Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

MEDFIN

MEDIADORES FINANCIEROS

- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -

AÑO 7 NÚMERO 35 **ENERO/FEBRERO 2017**

Sumario

Información de Actualidad..... pags.3-7

➥ Actualidad Hipotecaria.- Cláusula Suelo. Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero. de Medidas Urgentes de Protección de consumidores en materia de cláusula suelo para posibilitar la solución de controversias entre consumidores y usuarios en relación a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que contienen las denominadas " Cláusulas Suelo ".

Información pag.8

➥ Calendario de días hábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para 2017.

Coleccionable pags.9-16

➥ Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento. La competitividad y la eficiencia.

Formación pags.17-20

➥ Reclamación de plusvalía. Vivienda vendida a pérdidas o desahucio.

Consultorio pags.21-23

➥ Sección dedicada a responder todas aquellas cuestiones dirigidas a los distintos gabinetes y formuladas por todos los lectores.

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección de los datos personales exigidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus reglamentos de desarrollo. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C. Príncipe de Vergara, nº260-1º-G, CP 28016 de Madrid - o bien, dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: MEDFIN
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-3256-2011

Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración
C./ Atocha nº 20-4º-Derecha
28012 MADRID.-
Tel .- 91 457 29 29 Fax.- 91 458 26 93

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
/atpcpes @ATP_CPES /in/atpcpes/
Web: www.atp-medfin.com

INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

Actualidad Hipotecaria
" CLÁUSULA SUELO "

Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de Medidas Urgentes de Protección de consumidores en materia de cláusula suelo para posibilitar la solución de controversias entre consumidores y usuarios en relación a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que contienen las denominadas "cláusulas suelo".

El Tribunal de Justicia de la UE ha dictaminado a favor de establecer una retroactividad total en la devolución de las cláusulas suelo que se aplicaron sin transparencia.

Las entidades financieras españolas deberán devolver íntegramente el dinero cobrado por la aplicación de las cláusulas suelo abusivas en las hipotecas, que impiden que los clientes se beneficien de las rebajas de los tipos de interés.

La factura para el sector financiero puede ser tremenda, entre 3.000 y 5.000 millones de euros adicionales, y ha provocado caídas en Bolsa de los bancos más afectados. Apenas minutos después de la sentencia, las entidades sufrían ya fuertes caídas, de más del 6% en el caso del Banco Popular y el Sabadell.

El 9 de mayo de 2013, el Tribunal Supremo declaró nulas las cláusulas abusivas por "falta de transparencia", aunque limitó las devoluciones hasta esa fecha para evitar una sacudida en el sector apenas unos meses después del multimillonario rescate de la UE. Varios juzgados acudieron al Tribunal de Justicia de la UE para preguntar si la retroactividad debía ser total: las cláusulas empezaron a activarse a partir de 2009, con la rebaja de índices hipotecarios como el euríbor, que algunos bancos nunca trasladaron a las hipotecas en virtud de la letra pequeña de los contratos. El abogado general de la UE se pronunció en julio a favor de los bancos: apuntó que las devoluciones podían tener límites temporales por las "repercusiones macroeconómicas asociadas"; por "circunstancias excepcionales", ante la posibilidad de alterar una vez más la estabilidad del sector financiero. La Corte de Luxemburgo echa por tierra esa argumentación. Y deja hoy claro que la banca debe devolver íntegramente el dinero, en lo que supone un revés formidable para el sector financiero.

"La declaración del carácter abusivo de una cláusula debe tener como consecuencia el restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula", dice el fallo. Hasta ahora esa devolución se limitaba a mayo de 2013. "De tal limitación de tiempo resulta una protección de los consumidores incompleta e insuficiente que no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas, en contra de lo que exige la Directiva", argumenta el tribunal.

Los informes de Bruselas, sin embargo, siguen recelando sobre la rentabilidad del sistema financiero español y sobre la exposición de algunas entidades a América Latina. Los abusos relacionados con las cláusulas suelo se suman a una retahíla de reveses por parte del sector bancario español en los últimos tiempos. Las entidades han sufrido lo que en la jerga del sector se conoce como riesgos reputacionales, por los problemas derivados de sus relaciones con las sociedades de tasación en los tiempos de la burbuja inmobiliaria, su papel en los miles de desahucios o la colocación de preferentes entre su clientela, calificada de "abuso" por el ministro de Economía.

Las cláusulas suelo eran un fraude diseñado por la banca que ha afectado a unos tres millones de personas. La sentencia obliga a la banca española a devolver todo lo cobrado por las cláusulas suelo abusivas desde 2009, cuando los índices hipotecarios empezaron a bajar, y no desde 2013 como había dictado anteriormente el Tribunal Supremo. La factura para las entidades podría rondar los 4.000 millones de euros, según el Banco de España.

Sin embargo, el reintegro de lo cobrado de más por las cláusulas suelo no se va a producir de forma automática. Los consumidores afectados tendrán que averiguar si su situación da derecho a una devolución y poner en marcha un proceso de reclamación para obtener el reembolso.

Revise si tiene cláusula suelo

Las cláusulas suelo afectan a las hipotecas a tipo variable. Estas disposiciones fijan un tope por debajo del cual los intereses a pagar no pueden reducirse, pese a que el euríbor, el índice de referencia de la mayoría de hipotecas, se sitúe por debajo de este nivel.

Los afectados veían como la letra se encarecía cuando el euríbor subía, pero no podían beneficiarse del todo de las bajadas. "Puede aparecer con diferentes referencias, por ejemplo: 'cláusula de limitación a la variabilidad del tipo de interés' o 'en todo caso el tipo de interés nunca será inferior a...", según explican los analistas del sector.

Estas cláusulas, sin embargo, no son abusivas a priori. Una sentencia del Tribunal Supremo de mayo de 2013 dictaminó que son nulas solo aquellas que no son "comprensibles" y "transparentes". El reciente veredicto del TJUE no cambia este precepto y no implica que se devuelvan de oficio todas las cantidades que los bancos ingresaron de más. "La sentencia no dice si una cláusula es nula o no; lo único que cambia es el efecto que tiene una vez que se declare nula".

Si el banco afirma que sus cláusulas suelo son transparentes

En abril del pasado ejercicio 2016, el juzgado mercantil de Madrid dictaminó que 40 entidades entre bancos y cajas habían comercializado hipotecas con cláusulas suelo sin respetar los requisitos de transparencia, y obligó a reintegrar las cantidades cobradas de más desde 2013. No obstante, algunas entidades recurrieron el auto, entre ellas Sabadell y Popular, y se negaron a devolver el dinero alegando que los consumidores fueron informados de manera clara.

Pero, " no se discute la información en la venta". "Todo el que tenga una cláusula suelo la puede reclamar", y los tribunales ya están dando la razón al consumidor pese al recurso de estas entidades.

Presentación de la reclamación

La sentencia del TJUE tampoco cambia la manera de reclamar. La única diferencia es que "en lugar de pedir que se devuelvan las cantidades desde mayo de 2013, hay que exigirlas desde la firma del contrato de préstamo". Abogados y asociaciones de consumidores recomiendan la vía judicial, ya que hasta ahora se ha demostrado como el método de reclamación más eficaz. El juicio puede durar entre uno y dos años a lo sumo, se recomienda acudir a plataformas de asesoramientos y abogados especializados.

Si se reclama a través del servicio de atención al cliente de la entidad y en última instancia ante el Banco de España —cuyos veredictos no son vinculantes—, "generalmente la banca trata de llegar a un acuerdo, que siempre va a ser la peor solución para el cliente y la mejor para la entidad".

Si ya se ha llegado a un acuerdo con el banco, ¿se puede volver a reclamar?

Muchos bancos han eliminado la cláusula suelo y devuelto a los clientes parte de lo cobrado de más a cambio de que estos se comprometieran a no reclamar más adelante. Sin embargo, eso no les impide beneficiarse del nuevo criterio planteado por Europa: "La cláusula que muchos afectados han firmado de renuncio a las cantidades previas de 2013 es nula. Lo dice la legislación y ya han fallado así varios jueces". Es decir, si se ha llegado a un acuerdo sin que este se homologara judicialmente es posible acogerse al fallo de la institución europea y exigir la aplicación de la retroactividad. Sin embargo, fuentes financieras creen que el haber llegado a un acuerdo de cualquier naturaleza evita que el hipotecado se pueda acoger a la retroactividad.

En otros casos, la entidad bancaria ya reintegró los importes —solo desde 2013 hasta la fecha— por una sentencia de un tribunal. El fallo del TJUE

no permitiría beneficiarse a aquellos que recobraron el dinero mediante sentencias ya dictadas. "Si la persona que inició el procedimiento ya obtuvo una sentencia firme, no se puede abrir otra vez el mismo procedimiento debido a la seguridad jurídica que garantiza la cosa juzgada". Aun así, se deja la puerta abierta: "Aunque en principio no se podría volver a abrir un procedimiento, los abogados ya están trabajando para encontrar una vía que permita seguir con la reclamación".

Los afectados por las cláusulas suelo ya pueden reclamar: esto es lo que recibirán y lo que Hacienda se llevará

Los afectados por las cláusulas suelo ya pueden acogerse al mecanismo extrajudicial creado por el Gobierno y, por lo tanto, presentar sus reclamaciones a las entidades bancarias. Así consta en el Real Decreto Ley que aprobó el Consejo de Ministros, y que también ofrece a los bancos la posibilidad de estudiar de manera individualizada cada caso y decidir si, efectivamente, realizó un cobro indebido mediante el uso de una cláusula suelo opaca.

En caso de que la entidad considere que no cometió ninguna irregularidad, tendrá que remitir al cliente un documento explicando por qué rechaza su solicitud, a lo que éste podrá responder acudiendo a la vía judicial. Si, por el contrario, el banco estima que sí existe un cobro irregular por su parte, la entidad tendrá un plazo de tres meses para remitir un cálculo de la devolución y llegar a un acuerdo con el afectado. En la cifra deberán estar incluidos los intereses, y si el cliente considera que la suma es inferior a lo que le corresponde siempre podrá acudir a la Justicia.

Tributación

La cantidad que los afectados deberán recibir variará de manera sensible en función de cada caso y lo mismo ocurrirá con la suma que se deberá pagar a Hacienda. Lo que sí está claro, ya que así lo han explicado tanto el Ministerio de Hacienda como el de Economía, es que finalmente los intereses no tributarán a pesar de que en un principio se había señalado lo contrario. Sin embargo, el decreto aprobado por el Gobierno deja claro que no se pagará por este concepto y que, como ya parecía claro, ninguna de las cantidades percibidas se integrarán en la base imponible. Por lo tanto, la única regularización que se deberá hacer con Hacienda es la que corresponda a la excesiva deducción por vivienda habitual, por rendimientos de actividades económicas o del capital inmobiliario.

Préstamo de 180.000€, a 15 años, firmado el 1/1/2002 por una pareja que presenta declaraciones individuales de IRPF.

	Tipo Euribor +0,75% cláusula suelo del 2,5%	Tipo Euribor +0,5% cláusula suelo del 3%
Intereses hipotecarios que deben ser restituidos por el banco	2.211,22 euros	5.268,35 euros
Intereses de demora	174,63	542,80
Suma a cobrar por el cliente	2.385,85	5.811,15
Deducción excesiva por vivienda habitual (2012-2016)	234,15	423,27
Intereses	0	0
Suma total a pagar a Hacienda	234,15	423,27

"ATP"
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Ponemos en su conocimiento y disposición el documento anexo (consultar página siguiente), relativo al "MODELO PARA RECLAMAR DEVOLUCIÓN CLÁUSULAS SUELO".

INSTRUCCIONES

- **RELLENAR LOS DATOS EN ROJO.**
- **IMPRIMIR 2 EJEMPLARES.**
- **ENTREGAR EN LA OFICINA BANCARIA Y QUE PONGAN CUÑO CON FECHA DE ENTRADA.**

P.D.: ***Para cualquier duda que les pueda surgir y la oportuna aclaración a la misma, pueden ponerse en contacto con el Gabinete Jurídico, como de costumbre, o bien a través del correo electrónico:***

atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE LA ENTIDAD BANCARIA "XXXXXXXXX"

Muy Sres. Míos:

Por medio del presente escrito vengo a realizar reclamación en solicitud de devolución de las cantidades abonadas en aplicación de la cláusula suelo que obra en mi escritura de préstamo hipotecario (y novaciones, subsanaciones, en su caso), contratado con esa entidad, y de conformidad con la doctrina establecida en la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 21 de Diciembre de 2016, dictada en los asuntos acumulados c-154/15, C-307/15 y C-308/15, y de conformidad al Real Decreto 1/2017 de 20 de enero de 2017, en concreto al procedimiento extrajudicial de resolución.**

A continuación se indican los antecedentes y fundamentación que sostienen dicha reclamación:

1. En fecha .../.../....., formalicé con esa entidad, préstamo con garantía hipotecaria número INDICAR Nº DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO, mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. xxxx, que grava el inmueble sito en LOCALIDAD, C/ XXXXX, NºXXXXX.

2. En dicha escritura, concretamente en la cláusula (NÚMERO DE LA CLÁUSULA DE LA HIPOTECA DONDE CONSTA LA CLÁUSULA SUELO), limitativa del tipo de interés variable pactado es abusiva, por lo que su nulidad o expulsión del contrato, conlleva inevitablemente las consecuencias de proceder a devolverme todas las cantidades abonadas de más desde que se empezó a aplicar la misma, con sus intereses legales, a aplicar desde cada pago indebido y hasta que se me restituyan los importes, así como al recálculo del cuadro de amortización de mi hipoteca.

Es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que vengo a solicitar, se tenga por no puesta la cláusula indicada del contrato de préstamo con garantía hipotecaria anteriormente mencionado, haciéndoseme el abono correspondiente a las cantidades pagadas de más por aplicación de la cláusula limitativa del tipo de interés, y desde el inicio de su aplicación, más los intereses legales de cada suma calculados desde cada fecha en la que hice su pago, así como se recalcule el cuadro de amortización de mi hipoteca.

En el supuesto de no recibir contestación favorable en un plazo máximo de treinta (30) días, procederé conforme a derecho, interesando el auxilio judicial, con el correspondiente aumento de costes procesales.

Atentamente,

FIRMA
NOMBRE Y APELLIDOS
D.N.I. Nº
DOMICILIO

MÁS INFORMACIÓN SOBRE LAS CLÁUSULAS SUELO

El Tribunal Supremo obliga a la banca a devolver todo lo cobrado de más por las Cláusulas Suelo

El Tribunal Supremo ha acordado con fecha de 15-02-2017 seguir la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, respaldando la devolución íntegra de las cantidades cobradas de más por cláusulas suelo abusivas, aplicando por primera vez la retroactividad total de una cláusula suelo.

El Tribunal Supremo ha decidido **aplicar por primera vez la retroactividad total de una cláusula suelo**, adaptando así la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en esta materia después de estudiar un recurso planteado por BBVA.

El Alto Tribunal **ha rechazado que en este caso concurra "causa juzgada"** y para determinarlo aplica la jurisprudencia de la Sala Primera del Supremo, del Tribunal Constitucional y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Alega que se trata de una acción individual y no colectiva.

También apunta que la cláusula enjuiciada en este caso era diferente a las examinadas por la sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013 y destaca que la entidad de crédito contratante no fue BBVA, sino Caixa d'Estalvis Comarcal de Manlleu.

Con todo ello, el Supremo confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que acordaba la retroactividad total de la cláusula suelo y que **había sido recurrida por la entidad bancaria**.

El Alto Tribunal, que ya ha comunicado el fallo a las partes, tampoco cree que sea procedente plantear al Tribunal de Justicia de la Unión Europea las cuestiones prejudiciales que proponía BBVA. El texto íntegro de la sentencia se conocerá en los próximos días.

Fuentes de BBVA han explicado a Europa Press que **el banco "*respetará y cumplirá*" la resolución jurídica del Tribunal Supremo "*sin reservas*". "*En cuanto recibamos la sentencia procederemos a atender las reclamaciones*"**, han apuntado.

El banco acudió al Supremo con la necesidad de aclarar dos cuestiones concretas tras conocer la sentencia europea que determinó que las entidades de crédito deberían devolver a sus clientes lo cobrado de más por cláusulas suelo: si en su caso se podía aplicar la cuestión de "*cosa juzgada*", ya que se vio afectado por la sentencia de mayo de 2013, y si algunas de las acciones de devolución han podido prescribir o caducar.

BBVA estaba pendiente de esta decisión para proceder a aplicar el Real Decreto del Gobierno sobre esta materia. "*Tan pronto como el Tribunal Supremo, digamos, interprete esta resolución de Europa, nosotros procederemos de forma rapidísima a devolver todo ese dinero a todas aquellas personas que, lógicamente, tengan derecho a ello*", señaló González en rueda de prensa de presentación de resultados al ser preguntado por el asunto.

Por otra parte, el Supremo ha desestimado un recurso de casación que pretendía la nulidad de una cláusula suelo de Caja Rural de Teruel por falta de transparencia, ya que entiende que la condición cumple los requisitos de transparencia establecidos por su jurisprudencia desde la sentencia del 9 de mayo de 2013.

Calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para 2017

El **calendario de días inhábiles a efectos de cómputos de plazos** lo publica el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, a través de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, antes del comienzo de cada año.

Para este año la Resolución de 27 de diciembre de 2016, establece, a efectos de cómputos de plazos, los días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el **año 2017.**

Es importante tenerlo en cuenta a la hora de realizar cualquier trámite o procedimiento ante la Administración.

Es importante tener en cuenta que a partir de la entrada en vigor de la **Ley 39/2015** (a partir del 2 de octubre de 2016) los **sábados** se consideran **días inhábiles a efectos de cómputo de plazos.**

¿Cómo afecta al cómputo de plazos?

El artículo 30 de la LPAC (Ley 39/2015, de 1 de octubre) establece el **sistema de cómputo de plazos en la tramitación de procedimientos administrativos** en función de si éstos se señalan en horas, días, meses o años.

Hay que tener en cuenta que *cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.* Además, cuando un día fuese hábil en el Municipio o Comunidad Autónoma en que residiese el interesado, e inhábil en la sede del órgano administrativo, o a la inversa, se considerará inhábil en todo caso.

Calendario 2017

En 2017 son días inhábiles:

a) En todo el territorio nacional: los sábados, los domingos y los días declarados como fiestas de ámbito nacional no sustituibles, o sobre las que la totalidad de las Comunidades Autónomas no ha ejercido la facultad de sustitución.

b) En el ámbito territorial de las Comunidades Autónomas: aquellos días determinados por cada Comunidad Autónoma como festivos.

c) En los ámbitos territoriales de las Entidades que integran la Administración Local: los días que establezcan las respectivas Comunidades Autónomas en sus correspondientes calendarios de días inhábiles.

Los días inhábiles a que se refieren los puntos a) y b), que coinciden con el calendario laboral oficial, se recogen, especificado por meses y por Comunidades Autónomas en la imagen central.

REAL DECRETO-LEY 8/2014, DE 4 DE JULIO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA EL CRECIMIENTO, LA COMPETITIVIDAD Y LA EFICIENCIA

Publicado en: «BOE» núm. 163, de 05/07/2014.
Entrada en vigor: 05/07/2014
Departamento: Jefatura del Estado
Referencia: BOE-A-2014-7064 -

- CONTINUACIÓN -

CAPÍTULO III

Modificaciones en materia de empresas de trabajo temporal y agencias de colocación

Artículo 116. Modificación de la Ley 14/1994, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal.

La Ley 14/1994, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue:

«Artículo 1. Concepto.

Se denomina empresa de trabajo temporal a aquella cuya actividad fundamental consiste en poner a disposición de otra empresa usuaria, con carácter temporal, trabajadores por ella contratados. La contratación de trabajadores para cederlos temporalmente a otra empresa solo podrá efectuarse a través de empresas de trabajo temporal debidamente autorizadas en los términos previstos en esta ley.

Las empresas de trabajo temporal podrán, además, actuar como agencias de colocación cuando cumplan los requisitos establecidos en la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo, y su normativa de desarrollo. Asimismo, podrán desarrollar actividades de formación para la cualificación profesional conforme a la normativa específica de aplicación, así como de asesoramiento y consultoría de recursos humanos.

En su relación tanto con los trabajadores como con las empresas clientes las empresas de trabajo temporal deberán informar expresamente y en cada caso si su actuación lo es en la condición de empresa de trabajo temporal o en el ejercicio de cualquier otra de las actividades permitidas.»

Dos. El artículo 2 queda redactado como sigue:

«Artículo 2. Autorización administrativa.

1. Las personas físicas o jurídicas que pretendan realizar la actividad constitutiva de empresa de trabajo temporal deberán obtener autorización administrativa previa.

La autorización será única, tendrá eficacia en todo el territorio nacional y se concederá sin límite de duración.

2. Para obtener la autorización, la empresa deberá justificar ante el órgano administrativo competente el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Disponer de una estructura organizativa que le permita cumplir las obligaciones que asume como empleador en relación con el objeto social.

b) Dedicarse exclusivamente a la actividad constitutiva de empresa de trabajo temporal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.

c) Encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

d) Garantizar, en los términos previstos en el artículo siguiente, el cumplimiento de las obligaciones salariales, indemnizatorias y con la Seguridad Social.

e) No haber sido sancionada con suspensión de actividad en dos o más ocasiones.

f) Incluir en su denominación los términos ‘‘empresa de trabajo temporal’’ o su abreviatura ‘‘ETT’’.

3. A efectos de apreciar el cumplimiento del requisito relativo a la estructura organizativa, se valorará la adecuación y suficiencia de los elementos de la empresa para desarrollar la actividad planteada como objeto de la misma, particularmente en lo que se refiere a la selección de los trabajadores, su formación y las restantes obligaciones laborales. Para esta valoración se tendrán en cuenta factores tales como la dimensión y equipamiento de los centros de trabajo; el número, dedicación, cualificación profesional y estabilidad en el empleo de los trabajadores contratados para prestar servicios bajo la dirección de la empresa de trabajo temporal; y el sistema organizativo y los procesos tecnológicos utilizados para la selección y formación de los trabajadores contratados para su puesta a disposición en empresas usuarias.

La empresa de trabajo temporal deberá contar con un número mínimo de doce trabajadores, o el que corresponda proporcionalmente, contratados para prestar servicios bajo su dirección con contratos de duración indefinida, a tiempo completo o parcial, por cada mil trabajadores contratados en el año inmediatamente anterior, computados teniendo en cuenta el número de días totales de puesta a disposición del conjunto de los trabajadores cedidos, dividido por trescientos sesenta y cinco; o, cuando el número de trabajadores cedidos, computados conforme a la regla anterior, fuera superior a cinco mil, al menos sesenta trabajadores.

Este requisito mínimo deberá mantenerse durante todo el tiempo de actividad de la empresa de trabajo temporal, adaptándolo anualmente a la evolución del número de contratos gestionados.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos anteriores, para poder iniciar su actividad de puesta a disposición de trabajadores, la empresa deberá contar al menos con tres trabajadores con contrato de duración indefinida, a tiempo completo o parcial, mínimo que deberá mantenerse durante todo el tiempo de actividad.

4. La autorización administrativa para operar como empresa de trabajo temporal se concederá, previo informe preceptivo y no vinculante de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por el órgano competente de la Comunidad Autónoma si la empresa dispone de centros de trabajo en el territorio de una sola Comunidad o por la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social si la empresa dispone de centros de trabajo en dos o más Comunidades Autónomas.

5. La solicitud de autorización presentada conforme a lo previsto en este artículo se resolverá en el plazo de un mes desde su presentación.

Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, la solicitud se entenderá estimada.

6. La autorización expirará cuando se deje de realizar la actividad durante un año ininterrumpido.

7. La empresa de trabajo temporal estará obligada a mantener una estructura organizativa que responda a la actividad efectivamente desarrollada así como a actualizar anualmente la garantía financiera.

Si, como consecuencia de la vigilancia del cumplimiento de la normativa laboral, la autoridad laboral que concedió la autorización apreciase el incumplimiento de alguna de estas obligaciones, procederá a iniciar de oficio el oportuno procedimiento de extinción de la autorización.

La apertura de este procedimiento se notificará a la empresa de trabajo temporal, a fin de que pueda efectuar las alegaciones que considere oportunas, recabándose informe preceptivo y no vinculante de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social e informe de los representantes de los trabajadores de la empresa de trabajo temporal.

Si en el expediente quedase acreditado el incumplimiento, la resolución declarará la extinción de la autorización, especificando las carencias o deficiencias que la justifican. La reanudación de la actividad de la empresa requerirá una nueva autorización.»

Tres. El artículo 3 queda redactado como sigue:

«Artículo 3. Garantía financiera.

1. Las empresas de trabajo temporal deberán constituir una garantía, a disposición de la autoridad laboral que conceda la autorización administrativa, que podrá consistir en:

a) Depósito en dinero efectivo o en valores públicos en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales.

b) Aval o fianza de carácter solidario prestado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativa de Crédito, Sociedad de Garantía Recíproca o mediante póliza de seguros contratada al efecto.

2. Para obtener la autorización y durante el primer año de ejercicio, la garantía debe alcanzar un importe igual a veinticinco veces el salario mínimo interprofesional vigente en ese momento, en cómputo anual.

En los ejercicios subsiguientes, esta garantía deberá alcanzar un importe igual al diez por ciento de la masa salarial del ejercicio económico inmediato anterior, sin que en ningún caso dicho importe pueda ser inferior al indicado en el párrafo anterior tomando en consideración la cuantía del salario mínimo interprofesional vigente en cada momento.

3. Mientras desarrolle su actividad, la empresa deberá actualizar anualmente la garantía financiera en los términos previstos en el apartado anterio

4 La garantía constituida responderá, en la forma prevista reglamentariamente, de las deudas por indemnizaciones, salariales y de Seguridad Social.

5. La garantía constituida será devuelta cuando la empresa de trabajo temporal haya cesado en su actividad y no tenga obligaciones indemnizatorias, salariales o de Seguridad Social pendientes, extremos que deberán acreditarse ante la autoridad laboral competente.»

Cuatro. El artículo 4 queda redactado como sigue:

«Artículo 4. Registro.

1. La autoridad laboral que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de esta ley, conceda la autorización administrativa llevará un Registro de las Empresas de Trabajo Temporal, en el que se inscribirán las empresas autorizadas, haciendo constar los datos relativos a la identificación de la empresa, nombre de quienes ostenten cargos de dirección o sean miembros de los órganos de administración de las empresas que revistan la forma jurídica de sociedad, domicilio y número de autorización administrativa, así como si la empresa de trabajo temporal actúa también como agencia de colocación.

Asimismo será objeto de inscripción la suspensión de actividades que se acuerde por la autoridad laboral conforme a lo previsto en esta ley así como el cese en la condición de empresa de trabajo temporal.

2. Reglamentariamente se determinarán los datos que obren en los Registros de las autoridades competentes que deban incorporarse a una base de datos cuya gestión, en soporte electrónico, corresponderá a la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

3. La empresa de trabajo temporal deberá hacer constar su identificación como tal empresa y el número de autorización administrativa y autoridad que la ha concedido en la publicidad y ofertas de empleo que efectúe.»

Cinco. El artículo 5 queda redactado como sigue:

«Artículo 5. Obligaciones de información a la autoridad laboral.

1. La empresa de trabajo temporal deberá remitir a la autoridad laboral que haya concedido la autorización administrativa una relación de los contratos de puesta a disposición celebrados, así como los datos relativos a la masa salarial del ejercicio económico inmediato anterior, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

La relación de contratos de puesta a disposición será remitida por la autoridad laboral a los órganos de participación institucional a los que se refiere el artículo 8.3.b) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, resultando igualmente de aplicación lo dispuesto en el mismo en materia de sigilo profesional.

2. Igualmente, la empresa de trabajo temporal deberá informar a dicha autoridad laboral sobre todo cambio de titularidad, apertura y cierre de centros de trabajo y cese de la actividad.

3. La autoridad laboral que reciba cualquiera de las informaciones referidas en el apartado anterior deberá a su vez comunicarla a la autoridad laboral de las Comunidades Autónomas afectadas, así como, en su caso, a la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

A efectos de transmitir la información, las autoridades laborales podrán utilizar la base de datos a que se refiere el artículo 4.2.»

Seis. Se añade una disposición adicional quinta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. Autoridad laboral competente en determinados supuestos.

1. En el caso de que la empresa dejara de disponer de centros de trabajo en la Comunidad Autónoma cuya autoridad laboral hubiera concedido la autorización, será autoridad laboral competente, a los efectos establecidos en esta ley, la de la Comunidad Autónoma en la que disponga de centro de trabajo o la Dirección General de Empleo del Ministerio de Empleo y Seguridad Social si dispone de centros en dos o más Comunidades Autónomas.

2. En el supuesto de empresas de trabajo temporal que solo tengan centros de trabajo en las ciudades de Ceuta o Melilla, será autoridad laboral competente, a los efectos establecidos en esta ley, la respectiva Delegación del Gobierno.»

Siete. Se añade una disposición adicional sexta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Ventanilla única.

A los efectos de garantizar lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, se adoptarán las medidas necesarias para su cumplimiento y en particular para garantizar la interoperabilidad de los distintos sistemas que dependan del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, de acuerdo con el Esquema Nacional de Interoperabilidad.»

Ocho. Se añade una disposición transitoria única, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria única. Disposiciones aplicables a las empresas de trabajo temporal con autorización vigente a 5 de julio de 2014.

1. Las empresas que tuvieran autorización, provisional o definitiva, vigente a 5 de julio de 2014 para el ejercicio de la actividad de empresa de trabajo temporal podrán desarrollar su actividad, por tiempo ilimitado, y en todo el territorio nacional, con sujeción a lo establecido en esta ley, sin necesidad de nueva autorización.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, será autoridad laboral competente a los efectos establecidos en esta ley la que hubiera concedido la autorización inicial o, en caso de que esta hubiera sido objeto de ampliación o reducción, la que hubiera concedido la última autorización.»

Artículo 117. Modificación de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo.

La Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 21 queda redactado como sigue:

«Artículo 21. Agentes de la intermediación.

A efectos del Sistema Nacional de Empleo, la intermediación en el mercado de trabajo se realizará a través de:

a) Los servicios públicos de empleo.

b) Las agencias de colocación.

c) Aquellos otros servicios que reglamentariamente se determinen para los trabajadores en el exterior.»

Dos. El artículo 21.bis queda redactado como sigue:

«Artículo 21.bis Agencias de colocación.

1. A efectos de lo previsto en esta ley se entenderá por agencias de colocación aquellas entidades públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que realicen actividades de intermediación laboral de acuerdo con lo establecido en el artículo 20, bien como colaboradores de los Servicios Públicos de Empleo, bien de forma autónoma pero coordinada con los mismos. Asimismo, podrán desarrollar actuaciones relacionadas con la búsqueda de empleo, tales como orientación e información profesional, y con la selección de personal.

Las empresas de recolocación son agencias de colocación especializadas en la actividad a que se refiere el artículo 20.2.

La actividad de las agencias de colocación se podrá realizar en todo el territorio español.

2. Las personas físicas o jurídicas, incluidas las empresas de trabajo temporal, que deseen actuar como agencias de colocación deberán presentar con carácter previo una declaración responsable. Esta declaración responsable se presentará ante el Servicio Público de Empleo Estatal en el supuesto de que la agencia pretenda realizar su actividad desde centros de trabajo establecidos en dos o más Comunidades Autónomas o utilizando exclusivamente medios electrónicos o por el equivalente de la Comunidad Autónoma, en el caso de que la agencia pretenda desarrollar su actividad desde centros de trabajo establecidos únicamente en el territorio de esa Comunidad.

Las agencias de colocación podrán iniciar su actividad desde el día de la presentación de la declaración responsable, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las administraciones competentes.

La inexactitud o falsedad en cualquier dato, manifestación o documento, de carácter esencial, que se hubiera acompañado o incorporado a la declaración responsable, determinarán la imposibilidad de continuar con la actividad como agencia de colocación, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

3. Reglamentariamente, se regulará un sistema electrónico común que permita integrar el conjunto de la información proporcionada por el Servicio Público de Empleo Estatal y por los servicios públicos de empleo de las Comunidades Autónomas respecto a las agencias de colocación de manera que éstos puedan conocer en todo momento las agencias que operan en su territorio.

4. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones previstas en este capítulo y de las específicas que se determinen reglamentariamente, las agencias de colocación deberán:

a) Suministrar a los servicios públicos de empleo la información que se determine por vía reglamentaria, con la periodicidad y la forma que allí se establezca sobre los trabajadores atendidos y las actividades que desarrollan, así como sobre las ofertas de empleo y los perfiles profesionales que correspondan con esas ofertas.

b) Respetar la intimidad y dignidad de los trabajadores y cumplir la normativa aplicable en materia de protección de datos y garantizar a los trabajadores la gratuidad por la prestación de servicios.

c) Elaborar y ejecutar planes específicos para la colocación de trabajadores desempleados integrantes de los colectivos mencionados en el artículo 26, que concluyan con la colocación de aquéllos, en los términos que se determinen reglamentariamente en función de la situación del mercado de trabajo.

d) Disponer de sistemas electrónicos compatibles y complementarios con los de los servicios públicos de empleo.

e) Cumplir la normativa vigente en materia laboral y de Seguridad Social.

f) Cumplir con las normas sobre accesibilidad universal de las personas con discapacidad y, en particular, velar por la correcta relación entre las características de los puestos de trabajo ofertados y el perfil académico y profesional requerido, a fin de no excluir del acceso al empleo a las personas con discapacidad.

g) Garantizar, en su ámbito de actuación, el principio de igualdad en el acceso al empleo, no pudiendo establecer discriminación alguna, directa o indirecta, basada en motivos de origen, incluido el racial o étnico, sexo, edad, estado civil, religión o convicciones, opinión política, orientación sexual, afiliación sindical, condición social, lengua dentro del Estado y discapacidad, siempre que los trabajadores se hallasen en condiciones de aptitud para desempeñar el trabajo o empleo de que se trate.

5. Las agencias de colocación podrán ser consideradas entidades colaboradoras de los servicios públicos de empleo mediante la suscripción de un convenio de colaboración con los mismos, con el alcance previsto en las normas de desarrollo de esta ley y en los propios convenios que se suscriban.

El convenio de colaboración a que se refiere el párrafo anterior deberá regular los mecanismos de comunicación por parte de las agencias de colocación de los incumplimientos de las obligaciones de los trabajadores y de los solicitantes y beneficiarios de prestaciones por desempleo previstas en el artículo 231.1 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.

Tal comunicación se realizará a los efectos de la adopción por parte de los servicios públicos de empleo de las medidas que, en su caso, procedan.»

Tres. El apartado 2 del artículo 22 queda redactado como sigue:

«2. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los citados principios, los servicios públicos de empleo garantizarán que el proceso específico de selección y casación entre oferta de trabajo y demanda de empleo corresponda, con carácter general, al servicio público de empleo y a las agencias de colocación.

En el supuesto de colectivos con especiales dificultades de inserción laboral, los servicios públicos de empleo podrán contar con entidades colaboradoras especializadas para realizar el proceso a que se refiere el párrafo anterior.»

Cuatro. Se añade una nueva disposición transitoria, la cuarta, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria cuarta. Disposiciones aplicables a las agencias de colocación con autorización vigente a 5 de julio de 2014.

1. Las agencias de colocación que tuvieran autorización vigente a 5 de julio de 2014 podrán desarrollar su actividad en todo el territorio nacional sin necesidad de presentar declaración responsable.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, será autoridad laboral competente, a todos los efectos establecidos en esta ley, la que hubiera concedido la autorización.»

Artículo 118. Modificación del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El artículo 16 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, queda modificado en los siguientes términos:

«Artículo 16. Ingreso al trabajo.

Los empresarios están obligados a comunicar a la oficina pública de empleo, en el plazo de los diez días siguientes a su concertación y en los términos que reglamentariamente se determinen, el contenido de los contratos de trabajo que celebren o las prórrogas de los mismos, deban o no formalizarse por escrito.»

Artículo 119. Modificación del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

El texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 16 queda redactado como sigue:

«1. Ejercer actividades de intermediación laboral, de cualquier clase y ámbito funcional, que tengan por objeto la colocación de trabajadores sin haber presentado, con carácter previo a la actuación como agencia de colocación, una declaración responsable, incumplir los requisitos establecidos en la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo, y su normativa de desarrollo, o exigir a los trabajadores precio o contraprestación por los servicios prestados.»

Dos. Las letras a), c) y d) del artículo 18.3 quedan redactadas como sigue:

«a) No actualizar el valor de la garantía financiera, en los términos legalmente previstos.»

«c) No dedicarse exclusivamente a las actividades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 14/1994, de 1 de junio.»

«d) La falsedad documental u ocultación en la información facilitada a la autoridad laboral sobre sus actividades.»

Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «Coleccionable» iremos exponiendo aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados.

El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Enero/Febrero de 2017 continuamos con el tema, «Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia », continuando con el citado tema en la próxima edición. Esperamos que el tema elegido sea de su interés y agrado.

FORMACIÓN

Reclamación de plusvalía
Vivienda vendida a pérdidas o desahucio

Es, posiblemente, uno de los impuestos más polémicos vinculados a la vivienda. Se trata de la **plusvalía municipal,** técnicamente conocido como impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU). Un impuesto municipal, no estatal, como bien indica su nombre, que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana —quedan fuera los terrenos considerados rústicos— a consecuencia de la transmisión de la propiedad de terrenos, viviendas, oficinas, etc. por cualquier título, ya sea este oneroso (compraventas) o lucrativo (donaciones, herencias).

Es un impuesto que recae sobre quien vende, que se ve obligado a abonarlo tanto si la operación le ha reportado ganancias o pérdidas, es decir, plusvalías o minusvalías. Un polémico tributo que también han tenido que soportar cientos, no miles de víctimas de una ejecución hipotecaria, quienes, además de perder su vivienda, han visto cómo el ayuntamiento correspondiente les reclamaba el pago del mismo. Dos supuestos que han abierto un frente judicial, en esta ocasión, contra los gobiernos municipales de toda España, encargados de su cobro.

La plusvalía municipal también está presente en las herencias y donaciones, puesto que también se produce la transmisión de una propiedad. En ambos casos, su pago corresponde a quien recibe la herencia o la donación y, en el caso de los primeros, suele ser la principal carga tributaria que deben soportar los mismos cuando dentro del patrimonio del fallecido se encuentran bienes inmuebles con una elevada antigüedad. No obstante, ha sido respecto a los dos primeros supuestos (venta a pérdidas y desahucio) en donde se está dirimiendo, al menos por ahora, la batalla judicial, con cientos de afectados pleiteando en los tribunales, y donde los despachos de abogados ven un nuevo conflicto y una nueva vía de reclamación en el pago de impuestos.

Y es que, de acuerdo con el artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales, este impuesto grava el incremento de valor que experimenten los inmuebles, que se pone de manifiesto a consecuencia de su transmisión. Sin embargo, a la hora de calcularlo, el ayuntamiento no tiene en cuenta si ha habido o no un incremento de valor en el inmueble, sino que toma como base el valor catastral del suelo y lo multiplica por un coeficiente en función del número de años que se ha estado en posesión del bien y, además, por un tipo impositivo que viene contemplado en la ordenanza municipal de cada ayuntamiento. Es decir, el ayuntamiento correspondiente no entra a valorar si la operación ha generado ganancias o pérdidas al vendedor o desahuciado. Simplemente aplica una operación matemática cuyo resultado siempre es positivo.

"La ley reclama la existencia de un incremento de valor experimentado y concretado en el momento de la transmisión de los inmuebles. De tal forma que, si no existe tal incremento de valor en la realidad de los hechos, no estaríamos en presencia de un hecho imponible sujeto al impuesto autoliquidado. Como la base imponible del impuesto viene igualmente referida al incremento de valor puesto de manifiesto en las transmisiones de inmuebles, las normas concretas de cálculo de la base a liquidar deben ser consideradas como una presunción 'iuris tantum'. Por lo que se permite acreditar que no existe incremento real, cuando así sea, lo que comportará la imposibilidad de liquidar el impuesto"

Venta de una vivienda a pérdidas

Cuando se transmite un inmueble, el vendedor tiene que pagar dos impuestos: la ganancia patrimonial en su declaración de la renta y la plusvalía municipal que debe abonar en el plazo de 30 días hábiles desde que tiene lugar el acto.

La ganancia patrimonial depende del valor de compra y del valor de venta, de tal manera que si existe un beneficio, se tributa por él en la autoliquidación de IRPF, y se paga entre el 19% y el 23%. Sin embargo, la plusvalía municipal no depende del valor de compra o del valor de venta, y es recaudada directamente por el ayuntamiento de la localidad en que está situado el bien inmueble. Dado que los importes a pagar suelen ser bastante elevados, su pago ha generado bastante controversia.

"La plusvalía municipal es legal y obligatoria". "El conflicto radica en que se esté cobrando a aquellos contribuyentes que han sufrido una pérdida patrimonial con la venta de su vivienda o a aquellos a los que, además de haber perdido su casa, se exige el pago de este impuesto".

Los despachos de abogados ven un nuevo conflicto en la plusvalía municipal y una nueva vía de reclamación en el pago de impuestos

Con el estallido de la crisis, fueron muchos los propietarios que se vieron obligados a vender su casa y tuvieron que hacerlo asumiendo importantes pérdidas. Fue el caso de quienes compraron en plena burbuja, se sobreendeudaron y tuvieron que vender en plena caída de precios. A pesar de que aquella operación les generó minusvalías, tuvieron que pagar al ayuntamiento la correspondiente plusvalía municipal. Situación que algunos afectados denunciaron ante los tribunales y a quienes la justicia lleva varios años dando la razón.

A modo de ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 805/2013 de 18 de julio señalaba que "el impuesto grava, según el artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales, el incremento de valor que experimenten los terrenos, y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad". Y concluye que *"la ausencia objetiva de incremento de valor dará lugar a la no sujeción al impuesto".*

Los ayuntamientos no tienen en cuenta si ha habido o no un incremento de valor en el inmueble, sino que toman como base el valor catastral del suelo

Más recientes, son otras dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fechas 10 y 28 de junio de 2016, en la sede de Valladolid. En ellas, se ha establecido también que no existe incremento del valor del terreno necesario para que se produzca el hecho imponible del IIVTNU (plusvalía), ya que a la vista de las pruebas aportadas por los interesados, “no se justifica que se someta a tributación un incremento que es inexistente”.

"Cada vez más sentencias reconocen la incongruencia de pagar plusvalías cuando no se obtiene una ganancia, sino una pérdida por la venta. Las últimas sentencias están permitiendo a los contribuyentes recuperar su dinero en relación a la más conocida como plusvalía municipal. Si hace pocos meses una sentencia abría la puerta a reclamar a Hacienda lo pagado por el IRPF de la prestación por maternidad, irrumpe ahora un nuevo fenómeno que va a generar múltiples casos en los juzgados españoles", los profesionales esperan que, tarde o temprano, la controversia llegue al Tribunal Supremo y se siente jurisprudencia al respecto.

Perder el inmueble y tener que pagar la plusvalía

Más desesperado es el caso de quienes perdieron su casa por una ejecución hipotecaria y además están obligados a pagar plusvalía. "Especialmente duro es el caso de aquellos que debieron pagar plusvalía no por una venta, sino después de haber perdido el inmueble por no haber podido hacer frente al pago de la hipoteca, bien en una ejecución hipotecaria, bien en una dación en pago, a pesar de que el valor por el que se transmite es generalmente muy inferior al del precio por el que lo compraron".

Es legal y obligatoria, el problema radica en que se esté cobrando a aquellos contribuyentes que han sufrido una pérdida con la venta de su vivienda

El Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, estableció para estas situaciones una exención del pago de ese impuesto que, en la práctica, según coinciden en señalar los abogados, solo afecta a los casos en que se trata de la vivienda habitual y además no se disponga de más bienes. Es decir, que segundas viviendas, oficinas y locales de negocio quedaron fuera y sus dueños (a pesar de perder el inmueble por no poder pagar la hipoteca) quedaron en deuda con su ayuntamiento por "el incremento de valor" que les supuso esa pérdida. Y como en la mayoría de los casos no pagaron la plusvalía (si no podían pagar la hipoteca, difícilmente podrían pagar la plusvalía), fueron sancionados.

En todos estos casos, ¿es posible librarse del pago de la plusvalía municipal o recuperar los importes pagados?, ¿qué pasos hay que seguir?.

Cómo reclamar

1.- Siempre hay que pagar. Primero se paga, luego se reclama, para evitar sanciones, recargos, etc. Es la primera recomendación que hacen todos los abogados.

2.- Una vez que se ha efectuado el pago del impuesto, el primer paso es presentar un escrito de solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos ante el ayuntamiento que ha recaudado el impuesto. Hay que hacer constar el importe satisfecho. Pero, no siempre interesa reclamar. Según cálculos de la tasadora Tinsa, acudir a los tribunales no resulta rentable cuando la cantidad que se reclama es menor de 5.000 euros. "Entre 5.000 y 20.000 euros empieza a compensar pleitear, ya que, para poder hacerlo, el cliente debe gastarse dinero en una prueba técnica que demuestre que la venta del inmueble no le ha generado ganancias".

CALCULO DE LA PLUSVALIA MUNICIPAL

Conceptos	
Valor catastral del terreno en el momento de la venta:	12.000,00 €
Fecha de adquisición:	1/ago/2001
Fecha de venta:	8/ago/2009
Número de años transcurridos:	8,02
Número de años transcurridos redondeado por defecto, con un máximo de 20:	8,00
Cálculo de la base imponible máxima	
Hasta 5 años (introducir el valor 3,70% a continuación):	0,00%
Hasta 10 años (introducir el valor 3,50% a continuación):	3,50%
Hasta 15 años (introducir el valor 3,20% a continuación)::	0,00%
Hasta 20 años (introducir el valor 3,00% a continuación):	0,00%
Base imponible:	3.360,00 €
Cuota a pagar	30% 1.008,00 €

Nota. Para realizar el cálculo, debe de rellenar las celdas grises.

3.- Una vez abierta la vía administrativa, la Administración tendrá que contestar dándonos un plazo para interponer recurso de reposición y, si lo permite (hay poblaciones que no disponen del Tribunal Económico Administrativo municipal), a continuación la reclamación económico administrativa que será resuelta por el Tribunal Económico Administrativo municipal correspondiente, agotándose así la vía administrativa.

4.- Si resulta desfavorable, como suele ser lo habitual, entonces habrá que iniciar un procedimiento judicial, que es donde más posibilidades de ganar tiene el afectado. El plazo es de dos meses para interponer un recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia correspondiente. No obstante, antes de iniciar la vía judicial, es aconsejable valorar cada caso, porque no siempre va a compensar interponer un contencioso administrativo. Si el propio ayuntamiento nos realiza la liquidación (porque ha pasado el plazo voluntario para pagarlo y no lo hemos hecho o porque realizan liquidación administrativa) y nos da un plazo para contestar, hay que aprovechar dicho plazo para interponer el correspondiente escrito de alegaciones o recurso de reposición, pero no debemos olvidar efectuar el pago.

"Para defender la inexistencia del incremento real, se recomienda recurrir a cualquier medio de prueba aceptado en derecho, como reflejar el valor del suelo en las escrituras de compraventa, o apoyar la reclamación con tasaciones que apoyen con hechos la teoría de que no se ha producido incremento en el valor del terreno y por ende no se corresponde la liquidación del mencionado impuesto".

Divorcios, herencias y donaciones

En casos de donaciones, herencias y divorcios, puesto que se produce una transmisión de una propiedad, también aparece la plusvalía municipal. Si bien, "no hay sentencias al respecto y, en cualquier caso, la base argumental para reclamar ante los tribunales no podría ser la misma que la que se está utilizando para reclamar cuando se vende a pérdidas o se produce un desahucio.

La principal novedad al respecto se produjo en el verano de 2016, cuando la Dirección General de Tributos (DGT), organismo de la Agencia Tributaria, cambió su criterio en relación a dicho impuesto en las denominadas extinciones de condominio de bienes inmuebles indivisibles, tal y como sucede, por ejemplo, en los casos de divorcio o herencias.

En este sentido, dicho organismo emitió varias consultas en las que considera que, como consecuencia de la indivisibilidad del bien objeto de extinción del condominio (vivienda) y cuando hay una compensación económica a una de las partes, dicha operación debería estar exenta del pago de la plusvalía municipal. Si bien la adjudicación del inmueble sí que está sujeta a IRPF, generándose una ganancia o pérdida patrimonial en el comunero que recibe la compensación en dinero —no en el que se queda con el inmueble—, que deberá incluir en su declaración de la renta. No obstante, no existen sentencias al respecto.

La plusvalía hace que la donación no interese

Estas ingentes cantidades provocan incluso que algunas de estas donaciones se vengan abajo. Los profesionales de la materia explican que "hay casos en que la plusvalía es tan alta, porque los inmuebles fueron adquiridos hace muchos años, que no compensa lo que tendrá que pagar con el tipo mínimo que impondrá el Gobierno para el Impuesto de Sucesiones. En estos casos, es mejor esperar al fallecimiento".

Este sistema de tributación ha motivado que el Ayuntamiento de Madrid haya recaudado 1.600 millones por la plusvalía municipal en los tres últimos años, con un incremento anual superior al 20%, según BMO Abogados. Desde 2008 hasta 2015, la media del precio de la vivienda en España ha caído un 30%, pero la recaudación de las plusvalías por parte de los ayuntamientos ha aumentado aproximadamente un 100%.

Algunos profesionales aseguran que aquellos contribuyentes que vendan (o donen) inmuebles por debajo de su valor de compra tienen derecho a reclamar la devolución de la plusvalía, ya que la ley y su exposición de motivos sostienen que el tributo existe para gravar el incremento de valor real: “Muchos vendedores se ven obligados a abonar el impuesto de plusvalía municipal a pesar de tener pérdidas económicas. Existe un gran desconocimiento de los derechos de los contribuyentes sobre la reclamación de dicha plusvalía, un derecho fundamental de todo ciudadano”, según explican. Y los jueces empiezan a darles la razón, ya que, cuando hay una contradicción como esta en una norma, siempre prevalece la más favorable para el contribuyente.

CONSULTORIO

Consultorio Específico sobre la "Cláusula suelo"

Preguntas y Respuestas

En esta sección intentaremos contestar a todas las preguntas (jurídicas, fiscales, laborales, etc.) que Vds. nos formulen por riguroso orden de llegada y siempre que sean de interes para todo nuestro colectivo.

Pregunta

¿Dónde y cuándo ir a reclamar las cláusulas suelo?.

Respuesta

El consumidor puede dirigir una reclamación a su banco. "Una vez recibida, la entidad deberá remitir al consumidor el cálculo de la cantidad a devolver, incluyendo los intereses o, alternativamente, las razones por las que considera que la reclamación no es procedente. Tras recibir la comunicación, el consumidor deberá manifestar si está de acuerdo con el cálculo y, si lo está, la entidad realizará la devolución del efectivo. Todo el proceso se hará en un plazo máximo de tres meses".

Pregunta

El banco me avisa de que tengo cláusula. ¿Significa que me la va a devolver?.

Respuesta

No. El Gobierno obliga a todas las entidades a "garantizar que este sistema es conocido por todos los consumidores con cláusulas suelo en sus contratos". Sin embargo, también aclara que solo hará el cálculo de la cantidad a devolver a los que considere que debe hacerlo. A los demás, les informará de que tienen cláusula y añadirá "las razones por las que considera que la reclamación no es procedente".

Pregunta

Si mi hipoteca tenía cláusula pero está amortizada, ¿puedo reclamar?.

Respuesta

Sí. El Gobierno afirma que con el decreto ley se permite reclamar a los clientes con cláusulas suelo abusivas aunque su hipoteca estuviera ya completamente pagada. "El plazo de prescripción que se aplica es que marca el código civil para este tipo de acciones, que está situado en 15 años, aunque se debe consultar los casos", según fuentes del Ministerio de Economía.

Pregunta

Si me han pagado desde mayo de 2013, ¿puedo reclamar desde 2009?.

Respuesta

Sí, pero el Gobierno admite que será la entidad la que decida si devuelve lo cobrado o no. Es posible que dependa de lo que establezca el nuevo pronunciamiento del Tribunal Supremo.

Pregunta

¿Siempre debe pagar el banco en efectivo?.

Respuesta

La primera oferta debe ser en efectivo, pero el consumidor y la entidad pueden acordar medidas compensatorias distintas como, por ejemplo, la novación de las condiciones de la hipoteca. En este caso, la aceptación por parte del cliente será manuscrita, tras haber sido debidamente informado del valor económico de la medida alternativa.

Pregunta

¿Qué consecuencias tiene iniciar la reclamación con el banco?.

Respuesta

Según el decreto, "el consumidor puede decidir ir a la vía judicial directamente pero una vez iniciado el procedimiento extrajudicial y hasta que se haya resuelto este, las partes no podrán ejercitar entre sí ninguna acción judicial o extrajudicial alternativa en relación con la misma reclamación". Es decir, se puede paralizar el procedimiento judicial hasta final de mayo como máximo.

Pregunta

¿El trámite con el banco es gratuito?

Respuesta

El procedimiento de reclamación extrajudicial es gratuito. Se prevé además una reducción sustancial de los aranceles notariales y registrales derivados de las novaciones de contratos que puedan resultar de la adopción de medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo.

Pregunta

¿Qué pasa si he demandado al banco y ahora quiero negociar con él?.

Respuesta

También se establece la posibilidad de que, en las demandas judiciales que ya están en curso a la entrada en vigor de esta norma, las partes, de común acuerdo, puedan solicitar la suspensión de estas para someterse al trámite extrajudicial.

Pregunta

¿Se puede ir a juicio después de negociar con el banco?.

Sí, aunque hay que esperar a que concluya el proceso. "En el caso de las costas judiciales, se establecen en el Real Decreto Ley mecanismos que incentivan que la entidad resuelva de forma adecuada y de buena fe. Si el consumidor demanda a la entidad tras no llegar a un acuerdo en la reclamación extrajudicial y la sentencia que obtiene es económicamente más favorable para él, la entidad será condenada en costas". Por otro lado, si el consumidor acude a la vía judicial directamente sin usar la reclamación previa y la entidad se allana totalmente antes del trámite de contestación a la demanda, la entidad no será condenada en costas.

Pregunta

¿Puedo pagar costas si voy a juicio?.

Respuesta

Sí. Fuentes de Economía admitieron que si un cliente demanda a la entidad y el juez le concede una cantidad menor a la ofrecida por el banco, puede ver mala fe en el procedimiento y podría ser condenado a costas judiciales.

Pregunta

¿Se pagarán impuestos tras recibir el dinero reclamado?.

Respuesta

No está claro del todo. Por ahora, el Gobierno ha dicho que para adaptar el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas, "se reformará la Ley del IRPF para que, en el caso de devolución de cantidades indebidamente cobradas por cláusulas suelo, ya sea en aplicación del acuerdo prejudicial, derivada de cualquier acuerdo con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales, se garantice la neutralidad fiscal para el consumidor". El ministro de Economía, ha aclarado que la devolución de los importes no se incorporará a la base del IRPF y tampoco los intereses de demora que banca y clientes pudieran pactar.

Pregunta

¿ Qué Asociaciones pueden ayudar a los afectados por la Cláusula Suelo?.

Respuesta

Miles de afectados por el suelo hipotecario se han movilizado y reclamado el dinero que el banco les ha cobrado de más por la cláusula suelo. Existen diferentes asociaciones que defienden los derechos del consumidor y, por tanto, ayudan a los afectados por el suelo. Muchas de estas organizaciones disponen de asesoramiento legal y, en algunas ocasiones, han iniciado una ofensiva judicial , presentando demandas colectivas contra bancos para anular la cláusula suelo. Lo que se ha traducido en múltiples demandas que han producido sentencias que consideran nulas las cláusulas suelo no transparentes.

Las asociaciones que actualmente están luchando para eliminar la cláusula suelo:

ADICAE (Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros) : ha creado una plataforma que reúne a aquellos hipotecados afectados por la cláusula suelo. Esta asociación ha llevado a acabo una macrodenuncia contra 101 entidades a causa de la cláusula suelo, representando a más de 1.500 afectados. A falta de que se establezca una sentencia, todo apunta a que el Tribunal fallará a favor de los demandantes.

Denuncias colectivas: plataforma especializada en reclamaciones judiciales de colectivos afectados por abusos a consumidores. Cuentan con miles de denuncias, por parte de afectados por la cláusula suelo.

FACUA (Consumidores en Acción): desde esta plataforma se ha reclamado muchas veces la eliminación de la cláusula suelo. Además han realizado algún estudio en el que han calculado el dinero que los hipotecados pagan de más por culpa de la cláusula suelo.

OCU (Organización de Consumidores y Usuarios): ha reclamado la supresión de la cláusula suelo en el Parlamento y ha exigido que fuera considerada abusiva por ley. Además, ha presentado varias demandas colectivas al respecto.

Si hemos detectado que pagamos de más por el suelo hipotecario podemos reclamar al banco por todo el dinero que nos han cobrado de más.

Pregunta

¿Cuándo hay que ponerse al día con Hacienda?

Respuesta

Fuentes de Hacienda han que quienes reciban la devolución de las cláusulas antes de junio de este año deberán presentar la autoliquidación en ese mes, mientras que quienes lo hagan a partir de julio tendrán que regularizar su situación antes de junio de 2018.

Pregunta

¿Alguien controlará que no haya abusos en el proceso?.

Respuesta

El Gobierno ha establecido la creación de un órgano de seguimiento, control y evaluación de las reclamaciones efectuadas en el ámbito de aplicación de este real decreto ley. En este órgano estarán presentes consumidores y abogados y emitirá un informe semestral. "Este órgano velará por que las entidades cumplan sus obligaciones de información, sobre todo con respecto a personas vulnerables", dice el Ejecutivo.

RELLENA ESTE CUPÓN CON LETRAS MAYÚSCULAS, Y ENVÍANOS POR CORREO ELECTRÓNICO TU CONSULTA A:
ATP.- Sección Consultorio. C/ Gascó Oliag nº 10 -1º -1ª.- 46010 VALENCIA
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

NOMBRE.....**APELLIDOS**.....
D.N.I.: ..... **DIRECCIÓN** ..... **Nº** .....
POBLACIÓN ..... **PROVINCIA** ..... **C.P.** .....
PROFESIÓN .....

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf.- 91 457 29 29 - Fax.- 91 458 26 93
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com

/atpcpes @ATP_CPES /in/atpcpes/