

ALQUILERES EN EL MUNDO

Tabla comparativa :

	España	Francia	Alemania	USA
Precio medio en capital y otras	Capital Madrid 12€/m2, Barcelona 12 €/m2, Valencia 8 €/m2, Bilbao 10 €/m2, Sevilla 7€/m2	Capital París 20 €/m2 Lyon 13 €/m2, Toulouse 20 €/m2	Capital : Berlín 12 €/m2 Hamburgo 12 €/m2 Dusseldorf 13 €/m2 Munich 16 €/m2	Capital : Washington 10 €/m2 Boston 10 €/m2 New York 15€ /m2 Miami 8 €/m2 Dallas 7 €/m2 Los Ángeles 13 €/m2
Ley por la que se regula	Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013	Codigo Civil de Francia (art. 1708-1751)	Ley de Alquiler/Arriendo	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea. http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm
Precio Agencia	1 mes	1 mes	2,38 meses	Muy variable según estados, 1-6 meses
Fianza	1 mes	0 mes	0 meses	0 (en general)
Deposito	0-3 meses	2 meses	2-3 meses (cuenta bancaria conjunta, no va a propietario estrictamente)	1-6 meses (en general)
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), DNI o pasaporte,	Documento identidad o pasaporte o documento de residencia, documento que acredite ingresos, ultima declaración impuestos, documento de cuenta bancaria	3 últimas nóminas, contrato de trabajo, Selbstauskunft (documento donde se pone nombre, si tienes deudas, cuanto ganas...), fotocopia del pasaporte o documento identidad, Schufa (declaración de libre de deudas).	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35-40% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta

Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Seguro de la vivienda corre a cargo del inquilino, el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Pueden existir gastos como basuras, limpieza de calle,...	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	1 año de modo natural prorrogable hasta 3.	1 año (aunque lo habitual son periodos de 3 años)	1 año	Variable.
Abandono de vivienda antes de plazo	A partir de los 6 meses con un mes de preaviso.	Aviso antes de tres meses de abandono, por escrito al propietario. Puede estipularse penalización en contrato.	Suele ser un periodo de preaviso de 3 meses. Puede estipularse penalización.	En general al menos 2 meses de preaviso por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.
Donde se registra contrato	Cámaras de la propiedad de cada provincia	-	-	Variable.
Impuestos de fomalización	30 € aprox. por el registro de contrato en la cámara de la propiedad.	-	-	Variable por estado.
Inventario	Empieza a ser común	Siempre	Siempre	En general común.

Prudencias	Alquileres en negro o cláusulas leoninas. También dificultades en devolución de fianzas (cada vez ocurre menos al ser depositadas en organismo autonómico)	Mirar con detenimiento el documento del inventario por ser fuente de conflictos. En la devolución del depósito el propietario deberá justificar con facturas si se le resta algo al inquilino por daños en la vivienda.	Es habitual tener un acuerdo de redecoración. Suele permitirse una vez en la vida del contrato. Pueden existir normas de la casa (Hausordnung). Es habitual que existan gastos añadidos a la renta como costes recogidas basuras, limpieza de nieve... El incremento anual del alquiler no tiene porque ir vinculado al IPC.	Ofertas falsas con propósito de estada, a veces calidades pésimas en la viviendas o vicios ocultos, cláusulas leoninas...
Precauciones		Para hacer copia de la llave hay que pedir permiso al propietario.	Si no existe encargado, es obligación (legal) de los residentes de la calle mantener limpia de nieve las entradas al edificio y alrededores. El primer día propietario e inquilino revisan la casa en conjunto y se toma nota de los desperfectos. Lo que no conste se restará de depósito. Cuidado con los horarios de ruidos, porque pueden causar desahucio.	Dado que la regulación es muchas veces más débil que en Europa, leer detenidamente el contrato lo que dice y lo que NO dice. No dar nada por supuesto.
Portales de referencia	www.idealista.com , www.enalquiler.com , www.fotocasa.es	www.pap.fr , www.seloger.com , www.sergic.com	http://www.wg-gesucht.de/ http://www.studenten-wg.de/	www.rent.net www.apartmentguide.com www.rentcheck.com
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Existen asociaciones de inquilinos que prestan ayuda legal.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	1-2%	1-2%	2-3%

Renta per cápita	22300 € (2012)	31.100€ (2012)	32.600€ (2012)	40.200€ (2012)
Localización y teléfono embajada	-	22, Avenue Marceau.- 75008 Paris , Teléfono: 01 44 43 18 00 (desde España: +33 1 44 43 18 00), número de emergencia: 06 15 93 87 01 (desde España 00 33 615 93 87 01).	Lichtensteinallee 1, 10787 Berlin, Alemania <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">+49 30 2540070</div>	2375 Pennsylvania Ave NW, Washington, DC 20037, telf (202) 452-0100

	Irlanda	Gran Bretaña	Italia
Precio medio en capital y otras	Capital : Dublin 18 €/m2 cork 13 €/m2	Capital : Londres 18 €/m2 Edimburgo 10 €/m2 Manchester 11 €/m2 Belfast 14 €/m2	Capital : Roma 13 €/mes Bolonia 12 €/mes Turín 9€/mes Napoles 9€/mes
Ley por la que se regula	Ley de alquiler de vivienda de 1993	Law of Property Act de 1925 y la Commonhold and Leasehold Reform Act 2002.	Ley de reforma (L.431/1998)
Precio Agencia	1 mes o % alquiler mes durante duración contrato. Algunas veces cobras cuota de inscripción	2 meses y por solicitud de vivienda, hasta 300 €	1-1.5 meses
Fianza	0 meses	0 meses	0
Deposito	1-2 meses	6 meses	1-3 meses
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.
Limite aceptable sin aval	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta	35% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Tasa de TV (13 €/mes) y City Council (varía hasta 120 €/mes) van a cargo del inquilino el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato.	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.
Duración contratos	9 meses -1 año	1 año	4 años de modo natural, pero es posible fijar otros periodos. Lo natural una año.
Abandono de vivienda antes de plazo	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder el deposito por ruptura de contrato.	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder parte del deposito por ruptura de contrato.	Por ley 6 meses antes, de facto 3 meses.
Donde se registra contrato	-	-	Registros de propiedad
Impuestos de formalización	-	-	2% del valor de renta anual. A pagar a medias entre propietario e inquilino
Inventario	Siempre	Siempre	Optativo
Prudencias	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves).	Alquileres en negro.

Precauciones	Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Comprobar bien el transporte y los tiempos de viajes en ciudad. Preguntarlo todo, no dar nada por supuesto (ejemplo se puede enseñar con muebles y luego no alquilarlo con ellos). Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Revisar a fondo la vivienda en busca de desperfectos. Suele ser motivo de conflicto habitual su reparación.
Portales de referencia	www.daft.ie	www.loot.com	www.casa.it www.immobiliare.it www.idealista.it
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	2-3%	1-2%
Renta per cápita	35.700€ (2012)	30.500€ (2012)	25.700€ (2012)
Localización y teléfono embajada	17 A, Merlyn Park Ballsbridge Dublin 4 Irlanda local: (01) 269.1640 internacional: +353.1.269.1640	39, Chesham Place.-London SW1X 8SB telf 7235 55 55	Palacio Borghese, Largo Fontanella di Borghese, 19.-00186 Roma, telf (00 39) 06 684 04 01

	Canadá	China	Australia
Precio medio en capital y otras	Capital : Ottawa 12 €/m2 Montreal 11 €/m2 Vancouver 15 €/m2 Toronto 14 €/m2	Capital : Pekin 10 €/m2 Shanghai 10 €/m2	Capital : Canberra 9 €/m2 Sydney 10 €/m2 Melbourne 15 €/m2
Ley por la que se regula	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.	-	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.
Precio Agencia	Variable según estados, 1-4 meses	1 mes	1-2 meses
Fianza	0 (en general)	0 meses	1 mes
Deposito	1-3 meses (en general)	3 mses de alquiler por adelantado + 1 mes de deposito	0-6 meses (rentas anticipadas)
Doc. que se pide	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35% ingresos sobre renta neta	-	33% sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	Variable. (pueden ser incluso de mes a mes)	1 año	1 año
Abandono de vivienda antes de plazo	De 1 a 3 meses de preaviso según estados, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso y suele implicar perdida de fianza.
Donde se registra contrato	Variable.	-	Rental Bond Board
Impuestos de fomalización	Variable por estado (en general ninguno)	-	Hay un cargo pequeño de una tasa administrativa que se abona por parte del propietario y por el arrendador en cada oficina del Rental Bond Board.
Inventario	Casi siempre.	Muy recomendable.	Siempre
Prudencias	El día de la mudanza, inspeccionar la casa o el apartamento minuciosamente ; tome notas o foto de cualquier daño que encuentre,tales como manchas de humedades, agujeros en la alfombra o en las puertas. Haga que su arrendador firme la lista de los daños encontrados y guarde una copia de la misma	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves). Inspeccionar la casa con atención porque suele tener desperfectos ocultos. Los estándares de calidad no se parecen a los europeos. Las agencias no son de fiar en muchos casos, no dar dinero por adelantado y pedir recibo de todo. No pagar nada hasta haber revisado todo. en China es obligatorio registrar tu dirección en la oficina de policía más próxima.	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.
Precauciones	Dependiendo de los estados, el incremento de la renta no tiene por que se en la anualidad del contrato. Revise cuidadosamente el criterio y fecha de incremento.	Regatear con el propietario. El precio es negociable en casi todos los casos (1-10%). Leer el contrato traducido, a los extranjeros se les tiende a poner peores condiciones de alquiler. Cuando hay acuerdo hay que pagar, en general en metálico la 3 meses de alquiler por adelantado mas uno de deposito, tener el dinero a mano. Cuando se elige un piso hay que depositar una cantidad para reserva (no se pierde), entorno a 100 €.	-
Portales de referencia	http://housing.justlanded.com/es/Canada	www.58.com , www.Soufoun.com www.Lebiao.com	http://www.rs.realestate.com.au/share http://www.domain.com.au/?mode=share http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation

En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Muy conveniente pedir ayuda al consulado sobre el sistema legal chino.	Denuncia en comisaría de policía. o incidencia en Rental Bond Board
Inflación del país	2-3%	2-4%	2-3%
Renta per cápita	40.662€ (2012)	4.720€ (2012)	52.842€ (2012)
Localización y teléfono embajada	74 Stanley Avenue.- Ottawa (Ontario), K1M 1P4. telf (613) 747-2252, 747-7293, 747-1143 y 747-6181.	Chaoyang Qu, Sanlitun Lu, 9 100600 Pekín, telf (+86 10) 6532 3629	15, Arkana St. Yarralumla. ACT 2600.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

¿Qué es una vivienda de protección pública?

También conocidas como viviendas de protección oficial (VPO) o viviendas protegidas, son viviendas de precio limitado y en general subvencionadas (directa o indirectamente) por el Estado (central, autonómico o municipal).

El objetivo de las viviendas protegidas es dotar de oferta asequible a colectivos de rentas bajas bien en forma de compra, alquiler o mixta.

¿Dónde se regulan?

Cualquiera de las administraciones puede impulsar vivienda de protección, pero con la cesión de la competencia de vivienda a las comunidades autónomas el eje motriz suelen ser estas.

El mecanismo de la mayoría de VPOs son los Planes de Vivienda (en la actualidad 2013-2016, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación) impulsados por el Estado. En los planes de vivienda entre otras cosas, se dota de presupuesto a las ayudas a la compra, rehabilitación, alquiler y también detallan las exigencias sobre VPOs a las comunidades así como

una dotación económica para su impulso. Es decir, se les marca a las comunidades el porcentaje de suelo destinado a VPO a la vez que se las compensa por la falta de ingresos. El Plan marca una serie de mínimos a cumplir en las VPOs. Posteriormente las comunidades autónomas ejecutan los planes de VPO completando los requisitos y extendiendo a los municipios la promoción de VPOs a través de convenios marco de colaboración.

Es posible, que algunos ayuntamientos (sin convenio con su comunidad autónoma) a través de suelo municipal lancen VPOs, pero no suele ser el mecanismo habitual por el coste en la pérdida de ingresos sobre suelo.

¿Que tipos de vivienda de protección publica hay?

Pueden variar de una comunidad autónoma a otra, pero tomando como referencia Madrid por ser quizás las más variada :

- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)
- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J)
- Vivienda de Integración Social (VIS)

¿Varían los tipos entre comunidades autónomas?

Sí. No todos los tipos expuestos arriba pueden tener su equivalente en todas las comunidades. El común denominador suelen ser las VPPL y las VIS.

¿Qué requisitos suele tener una promoción para poder ser VPO?

El constructor tiene topado el precio de venta por la administración que impulse la VPO. A cambio, la administración suele dar ventajas al constructor que van desde la aportación completa del suelo, mejoras en la financiación de la construcción a través de créditos a interés preferente...

El comprador adquiere la vivienda a un precio menor de mercado libre. En algunas ocasiones, además del precio se obtienen ventajas en financiación. La venta futura de la vivienda está limitada a condiciones de precio y/o tiempo (desclasificación de VPO).

¿Se puede desclasificar una vivienda de tipo VPO?

Depende. Suelen contener condiciones de tiempo (hasta n años no se puede vender ni arrendar) y/o de precio (topado el precio de venta y/o arrendamiento). En cada promoción se fijan las condiciones, pudiendo darse el caso de no existir plazo de desclasificación (es decir, que quede topada la venta para siempre). Si se incumplen las condiciones fijadas en la promoción de la VPO, se deberán afrontar penalizaciones (desde devolución de ayudas, a multas, intereses...). Es muy importante consultar las condiciones de desclasificación porque han variado mucho de unas comunidades autónomas a otras e incluso dentro de una misma comunidad.

¿Desde cuándo se llevan haciendo VPOs en España?

Como tales, desde el Decreto 2131/1963 . Anteriormente en los años 50 se desarrollaron planes de vivienda subvencionada y anteriormente durante los gobiernos de la república también hubo algunas iniciativas de ayudas a la vivienda aunque poco desarrolladas.

¿Cuál es el futuro de las VPO?

Un poco confuso. Por una parte las administraciones carecen de

fondos para impulsar VPOs, por otra el mercado tiene vivienda de sobra, la caída de empleo-poder adquisitivo dificulta la compra y por último el acceso a crédito hipotecario está en uno de los peores momentos de su historia. Es decir, a corto, no se espera VPO como tal. Las políticas de vivienda van más en la línea de promoción del alquiler.

Por otro lado, se está dando casos de promociones que se han transformado (de modo legal, aunque un tanto aberrante) en VPOs con lo que oferta no falta, aunque es un tanto anómala.

ANTE EL DESAHUCIO

¿Qué es un desahucio?

Desalojo o expulsión legal de un inquilino por parte del dueño de la finca al privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial. Se aplica indistintamente al inquilino de vivienda de alquiler como a propietario con hipoteca sobre vivienda.

Al acto de desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda se le denomina lanzamiento. Al lanzamiento va un representante del juzgado, un cerrajero y en determinadas ocasiones representantes de las fuerzas de orden público.

¿Cuándo se produce un desahucio?

Tanto el caso de alquiler como hipoteca el desahucio se produce como el hecho final que se origina con un proceso de impago de renta o cuota de hipoteca.

¿Qué dice la ley?

En los últimos años las leyes han variado :

* En el caso de alquiler (la variación completa de la LAU se encuentra en : <http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/>) , la ley ha variado desde Ley 37/2011, de 19 de octubre, llamada ley de desahucio «express», para agilizar el proceso de desahucio. Con el impago de una renta (en general van a ser más) la maquinaria jurídica en apenas 2-6 meses (depende de la carga del juzgado) acaba en desahucio. El cambio más importante consiste en que el inquilino dispone de 10 días hábiles para desalojar el inmueble; enervar en los casos que proceda o alegar por escrito las razones por las que no debe todo o parte de la cantidad que le es reclamada o pagando todo lo debido para paralizar el desahucio. Si no hace nada de lo anterior, sin necesidad de la celebración de juicio de desahucio, el secretario judicial dictará resolución notificando a la parte que pide el desahucio para que solicite su ejecución.

* En el caso de hipoteca , la ley varió con el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre , y con Ley 1/2013, de 14 de Mayo . En esencia en el Real Decreto se establecía una moratoria para algunos casos y en la Ley 1/2013 se adecuaba la ley al marco europeo anulando cláusulas abusivas en algunos contratos hipotecarios. Consultar <http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-la-ley-hipotecaria/> para mayor detalle. En especial, el paso de 2 a 3 cuotas de impago para la posibilidad de inicio de proceso por parte del banco, las limitaciones de los intereses de demora y mejora del valor de adjudicación mínimo (70%) fueron las mejoras más reseñables.

¿Se puede parar?

Depende. En el caso de alquiler, en general el propietario no suele querer parar (vencidos los 10 días que mencionábamos arriba). Suele ser más paciente que un banco antes de ir a juicio pero cuando va suele haber enconamiento personal y es más difícil de manejar (la frase más habitual es : Yo lo que quiero es que se vaya!)

En el caso de hipoteca, depende mucho de entidad, deuda pendiente, histórico de pagos... Si la entidad estima que el valor de la deuda es inferior o similar al valor de la vivienda, es posible que acepte dación de pago. Si no es el caso, entonces intentará cobrar y no aceptará dación. Si no ve perspectivas de cobro a medio plazo, se lanzará a ejecución hipotecaria que suele acabar en desahucio.

¿Qué hacer?

Pagar si puede. La ley en España da pocas posibilidades al impago de renta de alquiler o de cuota hipotecaria por tanto con las leyes actuales, el inquilino o cliente de hipoteca tiene las de perder.

Si el caso es de alquiler, intente pactar antes del impago o de que éste sea severo porque siempre es más fácil y tiene más credibilidad al dar la cara. Evitar la secuencia de mañana pago, luego pasado... porque abrasa la paciencia del propietario y hace que el tema acabe siendo personal al sentirse burlado.

Si no puede pactar o no puede pagar esa cuota, póngase a buscar algo más barato rápido. Si su situación económica es especialmente delicada póngase en contacto con los servicios sociales de su ayuntamiento. Los servicios sociales están para evitar la situación de desamparo en especial si hay menores. No van a poder evitar el desahucio pero sí quizás tengan viviendas de baja renta a su disposición o ayudas directas sobre renta. Esto depende de cada ayuntamiento y comunidad autónoma.

En caso de ejecución hipotecaria, se trata de evitar a toda costa llegar a ese punto. Mucha de la banca acepta rebajas de cuotas, periodos de carencia,... úseles. Si no remonta su situación claramente, venda la vivienda y hágalo ordenadamente. Lo peor que le puede pasar es que vaya a subasta y se declare desierta. En ese caso la vivienda podría pasar al banco y además seguirle debiendo dinero.

En todos los casos póngase en manos de un abogado para defender sus derechos, pero tengo en cuenta una realidad : muy en general, su abogado no va a poder cambiar el proceso, pero si ver si su caso está en alguno de los contemplados por la ley para evitar desahucio o si tiene cláusulas abusivas en el contrato que le puedan dar ventaja negociadora o incluso parar el desahucio. Ahora bien, la ley de alquiler y la ley hipotecaria son claras y por muy buen abogado que se tenga el juez no va a tener margen (aunque quisiera) para parar el desahucio si no esta contemplado por la ley.

En algunos casos , plataformas como Stop Desahucios han conseguido victorias en el paro de desahucios. Son pocas aunque muy visibles. En general han sido en casos con fuerte desgaste de imagen de una entidad bancaria (situaciones sociales atroces como ancianos, familias con hijos muy enfermos...) . La mayoría de las veces han luchado (a veces mucho, muchísimo) y han perdido. Y la resistencia numantina (y la esperanza de que a veces... hay dación o moratoria) ha llevado a no liquidar o salir de la vivienda en mejores plazos multiplicando los costes para el desahuciado. Téngalo en cuenta.

INTERNET COMUNITARIO

¿Qué es internet comunitario?

Se trata de contratar una conexión a internet por un conjunto de propietarios y hacer que esa conexión esté disponible para su uso colectivo abaratando los costes en la explotación del servicio.

¿Es legal compartir internet?

Este supuesto no está contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal como tal, lo que sí hay es una referencia a la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, art. 17.2 LPH, lo que viene a decir es lo siguiente:

“La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.”

Por otro lado, la Comisión de Mercado de las Telecomunicaciones, mediante el Acuerdo de 7 de septiembre de 2010, permite la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan compartir los gastos de acceso a internet, siempre y cuando se reúnan una serie de requisitos, como son los siguientes:

- Inexistencia de ánimo de lucro,
- La red y el servicio no estén abiertos al público en general,
- La comunidad de propietarios no se hace responsable de la prestación del servicio ni ofrece un servicio de atención al cliente.

Es decir, aunque se contrate para todos los vecinos, no es la comunidad de propietarios la encargada de resolver incidencias, ni de prestar servicios de atención al cliente y no puede ofrecer tales servicios, sino que se trata de un uso privado para los vecinos.

Los tres requerimientos se suelen cumplir sin problemas en la

mayoría de comunidades.

Existe otra posible pega, y son las cláusulas excluyentes en los proveedores de servicios. Sin embargo, estas cláusulas están en duda, porque podrían ser consideradas abusivas según alguna jurisprudencia. Aún si fuera este el caso, hay operadores que ya explícitamente anuncian que prestan el servicio.

¿Qué se necesita para poner en marcha un servicio compartido?

En general se necesita una infraestructura wifi. La mayoría de casos la instalación va a consistir en una serie de puntos wifi de emisión que den cobertura al edificio. Lo óptimo es que cada puerta tenga su propio SSID (señal propia) con su propio rango de red. De este modo, cada propietario tiene su propia señal y queda aislado del resto, con lo que la privacidad queda garantizada.

¿Cómo se deberían calcular los costes a repartir?

Lo primero, indicar que estos costes sólo los tienen que abonar los vecinos que sean suscriptores del servicio comunitario. Hay cuatro apartados:

- a. Coste de la instalación.
- b. Costes de servicio internet.
- c. Costes eléctricos.
- d. Costes de soporte/sustitución.

Detallado :

- a. Coste de la instalación.

Este coste va a ser el del tendido de la infraestructura en la comunidad. Bien porque se contrata una empresa o bien porque un vecino/s lo hacen ellos. Los routers wifi que se necesitan empiezan a partir de 50-60 € y se van a necesitar antenas amplificadoras que están en torno a 12 € la unidad. Una

instalación media (12-16 puertas) suele estar en torno a 1000-2000 € en una empresa y si lo hace un vecino en torno a 300 € de material.

b. Costes de servicio de internet.

Depende de lo que se contrate, pero los servicios de internet suelen estar entre 20-50 €/mes (20-50 Mb).

c. Costes eléctricos.

Los routers tienen un consumo eléctrico continuo. No son grandes consumos, pero al ser varios (a veces una docena) su suma es significativa y el resto de vecinos que no entran en la compartición no deberían tener que pagar el sobrecoste. Aproximadamente un router consume 4-12 Watt/h. Dado que un mes tiene 24×30 horas = 720 horas, resulta que cada nodo consume $4 \times 720 = 2880$ Watt, es decir 2,880 KWatts. El precio de Kilowattio está ahora mismo en 0,12 € + IVA (aprox). Por tanto el coste por router sería: $2,880 \times 0,12 = 0,345$ € + IVA , 0,418 € con el IVA incluido. Si fueran 10 routers, pues $10 \times 0,418 = 4,12$ € a abonar entre los suscriptores del servicio.

d. Costes de soporte/sustitución.

Aquí depende del contrato de soporte. Si se tiene una empresa, pues en el contrato se puede incluir el coste de sustitución de cualquier router que se rompa. Si lo hace un vecino, pues es tener en cuenta que los routers tienen una vida media y que habrá que sustituirlos al cabo de unos años. Sugerimos ponernos en el caso de tener que sustituir todos los routers a los 2 años. No va a ser el caso normal porque la vida media es mayor, pero de ese modo cubrimos casos extremos. Si no se han roto los routers a los 2 años, la cuota de los vecinos baja.

Por poner un ejemplo numérico :

– 4 routers de precio 50 € cada uno y 4 antenas amplificadoras a 13 € cada una.

Coste de consumo eléctrico (4Watts), 2,880 Kwats cada uno al mes, 11,52 Kw y por tanto, $0,418 \text{ €} * 4 = 1,672 \text{ €}$ al mes en electricidad.

El coste de sustitución supuesto 2 años de duración media (escenario pesimista). 4 routers a 50 cada unos son 200 € y 4 antenas a 13 € cada una, son 52 €. Dividimos su coste en 2 años, es decir, 24 meses. Por tanto $252/24$ y nos sale 10,5 € al mes para sustituir todos los routers y antenas (insistimos en que no va a ser lo normal que se rompa todo tan rápido)

– Coste del servicio de internet. Estimamos 45 € mes.

El coste a repartir los dos primeros años es: $45 + 1,672 + 10.5 \text{ €}$

Número vecinos	Coste Completo (IVA al 21%) los dos primeros años	Coste Completo (IVA al 21%) después de los dos primeros años
1	57,17 €	46, 67 €
2	28,58 €	23,33 €
3	19,05 €	15,55 €
4	14,29 €	11,67 €
5	11,43 €	9,33 €
6	9,52 €	7,77 €

¿Quién debe firmar el contrato con la empresa de telecomunicaciones?

Debe estar a nombre de un vecino. En esencia, lo que permite la ley, es que particulares se pongan de acuerdo para compartir gastos, no que el servicio sea prestado por la comunidad de vecinos. Es un matiz importante.

¿Se puede llegar a prescindir del teléfono?

Es perfectamente posible poner línea telefónica sobre internet

de modo eficiente. La causa de que no se haga habitualmente es que para poner ADSL es necesaria línea telefónica en casi todos los casos. En el caso de ONO quitar del paquete el teléfono casi no tiene impacto en el precio final.

Sin embargo, existen compañías que si se tiene internet (en este casos sería wifi comunitario) podrían prestar el servicio de telefonía sin problemas como por ejemplo Telsome (www.telsome.es)

Por ejemplo, el coste fijo por línea (con Telsome) es de 2 € + IVA , en lugar de los 15 € +IVA que cobra Telefónica (Movistar).

¿Se pueden priorizar unos servicios en internet frente a otros?

Sí, es perfectamente posible. La configuración de los nodos se puede hacer de modo que se de prioridad a la navegación web por encima de todo lo demás. Es decir, que si un vecino navega y otro descarga, tiene prioridad en el reparto de ancho el que navega. Dado que la mayoría del tiempo, el ancho de banda es más que suficiente para navegar, no hay interferencias reales entre descarga y navegación.

Si alguien hace una ilegalidad, ¿son responsables el resto de vecinos?

La jurisprudencia (que es reciente en este tema) dice que no. Indica que una IP no es un modo válido de localizar un usuario y que, por tanto, no hay una cadena fiable de responsabilidades. Más aún en el caso de un wifi comunitario.

En un artículo de El Mundo al respecto del tema se decía :

De la misma forma que no existe una norma de derecho positivo que atribuya responsabilidad al propietario de un teléfono por los insultos que terceros puedan proferir a través de la línea, no puede responsabilizarse, sin vulnerar el principio

de legalidad, a una comunidad de propietarios, o a un cibercafé, por los usos ilícitos que pudieran hacerse de su WiFi por parte de personas no identificadas individualmente.

PERMUTA DE VIVIENDA

¿Qué es una permuta de vivienda?

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

¿Está contemplado en el ordenamiento jurídico español?

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

¿Es una figura habitual en el mercado inmobiliario?

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

¿Dónde encontrar vivienda para permuta?

Existen pocos sitios, el mayor lo tiene idealista:

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

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

explícitamente.

¿Cómo funciona?

Suele funcionar entre particulares, y lo normal es que sea dentro de la misma comunidad autónoma y que sea el caso de cambio de pisos del núcleo urbano hacia pueblos cercanos o periferia de las ciudades. También empieza a ser habitual el de una familia en apuros de liquidez que busca una vivienda más austera, para disminuir gastos e ingresar la diferencia de valor. Algo así como una «venta parcial» porque se sigue siendo poseedor de una vivienda y se engrosa en dinero líquido la diferencia de capital.

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

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

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

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

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

de la modalidad que vamos a ejecutar.

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

¿Qué comprobaciones básicas hay que realizar?

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

- ¿A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios? Debe coincidir con quien dice que tiene la capacidad de venta. Lo mejor para ello es pedir una nota simple. Una nota simple es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que informa de la titularidad de la propiedad de un inmueble, así como de los datos registrales, la referencia catastral y las cargas que sobre el inmueble pesan. Lo podemos solicitar online en: <https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do>
- ¿Existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten? Piense que si existe una hipoteca, quizás las condiciones actuales sean más favorables y le convenga negociar con él.
- ¿Existe algún contrato de arrendamiento en vigor? Con la nueva LAU (<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/>) podremos recuperar la vivienda con un preaviso de 3 meses. Aún así es preferible evitar esa situación.
- ¿Está al corriente de pagos de la comunidad de propietarios? ¿Hay alguna derrama? Desde la adjudicación, el nuevo propietario sólo responde por la deuda correspondiente al año en curso y al anterior. El resto de la deuda, si la hubiere, es reclamable al anterior propietario. Existe el derecho de pedir un certificado para ver si la vivienda está al corriente de pagos, lo entregará el secretario de la comunidad validado por el presidente.
- ¿Está al corriente de pagos del IBI? Ocurre lo mismo que con

las deudas de la comunidad de propietarios. Son deudas del inmueble y por tanto de quien lo posea.

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

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

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

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

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

¿Cuál es la fiscalidad de una permuta?

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

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

Como comprador :

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

– Si compra mediante una hipoteca, debe satisfacer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en una cuenta de la Hacienda (correspondiente a las Comunidades Autónomas), cuya cuantía estará entre el 0,3%, en casos especialmente protegidos como determinados supuestos de VP0, y el 2%, según la Comunidad Autónoma de que se trate, del total importe de la «responsabilidad hipotecaria» (principal + intereses + costas de ejecución). Suele ser del orden de 1,5 veces el capital prestado.

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

Como vendedor :

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

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

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

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

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

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

¿Existen limitaciones en permutas en VPPs o VPOs?

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