que elimina el riesgo de impago de los créditos cedidos a la vez que disminuye su nivel de morosidad

y, por su parte, el adquirente o cesionario, en contraprestación al mayor riesgo asumido, obtiene un importante descuento, lo que redonda en una inversión de mayor rentabilidad o menor coste que la adquisición directa del activo.

Como punto de partida, es necesario aclarar que cedente y cesionario son plenamente libres para concertar la cesión sin que se necesite el acuerdo con el deudor, exigiéndose como único requisito legal, la notificación al mismo del cambio de acreedor.

Además, se hace necesaria la elevación a público del documento de cesión para que este pueda acceder al Registro de la Propiedad y se inscriba el cambio del titular del crédito hipotecario. Estos, en principio, serían los únicos requisitos formales para proceder a la cesión.

No obstante, para afrontar con seguridad este tipo de inversiones se hace necesario tomar todas las precauciones posibles, entre ellas destaca el análisis previo de la operación (due diligence), en el que, no sólo se estudian los pormenores jurídicos de la finca (incluyendo obviamente las cargas, asegurándonos de que la nuestra goce

de prioridad de rango, y la situación posesoria, urbanística, etc.), sino también y, especialmente, las actuaciones habidas en el procedimiento judicial, examinando que el mismo se encuentra tramitado correctamente, de cara a evitar que cualquier disconformidad formal o procesal frustre o dilate la pretendida adquisición.

Desde el punto de vista fiscal, la cesión de crédito tributará por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, siendo la base imponible el total de la responsabilidad hipotecaria, con independencia del precio de la operación.

Tras la compra del crédito y teniendo en cuenta que dicho crédito, casi con toda seguridad, se encontrará impagado, habrá que proceder a su ejecución para, de esta forma, acceder al activo inmobiliario. En este caso, hay que advertir que no existe seguridad plena de obtención del activo inmobiliario puesto que, en el seno de dicho procedimiento ejecutivo, siempre podrá acudir algún tercero que pretenda adquirir el bien, ya sea pagando la deuda o pujando en la

futura subasta judicial. No obstante, hay que señalar que en este caso el adquirente del crédito recuperaría la inversión e incluso obtendría una importante rentabilidad puesto que el precio de compra siempre será menor que el futuro precio de adjudicación en el seno de la ejecución hipotecaria. Por lo tanto, este nuevo mercado abre oportunidades de adquisición de activos inmobiliarios, a través del crédito subyacente, que permiten obtener o bien un activo a un precio muy inferior al precio de mercado, o bien una alta rentabilidad de la inversión, en tanto se obtendría el retorno de dicha inversión más un plus abonado por el adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecario.

En síntesis, tal y como se ha indicado, existe un riesgo asociado derivado de la necesidad de pasar por un procedimiento judicial para la definitiva obtención del activo. No obstante, este riesgo puede minimizarse en gran medida mediante el estudio previo de los créditos adquiridos anticipando cuales serán las contingencias que se encontrarán e implementando las medidas y mecanismos necesarios para superar el procedimiento con la mayor tasa de éxito posible.

MEDINA
PINAZO
ABOGADOS