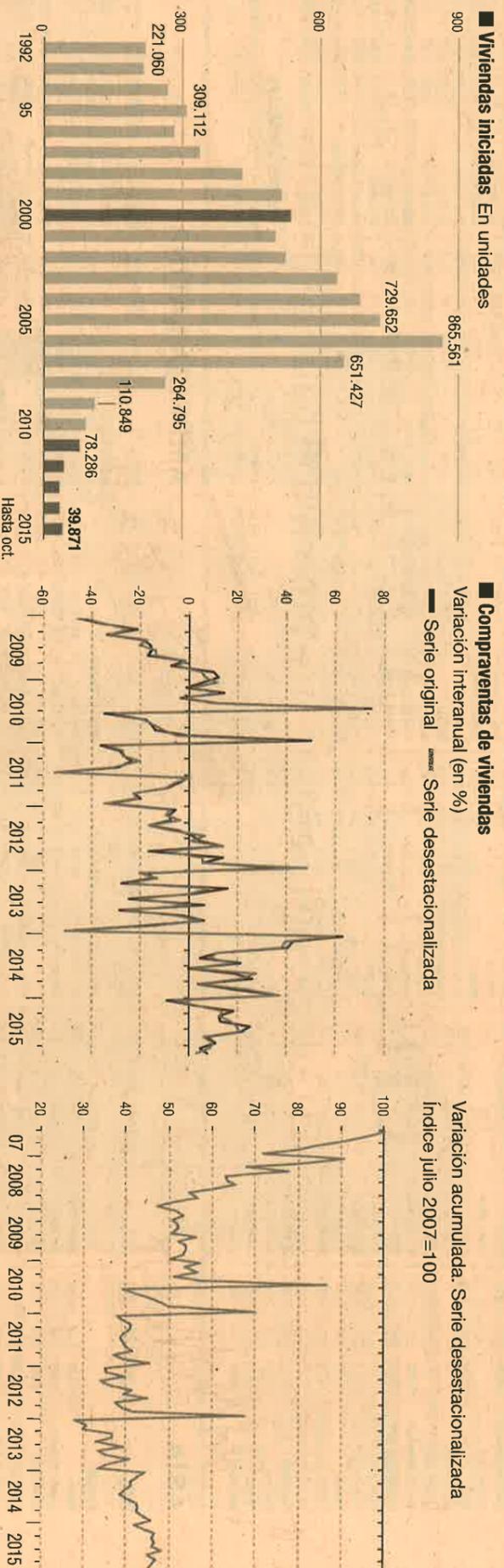


Economía & Profesionales

Información las 24 horas en CincoDias.com

El despegue del mercado inmobiliario



Fuentes: Ministerio de Fomento y Centro de Información Estadística del Notariado.

Los riesgos en la venta de pisos sobre

Los abogados creen que se deben proteger más las cantidades entregadas a cuenta antes de la licencia de obras

Distintos cambios legales aprobados el año pasado han modificado las garantías con que contaban los compradores de vivienda sobre plano para procurar que en caso de no obtener su casa en los plazos establecidos, al menos pudieran recuperar su dinero. Los expertos consultados creen que la nueva regulación tiene lagunas importantes que perjudican a los propietarios. Critican que los avales caduquen a los dos años.

RAQUEL DÍAZ GUJARRO *Madrid*

Durante el boom inmobiliario fueron pocos los casos en los que la construcción de una promoción de viviendas terminó en fiasco. Es decir, que no se entregaron las casas a sus compradores y tampoco se les devolvieron las cantidades de dinero aportadas. Sin embargo, con el estallido de la burbuja y la quiebra de muchas promotoras esta situación indeseable se convirtió en noticia en no pocas ocasiones.

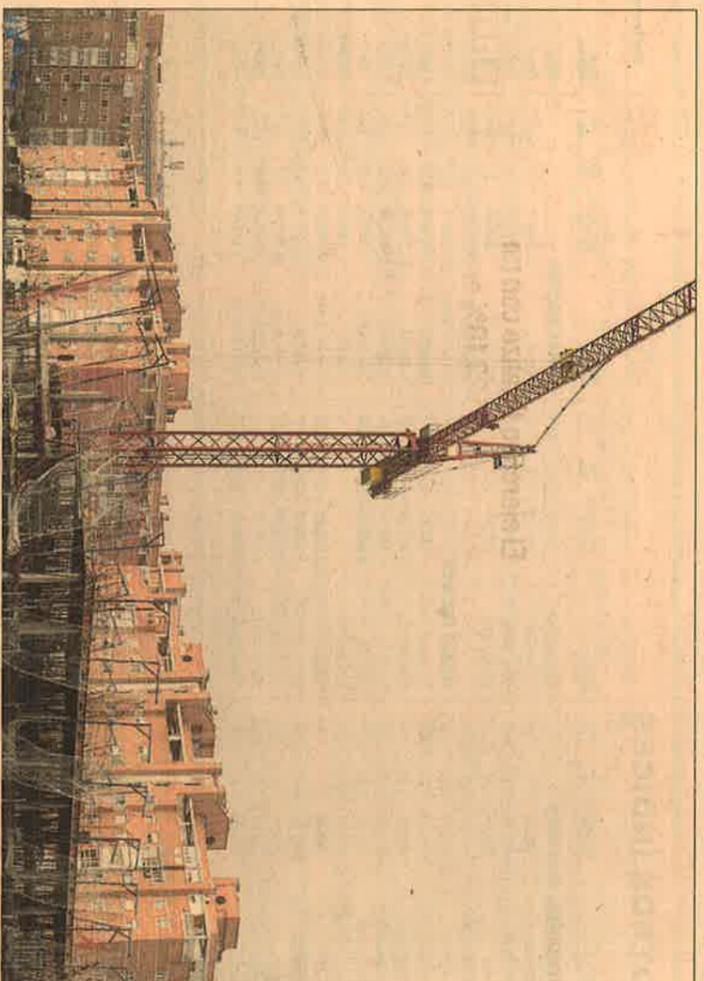
El legislador trató de paliar esta situación el pasado año con la modificación introducida por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, en la parte que hace referencia al régimen de garantías en la compra de vivienda sobre plano de la Ley de Ordenación de la Edificación. Pero distintos expertos consultados aseguran que no se ha conseguido y explican por qué.

Hasta ahora, la norma establecía que "la percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas".

Es decir, la anterior regulación ya establecía la obligatoriedad de asegurar las cantidades entregadas a cuenta por los compradores sin especificar a partir de qué momento surgía dicha obligatoriedad. Eso es lo que ahora cambia. Desde el 1 de enero pasado, momento en el que entró en vigor la nueva ley, se delimita cuándo comienza a aplicarse esa obligación de garantizar el dinero anticipado en una compra de vivienda sobre plano, que no es otro que el de la obtención de la licencia de obras.

Y es aquí donde surgen las primeras discrepancias. Mientras hay expertos que consideran que la modificación no excluye las cantidades entregadas con anterioridad a la obtención de la licencia y solo pretende determinar el momento de entrada en vigor de la garantía, otros, como Fernando Salmerón, director del bufete Salmerón, sostienen que el cambio deja más desprotegidos a los compradores de lo que lo estaban antes de enero al explicitar que la garantía solo cubre las cantidades aportadas a partir de la obtención de la licencia.

Fuentes del Ministerio de Economía confirman que la norma aprobada en julio no tendrá desarrollo reglamentario, "ya que consideramos que está muy



Vista de una promoción de viviendas en construcción en Madrid. P. MONJE

Economía asegura que no tiene previsto aprobar un reglamento porque la ley en vigor es muy clara

clara en sus términos actuales" y explican que entienden que la garantía no se active antes de la licencia de obras, "puesto que antes de ese momento es difícil que una compañía de seguros quiera asegurar nada, ya que no hay nada que asegurar". Desde la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprim) recuerdan que hasta que se no se consigue dicha licencia, no empieza la comercialización de las viviendas.

Otra de las críticas a la nueva regulación hace referencia al periodo de caducidad que impone para los avales. Tal y como recuerda Fernando Salmerón, hasta ahora, si una promotora incumplía la fecha de entrega de llaves de las casas y se negaba a devolver las cantidades entregadas a cuenta se podía reclamar al

promotor por un periodo que en términos generales podía prolongarse hasta pasados 15 años desde la fecha prevista para la recepción de las viviendas. Ahora, "al establecer que los avales caducan a los dos años desde la citada fecha, -lo que significa que una vez transcurridos los mismos ya nada se puede reclamar-, el comprador o consumidor se encuentra claramente más desprotegido que con el marco legal anterior", recuerda Salmerón. Este director es experto en esta clase de demandas, ya que su bufete fue pionero en conseguir la primera sentencia favorable en diciembre de 2014 por la que un banco quedó obligado a devolver las cantidades entregadas a cuenta a compradores de vivienda sobre plano cuya promoción de viviendas había que-

PACTO DE GOBIERNO LABORAL
 Sánchez dice 'no' a Rajoy, La incertidumbre política que ve margen para la frena las contrataciones de negociación PÁGINAS 28 Y 29
 los autónomos PÁGINA 29

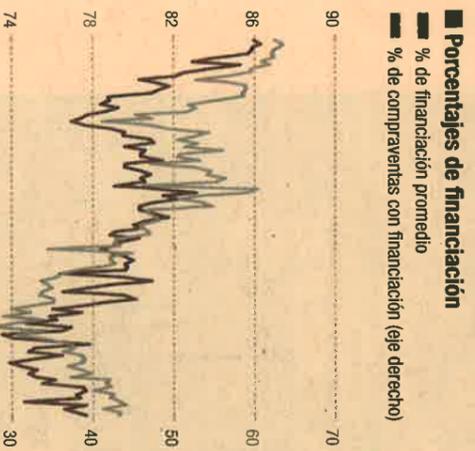
La creación de empresas encara la normalización

El Colegio de Registradores presenta el balance de 2015

R. D. G. Madrid

Después de seis años en los que no dejó de aumentar el número de concursos de acreedores, al tiempo que bajaba el ritmo de creación de nuevas sociedades, las cifras presentadas ayer por el Colegio de Registradores avallan tesis que apuntan a una consolidación de la recuperación económica. El número de empresas constituidas en España en 2015 ascendió a 94.981, un 0,4% más que en el mismo período del año anterior, por lo que "se mantiene una cierta estabilización en el ritmo de creación de empresas", según la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores, que además detectó cierta aceleración en la creación de nuevas compañías en el último trimestre del pasado ejercicio.

Por comunidades, la subida más imponente del año se registró en Baleares, con un 7,78% más que en 2014, seguida de Cataluña, donde el emprendimiento se incrementó un 6,93% anual. Por el contrario, las disminuciones más acentuadas se concentraron en País Vasco, Navarra



CINCO DÍAS
 20 2007 2009 2011 2013 2015

plano

dado paralizada por el concurso de acreedores de la promotora. Los afectados no disponían de aval bancario y, aún así, gracias a esta sentencia, el banco quedó obligado a devolverles las cantidades entregadas, más un 6% de intereses, más las costas del juicio.

De la misma opinión es David Fernández, socio de El Defensor de tu Vivienda. Recuerda cómo la anterior ley que deroga la actual, de 1968, fue pionera en la protección de los consumidores por los casos que entonces se producían en los que cientos de familias perdieron todos sus ahorros al comprar sus viviendas sobre plano. Fernández critica que ahora las garantías solo operen a partir de la obtención del permiso de edificación, "cuando el 90% de las reclamaciones se produce por el dinero entregado antes de la licencia, ya que a partir de las autorizaciones, el riesgo de que las casas no lleguen a entregarse es mucho menor". Y argumenta que la jurisprudencia ha dado la razón a quienes aseguran que el aval debe cubrir todas las cantidades abonadas, independientemente de si se pagaron antes o después de la licencia de obra. Entiende que el legislador ha cedido a las presiones de la banca y el sector asegurador porque con la actual normativa, muchos siniestros que antes se juzgaban y ganaban en los tribunales puede que a partir de ahora no sean considerados como tales. Además, recalca que la norma no establece de quién es la responsabilidad si se demuestra que el promotor no había contratado las pólizas o avales preventivos. Y todo esto se produce con una significativa recuperación inmobiliaria en ciernes. La producción de casas crece a tasas de casi el 30%, por lo que las grúas y las casetas de venta vuelven a poblar el paisaje de algunas ciudades y las casas mejoran un 7,3% anual, todo un cambio tras haber vivido el sector la peor crisis de su historia reciente.

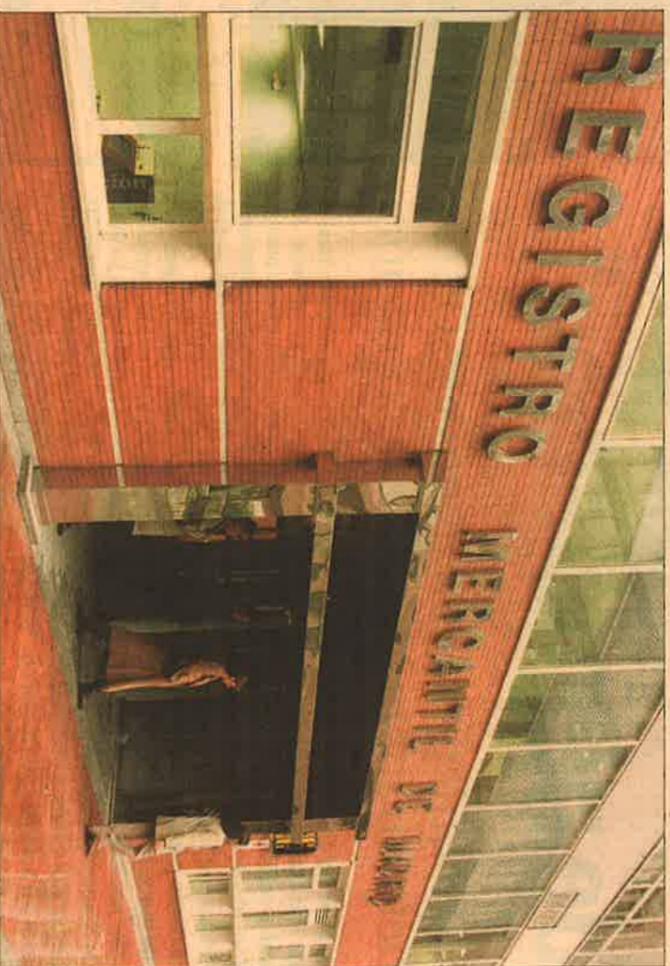
El ejercicio finalizó con un descenso del 23,18% en el número de concursos de acreedores tramitados

y Galicia, con un 9,15%, un 7,68% y un 7,34% menos, respectivamente.

"Se está observando una cierta estabilización en el ritmo de creación de nuevas empresas", explicó la directora del servicio de coordinación de Registros mercantiles del Colegio de Registradores, Ana del Valle, durante la presentación del informe. Preguntada si es posible que vuelva a repetirse el nivel de creación de empresas alcanzado en 2006, cuando se contabilizaron casi 150.000 nuevas sociedades, Del Valle admitió que es difícil de prever puesto que el actual ciclo económico es "completamente distinto", si bien reconoció que con la coyuntura actual ese reto "se antoja difícil".

En lo relativo al plazo medio total de constitución de las sociedades creadas de forma presencial, una de las magnitudes que suele medir el informe *Doing Business* del Banco Mundial, éste ascendió a 51 días el ejercicio pasado, de los que 7,35 días se atribuyen a los registros mercantiles. En la creación de empresas telemáticamente, el plazo medio disminuyó hasta los 32,14 días, atribuyendo 3,68 días al Registro.

Este organismo destacó que en torno al 33% de las sociedades limitadas tramitadas por procedimiento telemático se inscribieron en menos de siete horas desde su presentación en el registro, tal y como contempla la Ley de Emprende-



Fachada del Registro Mercantil de Madrid. PAUL MONGE

España, el país donde más bajó el IRPF

España fue el país que más redujo el IRPF en 2015, desde un tipo máximo del 52% al 47%, según el *Estudio Global sobre Tipos Impositivos* elaborado por KPMG, que analiza la situación fiscal de 145 estados. El informe concluye que los tipos impositivos generales se han mantenido estables en 2015, en una época en la que los Gobiernos tratan de impulsar sus economías ante la volatilidad de los mercados locales e internacionales. El estudio de KPMG muestra también que además

de España, otros países disminuyeron este impuesto en 2015 como es el caso de Dinamarca, Estonia, Egipto, Letonia, Malasia, Noruega o Cuerao, mientras que otros lo aumentaron como Bielorrusia, Finlandia, Luxemburgo, México, Taiwán, Ucrania y Zimbabue. El tipo más alto del IRPF lo tiene Aruba (58,9%) y el más bajo (7%) Guatemala.

En cuanto al impuesto sobre sociedades, KPMG indica que los tributos sobre las empresas reanudarán su descenso a largo plazo a medida que vuelva a aparecer la competencia fiscal y con el objetivo de atraer inversión y crear puestos de trabajo. En el caso de España, recuerda que se encuentra entre los países que lo redujeron en 2015, desde el 30% al 28%, -este año baja al 25%-. Pese a ello, España sigue estando por encima de la media de los países de la UE (22,1%) y de Europa (20,2%) y se sitúa como el octavo país, al mismo nivel que Austria y Holanda, con el tipo de Sociedades más alto de la UE.

El plazo medio de apertura de una empresa imputable al Registro es de apenas 735 días

Por su parte, el número de ampliaciones de capital en 2015 ascendió a un total de 32.703 operaciones, un 1,30% menos que en 2014, con un desembolso que alcanzó los 34.335 millones, un 19,76% inferior al año anterior. Durante 2015 se extinguieron 26.026 sociedades, un 4,19% más que en 2014. Por comunidades, la mayor bajada la experimentó Extremadura con un 34,9% menos que en el año anterior, mientras que el mayor aumento se ha producido en Murcia con un 17,98%.

Pero si hay un dato que da muestra de la recuperación, ese fue el volumen de concursos de acreedores tramitado. En 2015 se declararon en concurso 4.781 sociedades, un 23,18% menos que el año anterior, continuando la tendencia de descenso iniciada en 2014. "Ha disminuido el número de empresas en curso por segundo año consecutivo", resalta Del Valle. Así, se contabilizó una mejora de esta variable en todas las comunidades autónomas con respecto a 2014. La Rioja encabeza la lista con un 64,85% menos. Mientras que en el período de octubre a diciembre, únicamente aumentaron las antiguas insolvencias en Extremadura y Baleares, con un 53,85% y un 9,76%.

Por último, se presentaron 1.105.535 depósitos de cuentas, de los cuales el 83,42% correspondió al mismo ejercicio económico, lo que se corresponde con las empresas más activas; y el resto están relacionados con ejercicios anteriores.