

Apuntes Inmobiliarios

Review

Nº 12 –Julio 2010

En este número

- Modificaciones en las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
- La simplificación y clarificación del sistema de provisiones de las entidades de crédito.
- Impulso al comercio por las Comunidades Autónomas.
- Aspectos inmobiliarios contenidos en el Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible.
- Jurisprudencia y Resoluciones de la DGRN.

Modificaciones en las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales

Con fecha 6 de julio de 2010 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que incorporó a nuestro derecho interno la Directiva 2000/35/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio de 2000, sobre esta materia, y que ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación.

Debido a los cambios que se han producido en los últimos años en el entorno económico, la citada Ley 15/2010 tiene por objeto la adaptación y modificación de la legislación en materia de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales para su aplicación, tanto en el ámbito de las empresas españolas, como en el del sector público.

Una de las modificaciones principales introducidas por la nueva Ley es la supresión de la posibilidad de pacto entre las partes en la determinación del plazo de pago de la contraprestación en las operaciones comerciales entre empresas. En concreto, la anterior Ley 3/2004 establecía unos plazos específicos de pago en defecto de acuerdo entre las partes, permitiéndose así alargar significativamente los plazos de pago generalmente en perjuicio de las Pymes.

Se prohíben los pactos entre partes en el plazo de pago

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley se suprime la posibilidad del pacto entre las partes para la determinación de los plazos de pago, estableciéndose igualmente unos nuevos plazos de pago imperativos.

A este respecto, el plazo de pago entre empresas se establece en un máximo de 60 días a contar, en términos generales, desde la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios, sin posibilidad de ampliación por acuerdo entre las partes, exceptuándose el pago de productos de alimentación frescos y precederos, cuyo plazo de pago en ningún caso excederá de 30 días a partir de la fecha de la entrega de las mercancías.

No obstante, el citado plazo de 60 días se ajustará progresivamente para aquellas empresas que vinieran pactando plazos de pago más elevados, de acuerdo con el siguiente calendario:

1. Desde la entrada en vigor de la presente Ley hasta el 31 de diciembre de 2011, serán de 85 días.
2. Entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, serán de 75 días.
3. A partir del 1 de enero de 2013, serán de 60 días.

El calendario anterior no será de aplicación a los productos de alimentación frescos y precederos, para los cuales el plazo de pago a 30 días tendrá efectos inmediatos.

Asimismo, las empresas constructoras de obra civil que mantengan vivos contratos de obra con las diferentes administraciones públicas, con carácter excepcional, y durante dos años a contar desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, podrán acordar con sus proveedores y/o subcontratistas los siguientes plazos máximos de pago, de conformidad con el siguiente calendario de aplicación, sin que puedan existir pactos entre las partes por encima de dichos plazos y fechas:

1. 120 días desde la entrada en vigor de la presente Ley hasta el 31 de diciembre de 2011.
2. 90 días desde el 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012.
3. 60 días desde el 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013.

En lo que al sector público se refiere, se ha reducido el plazo de pago a partir del 1 de enero de 2013 a un máximo de 30 días desde la fecha de expedición de las certificaciones de obra o de los documentos que acrediten la realización total o parcial del contrato, estableciéndose el siguiente periodo transitorio hasta dicha fecha:

1. Desde la entrada en vigor de la Ley y el 31 de diciembre de 2010, se establece un plazo de pago para las administraciones públicas de 55 días.
2. Desde el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2011, el plazo será de 50 días.
3. Desde el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, serán 40 días.

Por último, conforme se indica en el preámbulo de la Ley, ésta propone un procedimiento efectivo y ágil para hacer efectivas las deudas de los

Los pagos deberán
realizarse en un máximo
de 60 días a partir del 1
de Enero de 2013

poderes públicos, y se establecen mecanismos de transparencia en materia de cumplimiento de las obligaciones de pago, a través de informes periódicos a todos los niveles de la administración y del establecimiento de un nuevo registro de facturas de las administraciones locales.

Alfonso López

La simplificación y clarificación del sistema de provisiones de las entidades de crédito

El pasado 13 de julio se publicó en el BOE la Circular 3/2010 de 29 de junio, del Banco de España, que modifica el Anejo IX de la Circular 4/2004 de 22 de diciembre (la "Circular"), sobre normas de información financiera.

Si bien la Circular 4/2004 incorporó a la regulación básica contable de las entidades de crédito las normas internacionales de información financiera adoptadas por la UE, las consecuencias de la actual crisis financiera internacional han implicado que el Banco de España haya incorporado en su normativa contable, un conjunto de principios para la clasificación de las operaciones en función de su riesgo, estableciendo además una metodología que orienta a las entidades de crédito en los importes necesarios que deben tenerse en cuenta para la estimación del deterioro por riesgo del crédito.

Las modificaciones incluidas en la Circular pueden dividirse en tres bloques principales:

- (i) La simplificación de los calendarios de dotación, acelerando el reconocimiento de las pérdidas por deterioro y aplicando un tratamiento consistente para los colaterales inmobiliarios en función de su heterogeneidad y sus posibilidades de movilización a corto plazo.
- (ii) La aplicación de un tratamiento coherente para los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deuda, estableciéndose un criterio orientativo para el cálculo de su valor.
- (iii) Se establecen distintas previsiones que las entidades financieras deben tener en cuenta a la hora de conceder y gestionar operaciones de crédito.

En materia de cobertura de préstamos morosos, la Circular unifica los cinco calendarios de provisiones que existían hasta la fecha, y se acorta el período hasta un plazo máximo de doce meses a transcurrir desde la fecha en que se produce un impago hasta que se alcanza una cobertura del 100%. De esta forma, el activo inmobiliario que pudiese calificarse como dudoso como consecuencia de la morosidad del cliente estará cubierto en su totalidad con las correspondientes provisiones, una vez que transcurran doce meses desde la fecha de impago, salvo que el crédito esté garantizado con garantía inmobiliaria de primer rango, y distinguiendo y aplicando distintos criterios especiales en función del tipo

Se simplifican y unifican los calendarios de provisiones

de bien (vivienda terminada residencia habitual del prestatario; fincas rústicas en explotación, oficinas, locales y naves; viviendas terminadas; parcelas solares y resto de activos inmobiliarios), gravado con el derecho real.

A efectos de calcular el valor de los activos inmobiliarios entregados en garantía de créditos dudosos por razón de la morosidad del cliente, se estimará el menor de los dos siguientes: (a) el precio de compra que aparezca en la escritura de compraventa y (b) el valor de tasación en el estado actual del inmueble. Sobre dicho importe se aplicará un descuento creciente en función de la dificultad de movilización de la garantía.

En relación con la valoración de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, se tomará el menor importe de (a) el coste amortizado de los activos menos el deterioro correspondiente con un mínimo del 10%, y (b) el valor de tasación del activo en su estado actual menos los costes estimados de venta, que no podrán estimados por debajo del 10% del valor de tasación actual.

En relación con las adquisiciones de activos inmobiliarios en pago de deuda, la Circular establece que en el momento de la adquisición del activo, se reconocerá un deterioro mínimo del 10%, estableciéndose un deterioro mínimo superior (del 20% o el 30%), en función de la antigüedad (superior a 12 ó a 24 meses respectivamente) del activo inmobiliario en el balance. Para los activos inmobiliarios que permanezcan en el balance más de 24 meses, las entidades dispondrán de procedimientos que aseguren la adecuación de los valores de tasación de mercados utilizados a las condiciones reales de mercado en la zona de ubicación de los activos.

Por último indicar que si bien la Circular se publicó en el BOE del pasado 13 de julio, no entrará en vigor hasta el próximo 30 de septiembre de 2010.

Ramón Castilla

Se unifican los procedimientos para calcular el valor de los inmuebles entregados en garantía de créditos dudosos, adjudicados en pago de deudas o adquiridos en pago de deuda

Impulso al comercio por las Comunidades Autónomas

En este artículo señalamos las principales disposiciones acordadas durante los últimos meses por algunas Comunidades Autónomas con el fin de mejorar e impulsar en el sector comercial la libertad de establecimiento y libre prestación de servicios recogida en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior (en adelante “la Directiva”).

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, tras la aprobación y publicación el pasado día 8 de junio de la Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva, y para dar cumplimiento a la misma, se han eliminado entre otros requisitos, la obtención de la licencia comercial específica previa a

la licencia municipal de los grandes establecimientos comerciales prevista en la Ley 1/1996, de 10 de enero.

Asimismo, para simplificar el control previo de la autorización de las grandes superficies minoristas, definidas en el reciente Decreto Ley 3/2009 de 22 de Diciembre, como cualquier establecimiento minorista con una superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 metros cuadrados, serán los municipios mediante el otorgamiento de la licencia municipal de obras los que realicen dicho control, siendo los criterios para su otorgamiento de carácter territorial, urbanístico y medioambiental.

Otra novedad importante es que por primera vez, en Andalucía se ha regulado mediante la Orden de 7 de mayo de 2010 el procedimiento por el que se otorga el reconocimiento como Centro Comercial Abierto a aquellas fórmulas de organización comercial de todos los agentes económicos que, en el ámbito de comercio interior, estén implicados en un área urbana delimitada, con una tradición comercial en la zona y con una imagen y estrategia propia permanente.

Con dicho reconocimiento los Centros Comerciales Abiertos podrán ser valorados de forma preferente en la normativa reguladora de los incentivos a conceder por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. Además podrán ser incluidos en las acciones promocionales que sobre esta materia se desarrolle por dicha Consejería.

Para la obtención del reconocimiento de Centro Comercial Abierto de Andalucía, el proyecto de Centro Comercial deberá estar delimitado territorialmente dentro del centro urbano, o zona de marcado carácter comercial, contar con una unidad de gestión y modelo común de funcionamiento y horarios, y proveer servicios comunes a sus asociados.

Asimismo, deberán realizar actividades conjuntas de promoción, publicidad y comunicación que fomenten la imagen del conjunto y tener facilidad de acceso público y privado, así como contar con establecimiento de vehículos.

Por otro lado, en la Comunidad Autónoma de Cantabria, tras la publicación el pasado día 29 de mayo de 2010 en el Boletín Oficial del Estado de la Ley 2/2010, de 4 de mayo, para la modificación de la Ley 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria y de otras normas complementarias para su adaptación a la Directiva, se ha procedido a la sustitución del requisito de obtención de la licencia comercial específica por el de la obtención de un informe preceptivo de la Consejería competente en materia de comercio, previo a la concesión de la licencia municipal de apertura, para la apertura y ampliación de un Gran Establecimiento Comercial. A estos efectos, se considerarán Grandes Establecimientos a aquellos establecimientos comerciales individuales o colectivos que cuenten con una superficie útil de exposición y venta al público que supere los 2.500 metros cuadrados.

En Andalucía se elimina la necesidad de obtención de licencia comercial específica y se reconocen los denominados “Centros Comerciales Abiertos”

En Cantabria se sustituye la necesidad de obtención de licencia comercial específica por un informe específico de la Consejería de Comercio

Dicho informe deberá realizarse basándose en criterios de interés general, como son la protección del medio ambiente, entorno urbano, la ordenación del territorio, la conservación del patrimonio histórico y artístico, la protección de los trabajadores, de los consumidores y de los objetivos de interés social, deportivo, lúdico y cultural.

Asimismo en la Comunidad Valenciana con el nuevo anteproyecto de ley de comercio también se permitirá a los comercios que tengan una dimensión inferior a 2.500 metros cuadrados que puedan abrir y comenzar su actividad sin licencia de apertura, simplificando el procedimiento lo que supondrá un ahorro de tiempo para los empresarios puedan poner en funcionamiento su negocio.

Además, la Comunidad Valenciana ha querido regular y fijar los requisitos que deberán reunir los comercios en los que se pretenda vender productos de fuera de temporada o que provienen de algún excedente en la producción y que son denominados “outlets” no permitiendo que en lo mismos se vendan productos con taras.

De igual modo, se reconoce la figura de centro comercial urbano, en zonas de las ciudades donde se produzca una agrupación de empresas significativa de empresas comerciales que estén dirigidas por una entidad con personalidad jurídica. Estos centros se desarrollarán en los lugares de las ciudades donde exista una tradición comercial.

Sandra Paoletti

Aspectos inmobiliarios contenidos en el Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible

El recientemente aprobado Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible (en adelante el “Anteproyecto de Ley”) tiene por objeto introducir en el ordenamiento jurídico las reformas estructurales necesarias para crear condiciones que favorezcan un desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva.

En el marco del aprovechamiento de los recursos naturales y las mejoras de la actividad económica, las mayores novedades del Anteproyecto de Ley recaen sobre la vivienda y su régimen fiscal, introduciendo medidas en cuatro aspectos fundamentales:

a) Impulso a la renovación y rehabilitación de núcleos urbanos.

El Anteproyecto de Ley pretende dar un avance importante en la rehabilitación de viviendas, máxime teniendo en cuenta datos como que en España existe un parque edificado de 25 millones de viviendas y de ellas, la mitad tienen más de 30 años de antigüedad y cerca de seis millones superan los 50 años. En muchos casos estas viviendas presentan importantes carencias en su aislamiento térmico, acústico, su eficiencia energética y en su accesibilidad y habitabilidad por lo que existe un margen importante de actuación para la rehabilitación residencial,

Se pretende impulsar la
rehabilitación de
viviendas

teniendo en cuenta, además, que la rehabilitación representa en España sólo el 25% de la producción total en el sector de la construcción.

b) Prórroga del plazo para los cambios en las normas de valoración de suelos.

El Anteproyecto de Ley prevé una disposición final que introduciría una modificación al Real Decreto 2/2008 de 20 de junio por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo (la “Ley del Suelo”).

La Disposición Transitoria tercera (“*valoraciones*”) de la mencionada Ley del Suelo establecía que, tras su entrada en vigor, los promotores disponían de 3 años para comenzar a construir en los suelos urbanizables que contaran con plan de ordenación urbanística, y así convertirse en urbanos. Los terrenos que pasado ese plazo (el cual finalizaba el pasado 29 de mayo de 2010) no se hubieran comenzado a construir tendrían que actualizar su valoración pasando en muchos casos de ser calificados como suelo “urbanizable” a suelo “rural”, lo cual afectaría de manera irremediable a las garantías ofrecidas en los préstamos hipotecarios que las entidades financieras tenían concedidos antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo.

Pero por otro lado este plazo no acaba de quedar del todo claro desde el punto de vista que, por un lado, el Gobierno ha aprobado el Real Decreto Ley 6/2010 de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, el cual ha eliminado el mencionado plazo de tres años estableciendo expresamente un nuevo plazo hasta el 31 de diciembre de 2011 y, por otro lado, el Anteproyecto de Ley en su disposición final establece que la revisión de las valoraciones de los terrenos podrá llevarse a cabo hasta junio de 2013 por lo que el asunto es complejo en la práctica y habrá que esperar a la aprobación definitiva de la Ley de Economía Sostenible para ver como se conjugan estos plazos.

c) Deducción por compra de vivienda habitual

Desde el punto de vista fiscal, a partir de enero de 2011 se modifica la deducción por adquisición de vivienda habitual, limitándola a las rentas inferiores a 24.107,20 euros. Cuando la base imponible sea inferior a los 17.707,20 euros, se mantiene la situación actual, lo que permite una deducción en cuota del 15 por 100 de las cantidades pagadas en un año, con un límite de 9.040 euros al año. Entre los 17.707,20 y los 24.107,20 euros de base imponible se aplicará una reducción gradual de forma lineal.

Los contribuyentes que adquirieran su vivienda habitual antes del 31 de diciembre de 2010 podrán continuar con las deducciones del sistema actual.

d) Equiparación fiscal del alquiler y compra de vivienda

La equiparación fiscal de la deducción por alquiler respecto de la deducción por compra de vivienda es otra de las medidas que recoge el Anteproyecto de Ley.

Se amplía el plazo para comenzar a construir en suelos urbanizables

Se modifica la deducción por adquisición de vivienda habitual

De forma análoga a la deducción por compra de vivienda habitual se prevé que se eleven los importes de bases imponibles que otorgan derecho a la deducción por alquiler. De esta forma, actualmente el arrendatario se puede deducir el 10,05% de los pagos de alquiler hasta un máximo de 9.040 euros anuales si su renta es inferior a 12.000 euros. A partir del 1 de enero de 2011, este límite de 12.000 euros pasará a ser de 17.707,20 euros. Entre 17.707,20 y 24.107,20 euros se reducirá gradualmente la base de la deducción, y los contribuyentes con bases imponibles superiores a 24.107,20 euros no podrán aplicarse la deducción.

Por otra parte, para impulsar el alquiler, también a partir de 2011 se mejorará el tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por los arrendadores de inmuebles incrementándose del 50% al 60% el porcentaje de reducción en la declaración de la renta. Además, se reduce la edad del arrendatario de 35 a 30 años a efectos de la exención del 100% de las rentas de alquiler.

Se mejora el tratamiento fiscal de los inmuebles en alquiler

Alejandra Fernández de la Cigoña

Jurisprudencia y Resoluciones de la DGRN

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 20 de Noviembre de 2009. Recurso Número 2363/2004.

En la sentencia que analizamos a continuación, la cual versa sobre la acción directa del subcontratista contra el comitente por la cantidad que éste adeude al contratista, el Tribunal Supremo confirma la sentencia recurrida desestimando el Recurso de Casación interpuesto por dos compañías que, conformando una Unión Temporal de Empresas (UTE) como comitente de la obra, fueron condenadas en el Recurso de Apelación anterior al mismo.

La cuestión jurídica nuclear consiste en si la acción directa del art. 1597 del Código Civil, ejercitada en este caso no contra el dueño de la obra sino contra el contratista demandado por el segundo subcontratista demandante, mediante la entrega de pagarés no a la orden cuyo legítimo tenedor al tiempo de interponerse la demanda era una entidad bancaria, debe prosperar dada la circunstancia de que los mencionados pagarés no se encontraban vencidos al tiempo de ser requerido el contratista demandado.

De acuerdo con lo anterior, la decisión del Alto Tribunal sobre el presente recurso se fundamenta en las siguientes consideraciones:

Si bien la entrega de los pagarés por parte del comitente al contratista, equivalía al pago y extinguía la obligación, tal pacto no menoscababa la acción directa del subcontratista contra las integrantes de la UTE por ser aquél ajeno al mismo y serle aplicable, por tanto, el régimen legal del art. 1170 CC, que establece que los efectos de la entrega de pagarés se producen cuando sea realizado el pago.

Por otro lado, al versar la acción directa exclusivamente sobre la cantidad que el comitente adeude al contratista cuando el subcontratista hace su reclamación, queda excluido todo lo que aquel ya no “adeude” de ningún modo, tal y como sucede con los pagarés que el comitente hubiera hecho efectivos a su vencimiento al contratista o a la entidad bancaria que los recibió de ésta con anterioridad a la reclamación del subcontratista demandante.

Ahora bien, es dudoso si la cantidad representada por los mencionados pagarés no a la orden y que fueron a su vez entregados a la entidad bancaria a cambio de un anticipo de su importe y no vencidos al tiempo de la reclamación del subcontratista, se adeuda o no por el comitente al contratista. Si es así, deberá prosperar la acción directa del subcontratista contra el comitente; si no, la acción carecerá de uno de los presupuestos para su viabilidad y deberá ser desestimada.

En relación a lo anterior, cabe plantearse que la cantidad adeudada por el comitente al contratista comprende además de la representada por los pagarés aun no vencidos, la representada por los que éste último hubiera entregado a la entidad de crédito pero quedando latente la posibilidad de retorno al contratista para que éste reclame el pago de su importe al comitente. En definitiva, será la naturaleza del contrato entre contratista y entidad de crédito lo que determine la solución aplicable en cada caso.

A este respecto, es el criterio mencionado en el párrafo anterior el que permite conjugar la protección excepcional de los subcontratistas con el régimen legal de la cesión de créditos, pues si en cualquier caso de pago del comitente al contratista mediante letras o pagarés, y subsiguiente anticipo de su importe al contratista por la entidad bancaria, se entendiera que el comitente ya no adeuda nada al contratista sino a la mencionada entidad receptora de los efectos, la protección del subcontratista sería ilusoria en la mayoría de los casos y lo que es más grave, se sometería al subcontratista a la suerte de un contrato al que es totalmente ajeno, es decir, el celebrado entre el contratista y la entidad bancaria.

Por lo tanto, queda claro que la póliza de crédito para la negociación de documentos y créditos mercantiles suscrito entre el contratista y la entidad de crédito, no liberaba en modo alguno al comitente frente aquel, ya que permanecía siempre latente la posibilidad de que los efectos que no fueran atendidos a su vencimiento por el comitente retornaran al contratista, que a cambio de los pagarés había recibido un anticipo de la entidad bancaria, asimilándose el contrato entre ambas, a una gestión de cobro.

Ignacio Domínguez de Luna

Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda. Sentencia de 8 de abril de 2010. Recurso de Apelación 1748/2009

En la presente Sentencia pasamos a analizar la impugnación de acuerdos del Pleno municipal del Ayuntamiento de Madrid por una serie de

La entrega de pagarés no libera al contratista frente al subcontratista a los efectos del artículo 1170 C.C.

comunidades de propietarios en relación con la construcción del centro comercial denominado “Palacio del Hielo”, sito en Madrid.

La sentencia de instancia declaró no ser ajustados a derecho los acuerdos del Pleno Municipal de 27 de junio de 1996, 21 de diciembre de 2000 y 19 de diciembre de 2002, anulando la resolución por la que se otorgaba autorización municipal a las obras del “Palacio del Hielo” y además declarando la procedencia de la demolición de las mencionadas obras.

Empezaremos diciendo que la parte apelante alegó, entre otros motivos, desviación procesal, toda vez que tanto la demanda como la sentencia apelada versan sobre la autorización municipal de las obras del Palacio de Hielo de Madrid realizada mediante acuerdos del Pleno Municipal de fechas 27 de Junio de 1996, 21 de Diciembre de 2000 y 19 de Diciembre de 2002, a pesar de que el recurso sólo se había interpuesto contra el Acuerdo de 19 de Diciembre de 2002.

En relación a lo anterior, cabe recordar que la delimitación del objeto litigioso se hace en dos escritos distintos; uno, en el de interposición del recurso, en el que se debe indicar el acto o disposición contra el que se formula, y otro, en el de demanda, en el que con relación a aquellos se deducirán las pretensiones que interesen. Pues bien, en el caso presente, el escrito de interposición impugna el “Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 19 de diciembre de 2002”, por lo tanto únicamente dicha resolución pudo ser objeto de recurso en la instancia y puede a su vez ser analizada en la posterior apelación.

Analizado por tanto el único motivo alegado por los apelantes y estimado por el Tribunal Superior de Justicia, pasamos a continuación a examinar las cuestiones de fondo objeto de la presente apelación, sin olvidar que el objeto del recurso de instancia, como hemos comentado anteriormente, lo constituye tan sólo el Acuerdo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en fecha 19 de diciembre de 2002, el cual permite la modificación del Proyecto de Ejecución del Palacio del hielo

Debemos señalar el hecho de que ni en el escrito de demanda de los recurrentes apelados, ni en el informe técnico elaborado a su instancia, se menciona en modo alguno cuales son las Normas Urbanísticas que son infringidas por las modificaciones mencionadas. Y lo que es más relevante de cara al fallo del Tribunal, que los apelados han dirigido su recurso y pruebas, durante todo el proceso de instancia, a acreditar la ilegalidad de una serie de obras que precisamente nunca fueron objeto de la resolución impugnada.

En relación a lo anterior, ninguna prueba fue practicada respecto de las modificaciones técnicas aprobadas por el Acuerdo de 19 de diciembre de 2002 objeto del presente recurso. De hecho, los informes presentados tanto por la empresa concesionaria como por parte del Ayuntamiento de Madrid y que se limitan a reconocer que las mencionadas modificaciones fueron “básicamente funcionales o de sistema constructivo que no afectaban a la superficie, ocupación, ni usos”, en ningún momento han sido desvirtuados en la instancia por los recurrentes apelados, ya que éstos se limitaron a alegar infracciones presuntamente contenidas en

Se declara ajustado a
derecho el Centro
Comercial “Palacio de
Hielo”

actos administrativos que nunca fueron objeto de impugnación, siendo inviable jurídicamente que el Tribunal Superior entrase a resolver.

Cabe destacar por último y a modo de conclusión, el hecho de que el Tribunal de Justicia de Madrid en lugar de estudiar las irregularidades de las que el proyecto pudiera adolecer, se ha limitado básicamente a considerar cuestiones de procedimiento planteadas por el Ayuntamiento y la empresa concesionaria, y más aun, cuando se trata de una Sentencia firme y no recurrible, impidiendo futuras acciones legales a este respecto y estimando el recurso de apelación, declarando finalmente ajustadas a Derecho las modificaciones del Proyecto de Ejecución del “Palacio del Hielo”.

Ignacio Domínguez de Luna

Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza. Sentencia de 13 de mayo de 2010. Procedimiento Ordinario 1026/2009.

En la siguiente sentencia analizamos la demanda llevada a cabo por una empresa de gestión de grandes superficies enfocada al sector automovilístico contra una empresa promotora de grandes centros comerciales, y de cómo el Juez instructor examina cada una de las causas que llevan a ambas partes a no cumplir con parte de sus obligaciones contractuales, incidiendo en la siempre litigiosa *exceptio non adimpleti contractus*, la cual permite a una de las partes, frente al incumplimiento de la otra con su prestación, a abstenerse, recíprocamente, de cumplir con la suya.

La demandada como parte arrendadora y la demandante como parte arrendataria suscribieron un contrato de arrendamiento por el cual la primera cedía a la segunda un espacio comercial, el cual se encuadraría dentro de uno mayor, que iba a ser destinado a centro comercial.

Cabe destacar en este punto el hecho de que para la arrendataria, el local objeto del arrendamiento debía conformar una unidad con el resto de locales que conformaban la gran superficie comercial, algo que una vez terminadas las obras del centro comercial, no se produjo, ya que permanecía aislado de la mencionada gran superficie. En este sentido, para lograr esa cercanía solicitada por la arrendataria, la arrendadora realizó distintas actuaciones a fin de facilitar el flujo de clientes al local en cuestión, si bien durante su instalación, las obras entorpecían el acceso de clientes al local arrendado.

Como consecuencia de lo anterior, los subarrendatarios que conformaban la totalidad del centro objeto de este litigio, comenzaron a quejarse de la poca afluencia de público, algo que, según la demandada se debía a la situación económica actual. En este sentido, la arrendadora propuso a la arrendataria con anterioridad a la presentación de la demanda, la disminución de la renta como vía para menguar las insuficiencias sufridas por ésta.

En este punto y con anterioridad a la presentación de la demanda, queda patente por un lado la falta del pago de la renta de la arrendataria a la arrendadora, y por otro, que el proyecto llevado a cabo por ésta incluye

La falta de cumplimiento de una parte de sus obligaciones permite a la otra parte abstenerse recíprocamente de cumplir con las suyas

de una serie de variaciones con respecto a lo acordado en el contrato de arrendamiento, variaciones que han llevado a la arrendataria a demandar a la arrendadora por incumplimiento contractual.

Asimismo, cabría plantearse si el motivo de la demanda, tal y como alega la demandada, reside en la imposibilidad de hacer frente al pago de la renta por parte de la arrendataria, debido a la especial situación económica que atravesaba en el momento de los hechos el sector servicios, en el que se encuadra la actividad comercial de la arrendataria.

El Juez instructor, al analizar la cuestión litigiosa, establece como base para emitir el fallo la definición de las obligaciones bilaterales, que para el caso de la arrendataria consistía en el pago de la renta pactada y para el arrendador, en la entrega de la cosa pactada, esto es, el local comercial ajustado a los parámetros acordados en el contrato de arrendamiento.

En relación a lo anterior, es necesario declarar que el cumplimiento de las obligaciones bilaterales deriva de su propia naturaleza, por cuanto ambas prestaciones traen causa de la respectiva y si una queda incumplida la otra carece de causa. En relación con el presente caso, el Juez instructor continúa en la línea de la doctrina más autorizada y la jurisprudencia mayoritaria, estableciendo que la arrendadora y demandada ejecutó el local comercial pactado y lo entregó a la arrendataria, que lo explota en régimen de subarriendo a terceros, cobrando las rentas de subarriendo conforme a los pactos alcanzados con los subarrendatarios, pero sin cumplir la obligación esencial asumida con la arrendadora cual es la del pago de las rentas.

Por lo tanto, se concluye por parte del Juez que los incumplimientos alegados por la arrendataria no han impedido el ejercicio de la actividad y no pueden justificar la unilateral actuación de la arrendataria de impagar las rentas, con la consecuencia en este proceso, en que pretende el cumplimiento de contrario, de proceder a la estimación de la excepción opuesta de contrato no cumplido y desestimar la demanda.

Ignacio Domínguez de Luna

PARA MAS INFORMACIÓN

Ramón Castilla
Socio
Hammonds LLP
T: +34 91 426 48 40
Email: ramon.castilla@hammonds.com

Berlin

Hammonds LLP
Unter den Linden 14
10117 Berlin Germany
Telephone +49 30 7261 68 000
Fax +49 30 7261 68 001

Leeds

Hammonds LLP
2 Park Lane
Leeds LS3 1ES
Telephone +44 (0)113 284 7000
Fax +44 (0)113 284 7001

Manchester

Hammonds LLP
Trinity Court
16 John Dalton Street
Manchester M60 8HS
Telephone +44 (0)161 830 5000
Fax +44 (0)161 830 5001

Birmingham

Hammonds LLP
Rutland House
148 Edmund Street
Birmingham B3 2JR
Telephone +44 (0)121 222 3000
Fax +44 (0)121 222 3001

London

Hammonds LLP
7 Devonshire Square
London EC2M 4YH
Telephone +44 (0)207 655 1000
Fax +44 (0)207 655 1001

Brussels

Hammonds LLP
Avenue Louise 250
Box 65
1050 Brussels Belgium
Telephone +32 2 627 7676
Fax +32 2 627 7686

Madrid

Hammonds LLP
Plaza Marques de Salamanca 3-4
28006 Madrid Spain
Telephone +34 91 426 4840
Fax +34 91 435 9815

Paris●

Hammonds Hausmann
4 Avenue Velasquez
75008 Paris France
Telephone +33 1 53 83 74 00
Fax +33 1 53 83 74 01

Hong Kong●

Hammonds
Suites 3201-05, 3217-20
32nd Floor Jardine House
1 Connaught Place
Central Hong Kong
Telephone +852 2523 1819
Fax +852 2868 0069

Beijing+

Hammonds Beijing
Representative Office Hong Kong
Suite 1419 - 20
South Tower Beijing Kerry Centre
1 Guang Hua Road
Chao Yang District
Beijing 100020 China
Telephone +86 108529 6330
Fax +86 10 85296116

● Affiliated undertakings of Hammonds LLP * Representative Office

WWW.HAMMONDS.COM

Si no desea recibir más información sobre nuestros productos o servicios, por favor diríjase a Sonia de Zunzunegui, Hammonds LLP, Plaza Marqués de Salamanca 3 y 4, 28006 Madrid, o mande un mail a sonia.zunzunegui@hammonds.com.

La presente Newsletter tiene solo carácter informativo, sin que pueda ser considerada como opinión profesional, bajo ningún concepto. © Hammonds LLP 2008.

Hammonds LLP está registrada como Limited Liability Partnership en Inglaterra y Gales con el número OC335584 y está sujeta a las normas de la "Solicitors Regulation Authority". En su oficina de Devonshire Square en Londres EC2M 4YH se encuentra a disposición del público la lista de todos sus miembros con sus correspondientes títulos profesionales. Utilizamos la palabra "Socio" para referirnos a un miembro de Hammonds LLP o a un consultor o empleado con equivalente reconocimiento profesional.