

# 20 Plataforma colaborativas para despachos

Las plataformas colaborativas o Groupware son aquellos programas en la nube que, utilizando las Nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), permiten que un equipo de trabajo maximice sus resultados con un esfuerzo mínimo, evitando desplazamientos ya que cada miembro del equipo puede estar en una localización diferente.

Un ejemplo de este tipo de iniciativas es la Wikipedia, donde millones de usuarios que no se conocen y en ocasiones, ni siquiera comparten idioma, trabajan de forma altruista para la difusión del conocimiento.

Las plataformas colaborativas tienen objetivos diferentes según su finalidad, utilizando cada una funcionalidades diferentes para ello. Pueden ser, entre otras:

- comerciales, como centrales de compra online, donde cada profesional o empresa oferta sus servicios,
- de aprendizaje, entrado en el concepto de aula virtual, donde profesores, alumnos y padres acceden, cada uno en diferentes roles
- para gestión de la relación con clientes, CRM, donde el equipo de ventas graba todas las acciones realizadas en la relación con el cliente, cuyos datos se van ampliando de esta forma, convirtiéndose en un histórico.
- para la gestión de incidencias en equipos de soporte, se genera un “ticket”, con un número de referencia, que es clave en el seguimiento de las intervenciones necesarias para solucionarla.
- para la gestión de proyectos de desarrollo de software

Las herramientas que utilizan, en cada caso, pueden ser de:

- Comunicación: correo electrónico, mensajes, archivos de

datos compartidos, o documentos entre personas, como es el caso de Google Docs.

- Conferencia o reuniones online, donde la información se actualiza de forma síncrona, lo cual permite video conferencias, conferencias de voz entre varios usuarios, salas de mensajería instantánea (chat), como por ejemplo Skype o Columbus.
- Gestión, orientadas a grupos de trabajo, para gestión de proyectos, despachos, soporte a redes sociales, y muchas otras utilidades. En este caso se comparten calendarios, listas de tareas, diagramas de flujo, seguimiento de plazos, notificaciones, intercambio y actualización de ficheros en tiempo real.

En el caso que nos ocupa, el despacho, las herramientas de comunicación y de conferencia se dan por hecho, y es la gestión de la información y el hecho de compartirla entre profesionales (coworking) y con el cliente, lo que buscamos como funcionalidad. Destacan dos grupos:

Las que son de pago, SaaS o Software as a Service, que alojan los datos además de ofrecer el software, y

Las que, siendo software libre, se convierten en una plataforma "en blanco", que el cliente tiene que adaptar a sus necesidades, y por lo tanto, a su propio coste y riesgo.

A) Destacamos entre las plataformas de pago, SoftwareAsAService:

1. Basecamp
2. Teambox
3. Do.com,
4. Wunderlist
5. Teamlab,
6. Egroupware
7. Groupware
8. Groupspaces
9. Zyncro

10. Hall,com
11. Wyev
12. Wiggio
13. Ubidesk
14. BSCW
15. Trello

B) Son Software libre:

1. Redmine,
2. Project-Open,
3. Trac
4. Codendi
5. Redmine

Por último, en España, algunos desarrolladores intentan dar Servicios Especiales en la Nube a los despachos, ya sea mediante plataformas cerradas con información gremial incorporada que se actualiza constantemente, como Sage o Wolters Kluvers, ya sea mediante la adaptación de Software Libre a un concepto de “despacho virtual” que los despachos deben mantener actualizados por sí mismos en cuanto a legislación, siendo tarea del proveedor el mantenimiento del software.

Próximamente analizaremos algunas de estas Plataformas, sus funcionalidades, coste, y otros datos.

**Paloma Moro** | Directora Comercial y de Desarrollo de Negocio

---

# **El impuesto sobre actividades**

# económicas (IAE) (I)

El IAE entró en vigor el 1 de enero de 1992 aunque, las tarifas e instrucción del impuesto se encuentran reguladas en el Real Decreto Legislativo 1175/1990, con carácter general, y en el Real Decreto 1259/1991, respecto a la actividad de ganadería independiente.

La gestión de este impuesto se regula en el Real Decreto 243/1995, de 17 de febrero.

El hecho imponible del IAE está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Resulta irrelevante la habitualidad o no en el ejercicio

de la actividad y la existencia o no de ánimo de lucro o incluso de beneficio.

## Concepto de actividad económica

El concepto clasifica la actividad económica como la organización por cuenta propia, con recursos humanos y medios de producción propios, de una actividad cuya finalidad es la de intervenir en la producción o distribución de bienes y/o servicios. A este efecto su carácter se considera **empresarial, profesional o artístico**.

## Exenciones

Están exentos del impuesto con carácter general:

1. El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como sus respectivos organismos autónomos.
2. Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros periodos impositivos de este impuesto en que se

desarrolle aquélla. A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.

3. Los siguientes sujetos pasivos:

- Las personas físicas, ya sean residentes o no residentes.
- Los sujetos pasivos del IS, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.
- En cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros. Las personas jurídicas y entidades no residentes que operen sin establecimiento permanente en España, no estarán exentas del IAE en ningún caso.

4. Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o de convenios internacionales.

5. Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social.

6. Los organismos públicos de investigación.

7. Los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas, o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública y los que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo.

8. Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos,

psíquicos y sensoriales sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen.

9. La Cruz Roja Española.
10. Las entidades sin fines lucrativos por las explotaciones económicas declaradas exentas del IS.
11. El Banco de España.
12. El Ente Público Puertos Españoles y las autoridades portuarias.
13. Las Comunidades de Aguas y Heredamientos de Canarias.

### **Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios se configura como elemento determinante de la exención en el IAE y se determinará conforme a las reglas de la LSC y teniendo en cuenta el total de las actividades económicas ejercidas por el sujeto pasivo. En el caso de que el sujeto pasivo forme parte de un grupo de sociedades, el importe neto de la cifra de negocios se referirá al *conjunto de entidades* que integren el grupo. Para los contribuyentes por el IRNR, se atenderá al importe neto de la cifra de negocios imputable al conjunto de los establecimientos permanentes situados en el territorio español.

El importe neto de la cifra de negocios que se tendrá en cuenta a efectos del IAE será el que resulte dos años antes a la fecha del devengo del impuesto.

### **Sujetos pasivos**

Son sujetos pasivos del impuesto, los titulares de las actividades empresariales, profesionales y artísticas, teniendo especial trascendencia el concepto de "titularidad de la actividad" a la hora de delimitar el sujeto pasivo del impuesto.

Lógicamente, tras el establecimiento de la exención general para las personas físicas así como para las personas jurídicas y entidades cuando no alcancen un importe neto de la cifra de negocios de 1.000.000 de euros, los únicos sujetos pasivos que están obligados al pago del IAE son las personas jurídicas y entidades que superen dicha cifra de negocios.

Existen adicionalmente bonificaciones y reducciones variadas, por lo que el estudio detallado está fuera del carácter informativo de este blog.

## **Período impositivo y devengo**

El periodo impositivo del impuesto coincide con el año natural, excepto en aquellos casos en los que el comienzo de la actividad no coincida con el primer día del año natural, en los que el referido periodo impositivo abarcará desde la fecha de comienzo de la actividad hasta el final del año natural.

### **Gestión**

El IAE es un impuesto de gestión compartida entre la Administración Tributaria del Estado, que tiene atribuida la gestión censal, y la Administración Tributaria local, que tiene atribuida su gestión tributaria.

Todos los sujetos pasivos del IAE, estén exentos o no, están sometidos a una regulación uniforme en el ámbito de las obligaciones censales de carácter general; así, deberán presentar por todas sus actividades económicas las declaraciones de alta, modificación o baja, sustituyendo así la presentación de las declaraciones específicas por dicho impuesto, así como deben comunicar a la AEAT del importe neto de su cifra de negocios en ciertos casos (aplicación de exenciones, coeficientes de ponderación).

La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, se llevará a cabo por los ayuntamientos y comprenderá las

funciones de concesión y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los instrumentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la información y asistencia al contribuyente referidas a todas estas materias.

La inspección del impuesto se llevará a cabo por los órganos competentes de la Administración Tributaria del Estado, sin perjuicio de las delegaciones que puedan hacerse, en supuestos de tributación por cuota municipal, en los ayuntamientos, diputaciones provinciales, cabildos o consejos insulares y otras entidades locales reconocidas por las leyes y comunidades autónomas que lo soliciten y de las fórmulas de colaboración que puedan establecerse con dichas entidades.

---

## **Análisis: el concurso de acreedores de la persona física ¿una segunda oportunidad?**

Que la actual situación de crisis está llevando a muchas familias a una dramática situación de insolvencia es un hecho incontestable. Que en la mayor parte de los casos el origen de esta situación es la persistencia de las cargas hipotecarias asociadas a la adquisición de la vivienda cuando, por diversas circunstancias, se produce una reducción de los ingresos, es otro hecho evidente. Ante esta situación la cuestión que se

suscita es cómo solucionar estos casos sin llevar a los afectados a una situación de exclusión social irreversible.

Encontrar estas soluciones no es solo de interés para los perjudicados sino, asimismo, para el conjunto de la sociedad. Empujar a la marginalidad a una multitud de familias supone un coste no solo social sino asimismo económico exorbitante. Es imprescindible, además, para entrar en una senda de recuperación económica, generar unas instituciones lo bastante flexibles para potenciar la actividad de los emprendedores. La falta de soluciones de nuestra legislación ante el fracaso empresarial tiene un efecto disuasorio que resta dinamismo a nuestro mercado. También provoca mecanismos defensivos indeseables como el uso de testaferros o la utilización de empresas interpuestas, que perturban las relaciones comerciales. La solución en este área, como en la de la erradicación del fraude fiscal y en la lucha contra la economía sumergida, no está en la represión, sino en la búsqueda de un marco legal más favorable al emprendimiento.

Descarga el documento completo aquí: Análisis Iberislex: El concurso de acreedores de la persona física

**EQUIPO IBERISLEX**

---

## **Guía 2012 de deducciones IRPF por Comunidades Autónomas**

Tras la publicación de las correspondientes Leyes de Medidas Fiscales, **las deducciones propias de las Comunidades Autónomas vigentes actualmente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas pueden resumirse**, al margen de que deban cumplirse determinados requisitos, en la siguiente guía:

## Andalucía

- Por hijos: los sujetos pasivos que tengan derecho a percibir ayudas económicas pueden deducir 50 euros por hijo menor de 3 años o por hijo cuando se tuviera derecho a percibir ayudas económicas por parto múltiple.
- Por fomento del autoempleo: 400 euros para los contribuyentes que hayan causado alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores; 600 euros si el contribuyente, en la fecha de devengo del Impuesto, es mayor de 45 años.
- Por adopción internacional de hijos: 600 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo en el que se haya inscrito la adopción en el Registro Civil.
- Por discapacidad:
  - Del sujeto pasivo: 100 euros para contribuyentes que tengan la consideración legal de personas con discapacidad.
  - De su cónyuge o pareja de hecho: 100 euros para contribuyentes con cónyuges o parejas de hecho, que no sean declarantes del Impuesto en el ejercicio y que tengan un grado de minusvalía igual o superior al 65%.
- Por percepción de subvenciones o ayudas para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual protegida: 30 euros en el período impositivo en que se haya percibido la subvención o ayuda económica.
- Por inversión en vivienda habitual protegida: 2% de las cantidades satisfechas; 3% si el adquirente es menor de 35 años.
- Por arrendamiento de la vivienda habitual: 15% de las cantidades satisfechas, con un máximo de 500 euros anuales por cada contrato de arrendamiento, para los

menores de 35 años.

- Por obras: 5% de las cantidades satisfechas por obras de mejora en cualquier vivienda propiedad del contribuyente situada en Andalucía o en el edificio en que se encuentre.
- Por familia monoparental: 100 euros, incrementada en 100 euros por cada ascendiente que conviva con la familia monoparental, siempre que éstos generen el derecho a la aplicación del mínimo por ascendientes mayores de 75 años.
- Por discapacidad de descendientes o ascendientes: 100 euros por persona; si las personas con discapacidad necesitan ayuda de terceras personas: 15% del importe satisfecho a la SS en concepto de cuota fija por cuenta del empleador, con el límite de 500 euros anuales por contribuyente.
- Por ayuda doméstica: 15% del importe satisfecho a la SS en concepto de cuota fija por cuenta del empleador.
- Por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales: 20% de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales por acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en SA, SL, SAL o SLL, con el límite de 4.000 euros anuales.
- Deducción para trabajadores por gastos de defensa jurídica en procedimientos judiciales de despido, extinción de contrato o reclamación de cantidades: importe de los gastos, con el límite de 200 euros.

## **Aragón**

- Por nacimiento o adopción: 500/600 euros por cada nacimiento o adopción del tercer hijo o sucesivos, o por el nacimiento o adopción del segundo hijo, si éste presenta un grado de discapacidad igual o superior al 33%.
- Por adopción internacional de niños: 600 euros por cada

hijo adoptado en el período impositivo en que se dicte resolución judicial constituyendo la adopción.

- Por cuidado de personas dependientes: 150 euros por el cuidado de ascendientes mayores de 75 años o ascendientes o descendientes con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, cualquiera que sea su edad, que convivan con el contribuyente.
- Por donaciones con finalidad ecológica: 15% con el límite del 10% de la cuota íntegra autonómica.
- Por la adquisición por víctimas del terrorismo o, en su defecto, su cónyuge o pareja de hecho o los hijos que conviviesen con los mismos, de una vivienda nueva protegida en la Comunidad Autónoma de Aragón, que constituya la primera residencia habitual del contribuyente: 3% de las cantidades satisfechas durante el período impositivo.
- Por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil: 20% de las cantidades invertidas en el ejercicio con el límite de 10.000 euros.

## **Asturias**

- Por acogimiento no remunerado de mayores de 65 años: 341 euros por cada persona mayor de 65 años que conviva con el contribuyente durante más de 183 días al año en régimen de acogimiento sin contraprestación.
- Por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyentes discapacitados: el 3% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio (excepto intereses), siempre que el grado de minusvalía sea igual o superior al 65%. Esta deducción también se aplica cuando la discapacidad la padece el cónyuge, ascendiente o descendiente con el que conviva.
- Por inversión en vivienda habitual protegida: 113 euros para los contribuyentes que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición o

rehabilitación de la vivienda.

- Por arrendamiento de vivienda habitual: 10% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un máximo de 455 euros; 15% con el límite de 606 euros en caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural.
- Deducción para el fomento del autoempleo de las mujeres (cualquiera que sea su edad) y jóvenes (menores de 30 años) emprendedores: 172 euros.
- Deducción para el fomento del autoempleo: se establece una deducción de 69 euros, incompatible con la anterior, para aquellos emprendedores que formen parte del Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores.
- Por donación de fincas rústicas a favor del Principado de Asturias: 20% del valor de las donaciones de fincas rústicas con el límite del 10% de la base liquidable del contribuyente.
- Por adopción internacional de menores: 1.010 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo siempre que el menor conviva con el declarante.
- Por partos múltiples o por 2 ó más adopciones constituidas en la misma fecha: 505 euros por hijo nacido o adoptado en el período impositivo en que se lleve a cabo el nacimiento o adopción.
- Por familia numerosa: 505 euros para familias numerosas de categoría general y 1.010 euros para familias numerosas de categoría especial.
- Por familias monoparentales: 303 euros para el contribuyente que tenga a su cargo descendientes, siempre que no conviva con cualquier otra persona ajena a los mismos, salvo ascendientes que generen el derecho a la aplicación del mínimo por ascendientes.
- Por acogimiento familiar de menores: 253 euros por cada menor en régimen de acogimiento familiar simple o permanente, con exclusión de aquellos que tengan finalidad preadoptiva, siempre que convivan con el menor 183 días durante el período impositivo; 126 euros, si el tiempo de convivencia fuera superior a 90 días e

inferior a 183.

- Deducción por certificación de la gestión forestal sostenible: 30% de las cantidades invertidas en la obtención de la certificación para los contribuyentes propietarios de montes ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma, con un máximo de 1.000 euros por contribuyente.

## **Canarias**

- . Por donaciones: 10% de las donaciones dinerarias realizadas a entidades públicas, entidades sin fines lucrativos y beneficiarias del mecenazgo, cabildos o corporaciones municipales canarias cuya finalidad sea la defensa y conservación del medio ambiente; 20% de las donaciones realizadas para la rehabilitación o conservación del Patrimonio Histórico de Canarias; 10% de las cantidades destinadas a la restauración, rehabilitación o reparación de bienes inmuebles de interés cultural.
  - En estos casos, las deducciones podrán practicarse hasta el límite del 10% de la cuota íntegra autonómica.
- Por gastos de estudios: 1.500 euros por cada descendiente o adoptado soltero menor de 25 años, que dependa económicamente del contribuyente y curse estudios de educación superior fuera de la isla en que se encuentre la residencia habitual del contribuyente, con el límite del 40% de la cuota íntegra autonómica.
- Por traslado de residencia de una isla a otra del archipiélago por motivos laborales, siempre que se permanezca en la isla de destino durante el año del traslado y los 3 siguientes: 300 euros en el período en que se produzca el cambio de residencia y en el siguiente.
- Donaciones en metálico para adquisición o rehabilitación de primera vivienda habitual: 1% cuando los donatarios

sean descendientes o adoptados menores de 35 años con el límite de 240 euros por cada donatario; 2% cuando los destinatarios sean descendientes o adoptados con una minusvalía superior al 33%, con el límite de 480 euros por cada donatario; 3% si el grado de minusvalía es igual o superior al 65%, con el límite de 720 euros.

- Por nacimiento o adopción de hijos: por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo que se integre en la unidad familiar: 200 euros por el primero o segundo hijo; 400 euros por el tercero; 600 euros por el cuarto; 700 euros por el quinto o sucesivos.
  - En caso de minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%, además de la que proceda según lo expuesto anteriormente: 400 euros, por el primer o segundo hijo que padezca dicha discapacidad; 800 euros, por el tercer o posterior hijo que la padezca, siempre que sobrevivan los anteriores discapacitados.
- Por contribuyentes con discapacidad y mayores de 65 años: 300 euros por cada contribuyente con un grado de discapacidad superior al 33%, y 120 euros por cada contribuyente mayor de 65 años.
- Por gastos de guardería de hijos menores de 3 años: 15% de las cantidades satisfechas en el período impositivo con el límite de 400 euros anuales por cada niño.
- Por familia numerosa: 200 euros, para familia numerosa de categoría general y 400 euros para familia numerosa de categoría especial; 500 y 1.000 euros respectivamente, si alguno de los cónyuges o descendientes a los que sea de aplicación el mínimo personal y familiar tiene un grado de minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%.
- Por inversión en vivienda habitual: sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual:

- Renta inferior a 12.000 euros: 1,75%.
- Renta igual o superior a 12.000 euros e inferior a 24.107,20 euros: 1,55%.
  
- Por obras de rehabilitación o reformas de viviendas ubicadas en Canarias propiedad del contribuyente, realizadas desde el 15 de septiembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012: 10% de las cantidades destinadas a dichas obras, con el límite del 10% de la cuota íntegra autonómica; 12%, cuando se trate de obras para la adecuación de la vivienda habitual del contribuyente por discapacidad del propio contribuyente, de su cónyuge, o de un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.
- Por obras o instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad: sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, el 0,75%.
- Por alquiler de vivienda habitual: 15% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo con un máximo de 500 euros anuales.
- Por variación del Euribor: el resultado de aplicar a la base de deducción (constituida por las cantidades satisfechas por amortización, intereses y demás gastos derivados de la financiación de la primera vivienda habitual, con el límite de 9.015 euros) el porcentaje equivalente a la variación media positiva del Euribor a lo largo de cada período impositivo.
- Por desempleo: 100 euros para los contribuyentes que perciban prestaciones por desempleo, que tengan su residencia habitual en las Islas Canarias y estén en situación legal de desempleo durante más de 6 meses del período impositivo.

## **Cantabria**

- Por arrendamiento de vivienda habitual: 10% hasta un

límite de 300 euros anuales. Es necesario tener menos de 35 años, o 65 o más años, o tener una minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%.

- Por cuidado de familiares: 100 euros por cada descendiente menor de 3 años, ascendiente mayor de 70 y ascendiente o descendiente con minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%.
- Por adquisición o rehabilitación de vivienda en los municipios que se fijan por Orden del titular de la Consejería competente en materia de Hacienda: 10% de las cantidades invertidas en el período impositivo, hasta un límite de 300 euros anuales si se trata de segunda vivienda o de 600 euros anuales si la vivienda constituye la residencia habitual.
- Por donativos a fundaciones o al Fondo Cantabria Cooperadora: 15% de las cantidades donadas a fundaciones domiciliadas en Cantabria que persigan fines culturales, asistenciales, deportivos o sanitarios u otros de naturaleza análoga; 12% de las donadas al Fondo Cantabria Cooperadora.
- Por acogimiento familiar de menores: 240 euros, o el resultado de multiplicar 240 euros por el número máximo de menores acogidos de forma simultánea en el período impositivo, con el límite de 1.200 euros.

## **Castilla-La Mancha**

- Por nacimiento o adopción de hijos: 100 euros por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo.
- Por discapacidad: 300 euros para los contribuyentes con minusvalía igual o superior al 65%; 200 euros por cada ascendiente o descendiente con minusvalía igual o superior al 65%.
- Por contribuyentes mayores de 75 años y cuidado de ascendientes mayores de 75 años: 100 euros.
- Por inversión en vivienda habitual: 1% de las cantidades satisfechas en el período.

- Por cantidades donadas al Fondo Castellano-Manchego de Cooperación: 15% de las cantidades aportadas.

## **Castilla y León**

- Por familia numerosa: 246 euros; 492 euros si alguno de los cónyuges o descendientes tiene un grado de discapacidad igual o superior al 65%; se incrementará en 110 euros por cada descendiente, a partir del cuarto inclusive, siendo este importe de 410 euros si la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no supera 18.900 euros en tributación individual y 31.500 euros en conjunta.
- Por nacimiento o adopción de hijos: 710 euros por el primer hijo, 1.475 euros por el segundo y 2.351 euros por el tercero o sucesivos si la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no supera 18.900 euros en tributación individual o 31.500 euros en conjunta; 410 euros por el primer hijo, 875 euros por el segundo y 1.449 euros por el tercero o sucesivos, en caso contrario. Estas cantidades se duplicarán si el nacido o adoptado tiene una minusvalía igual o superior al 33%. Las cuantías por nacimiento, adopción y discapacidad, se incrementarán en un 35% para los contribuyentes residentes en municipios de menos de 5.000 habitantes.
- Por partos múltiples o adopciones simultáneas de 2 o más hijos que generen el derecho a la aplicación del «mínimo por descendiente»: deducción de la mitad del importe o del importe obtenido por la aplicación de la deducción por nacimiento o adopción, según que el parto múltiple o adopción simultánea haya sido de dos hijos o de tres o más hijos; 901 euros durante los dos años siguientes al nacimiento o adopción si la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no supera 18.900 euros en tributación individual o 31.500 euros en conjunta, o 450 euros, en caso contrario.

- Por gastos de adopción de hijos que generen el derecho a la aplicación del «mínimo por descendientes»: 784 euros.
- Si se trata de adopción internacional, 3.625 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo, si la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no supera 18.900 euros en tributación individual o 31.500 euros en conjunta y 2.125 si se superan esos límites.
- Por cuidado de hijos menores de 4 años: 30% de las cantidades satisfechas a la empleada del hogar, con el límite máximo de 322 euros y 100% de los gastos de preinscripción y matrícula, gastos de asistencia en horario general y ampliado y gastos de alimentación, siempre que se hayan producido por meses completos, en Escuelas, Centros y Guarderías Infantiles de la Comunidad de Castilla y León, inscritas en el Registro de Centros para la conciliación de la vida familiar y laboral, con el límite máximo de 1.320 euros.
- Por cuotas a la SS de empleados del hogar: 15% de las cantidades satisfechas por los contribuyentes que a la fecha de devengo del Impuesto tengan un hijo menor de 4 años, al que sea de aplicación el «mínimo por descendientes», con el límite máximo de 300 euros.
- Por paternidad: 750 euros por disfrute del periodo de suspensión del contrato de trabajo o de interrupción de la actividad por paternidad o del permiso de paternidad; 75 euros por semana completa cuando el permiso no coincida con el máximo legal permitido.
- Deducción de los contribuyentes residentes en Castilla y León no usuarios de residencias públicas o concertadas afectados por minusvalía: si tienen 65 años o más, 300 euros en caso de minusvalía igual o superior al 33% y 656 euros si la minusvalía es igual o superior al 65%; si son menores de 65 años, 300 euros si tienen una minusvalía igual o superior al 65%.
- Por fomento del autoempleo de los jóvenes menores de 36 años y mujeres, cualquiera que sea su edad: 1.020 euros, siempre que causen alta en el censo de Empresarios,

Profesionales y Retenedores por primera vez y la mantengan durante un año; 2.040 euros, cuando tengan su domicilio en determinados municipios.

- Por adquisición de la primera vivienda habitual por jóvenes en núcleos rurales: 5% de las cantidades satisfechas por menores de 36 años en el periodo de que se trate.
- Por inversión en instalaciones medioambientales y de adaptación a discapacitados en la vivienda habitual: 10%.
- Por alquiler de vivienda habitual: 15%, con un límite de 459 euros, de las cantidades satisfechas por jóvenes menores de 36 años; 20%, con el límite de 612 euros, cuando, además, la vivienda esté situada en determinados municipios.
- Por cantidades donadas a fundaciones de Castilla y León y para la recuperación del Patrimonio Histórico, cultural y natural: 15% de las cantidades donadas.
- Por cantidades invertidas en la recuperación del Patrimonio Histórico, cultural y natural de Castilla y León: 15% de las cantidades invertidas.
- Por inversión en obras de adecuación de la vivienda habitual a la inspección técnica de construcciones: 15%.
- Por inversión en obras de reparación y mejora en vivienda habitual: 15%.
- Por adquisición de la primera vivienda, de nueva construcción, para residencia habitual del contribuyente: 7,5%.
- Por fomento del autoempleo de los autónomos que han abandonado su actividad por la crisis económica: 1.020 euros, si causan alta como trabajadores autónomos y en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores y la actividad se desarrolla en el territorio de la Comunidad; 2.040 euros, cuando los contribuyentes tengan su domicilio fiscal en determinados municipios.

- Por nacimiento o adopción de hijos: 300 euros por nacimiento o adopción de un hijo, en la declaración conjunta de los progenitores o 150 euros, en la declaración individual de cada uno de ellos.
- Por alquiler de vivienda habitual: 10%, con el máximo de 300 o 600 euros anuales (si familia numerosa).
- Por inversión en vivienda habitual: 7,5%, con carácter general 15%, si se trata de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad.
- Por rehabilitación de vivienda habitual: 1,5% de las cantidades satisfechas en el período impositivo
- Por el pago de intereses de préstamos para los estudios de máster y de doctorado: el importe de los intereses pagados en el período impositivo por préstamos concedidos mediante la Agencia de Gestión de Ayudas Universitarias e Investigación.
- Por donativos: 15% de las cantidades donadas a entidades que tengan por finalidad el fomento de la lengua catalana, con un límite del 10% de la cuota íntegra autonómica; 25% de las cantidades donadas, con el límite máximo del 10% de la cuota íntegra autonómica, a favor de centros de investigación adscritos a universidades catalanas y los promovidos o participados por la Generalidad, que tengan por objeto el fomento de la investigación científica y el desarrollo y la innovación tecnológicos.; 15% de las cantidades donadas a favor de entidades vinculadas a la ecología y a la protección y mejora del medio ambiente, con el límite máximo del 5% de la cuota íntegra autonómica.
- Por viudedad: 150 euros para los contribuyentes que queden viudos durante el ejercicio y 300 euros si la persona contribuyente que queda viuda tiene a su cargo uno o más descendientes.
- Por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales de entidades nuevas o de reciente creación: 30% de las cantidades invertidas durante el ejercicio, con un máximo de 6.000 euros.

- Por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil: 20% de las cantidades invertidas durante el ejercicio, con un máximo de 10.000 euros.

## **Extremadura**

- Por ayuda doméstica: 15% del importe satisfecho a la SS, con el límite de 200 euros, por la cotización anual de un empleado de hogar.
- Por fomento del autoempleo de las mujeres emprendedoras: 300 euros.
- Por fomento del autoempleo de los jóvenes emprendedores menores de 36 años: 250 euros.
- Por adopción internacional: 300 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo.
- Por familia monoparental: 100 euros.
- Por partos múltiples: 300 euros por hijo nacido en el período impositivo.
- Por acogimiento de menores: 250 euros por cada menor en régimen de acogimiento familiar, siempre que convivan con el contribuyente más de 183 días durante el período impositivo; 125 euros, si la convivencia es inferior a 183 días pero superior a 90.
- Por obras de mejora en la vivienda habitual: 10%.
- Por donaciones con finalidad ecológica: 15% de las cantidades donadas con el límite del 10% de la cuota íntegra autonómica.
- Por inversión no empresarial en la adquisición de ordenadores personales de uso doméstico: 10% de las cantidades invertidas con el límite de 100 euros por declaración.
- Por trabajo dependiente: 100 euros para los contribuyentes que perciban rendimientos del trabajo cuyo importe íntegro no supere los 15.000 euros anuales y la suma del resto de rendimientos netos, ganancias y pérdidas patrimoniales e imputaciones de renta no exceda

de 300 euros.

- Por donaciones a favor de la Comunidad Autónoma de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural Extremeño: 10% del valor administrativamente comprobado.
- Por adquisición de la vivienda para jóvenes de 35 años o menos y para víctimas del terrorismo con residencia en Extremadura: 3% sobre las cantidades satisfechas, excluidos los intereses, para la adquisición de una vivienda nueva protegida que constituya su primera residencia habitual.
- Por las cantidades destinadas a la conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural Extremeño : 5% de las cantidades.
- Por alquiler de vivienda habitual para menores de 35 años, familias numerosas y minusválidos: 10% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con el límite de 300 euros anuales.
- Por cuidado de familiares discapacitados: 150 euros por cada ascendiente o descendiente con discapacidad física, psíquica o sensorial igual o superior al 65%, que conviva con el contribuyente.

## **Galicia**

- Por nacimiento o adopción de hijos: 300 euros por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo; 360 euros por cada hijo en caso de parto múltiple.
- Por familia numerosa: 250 euros para familias numerosas de categoría general; 400 euros para familias numerosas de categoría especial; 500 y 800 euros respectivamente, cuando alguno de los cónyuges o descendientes a los que sea de aplicación el mínimo personal y familiar tenga un grado de minusvalía igual o superior al 65%.
- Por acogimiento: 300 euros por cada menor en régimen de acogimiento, siempre que convivan con el menor más de 183 días durante el período impositivo y no tengan

- relación de parentesco; 150 euros, si la convivencia es inferior a 183 días pero superior a 90.
- Por cuidado de hijos menores: 30% de las cantidades satisfechas, con el límite máximo de 200 euros, para los contribuyentes que por motivos de trabajo tengan que dejar a sus hijos menores al cuidado de una persona empleada del hogar o en escuelas infantiles 0-3.
  - Por sujetos pasivos discapacitados, de edad igual o superior a 65 años, con minusvalía igual o superior al 65% y que precisen ayuda de terceras personas: 10% de las cantidades satisfechas a los terceros, con un límite máximo de 600 euros.
  - Por alquiler de vivienda habitual por jóvenes de edad igual o inferior a 35 años: 10% de las cantidades satisfechas, con un límite de 300 euros.
  - Por gastos por uso de nuevas tecnologías en los hogares gallegos por la contratación de líneas de alta velocidad para acceder a Internet: 30% de las cantidades satisfechas por las cuota de alta y cuotas mensuales, con un límite máximo de 100 euros.
  - Por fomento del autoempleo: 300 euros para las personas que causen alta por primera vez durante el período impositivo en el Censo de Empresarios Profesionales y Retenedores, y mantengan dicha situación durante un año natural, siempre que desarrollen su actividad en Galicia.
  - Por inversión en la adquisición de acciones o participaciones sociales en entidades nuevas o de reciente creación: 20% de las cantidades invertidas durante el ejercicio con el límite de 4.000 euros.
  - Por inversión en acciones de entidades que cotizan en el segmento de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil: 15% de las cantidades invertidas con el límite de 4.000 euros.

## **Illes Balears**

- Por inversión en la adquisición de acciones o de participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación: 20% de las cuantías invertidas durante el ejercicio con el límite de 600 euros.
- Por gastos de adquisición de libros de texto: por cada hijo que dé derecho a la aplicación del mínimo por descendientes, el 100% de los importes destinados a libros de texto editados para el desarrollo y aplicación de los currículos correspondientes en determinados estudios, con ciertos límites.
- Por cada contribuyente residente en Illes Balears de edad igual o superior a 65 años: 50 euros.
- Por inversión en vivienda habitual: 7,50%; 10%, cuando se trate de las obras de adecuación de la vivienda habitual para personas con discapacidad.
- Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en Illes Balears realizada por jóvenes menores de 36 años residentes allí: 6,5% de las cantidades satisfechas.
- Por arrendamiento de vivienda habitual por contribuyentes menores de 36 años, discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65% y el padre o los padres que convivan con el hijo o los hijos sometidos a patria potestad y que integren una familia numerosa: 15% de las cuotas satisfechas con un máximo de 300 euros anuales.
- Por discapacidad: por cada contribuyente y por cada miembro de la unidad familiar residente en Illes Balears que tenga la consideración legal de persona discapacitada: 80 euros, si la minusvalía física o sensorial es igual o superior al 33% e inferior al 65%; 150 euros, si es igual o superior al 65%; 150 euros si es una minusvalía psíquica igual o superior al 33%.
- Por gastos de conservación y mejora en áreas de suelo rústico protegido: 50% de los gastos de conservación y mejora realizados, con ciertos límites.
- Por fomento del autoempleo: 600 euros por cada contribuyente que se de de alta en el Censo de

Empresarios, Profesionales y Retenedores y desarrolle la actividad económica principal en Illes Balears.

- Por adopción de hijos (nacional o internacional): 600 euros por cada hijo adoptado durante el periodo impositivo, siempre que tengan derecho a la aplicación del mínimo por descendientes.
- Por las cuotas satisfechas en concepto de ITP-AJD:
  - En la adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos: si se verifican los requisitos para la aplicación del tipo del 3%, 50 % de las cuotas satisfechas por TPO; si se verifican los requisitos para la aplicación del tipo del 0,5 %, 50 % de las satisfechas por documentos notariales, cuota variable, de AJD.
  - En la adquisición no exenta de vivienda habitual protegida: 75 % de las cuotas satisfechas por TPO o por documentos notariales, cuota variable, de AJD.

## **La Rioja**

- Por nacimiento y adopción del segundo o ulterior hijo que convivan con el contribuyente: 150 euros, cuando se trate del segundo; 180 euros por el tercero y sucesivos; 60 euros más por cada hijo, en caso de nacimientos o adopciones múltiples.
- Por inversión en la rehabilitación de la vivienda habitual en La Rioja: 5% o 7% de las cantidades satisfechas en el ejercicio, en caso de jóvenes residentes en La Rioja; 2%, para el resto de contribuyentes con residencia habitual en La Rioja.
- Por inversión en adquisición de vivienda habitual de jóvenes menores de 36 años residentes en La Rioja: 3% ó 5% de las cantidades satisfechas.
- Por adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en el medio rural: 7% de las cantidades invertidas, con el límite anual de 450,76 euros.

## Madrid

- Por nacimiento o adopción de hijos: 600 euros por el primero; 750 euros por el segundo; 900 por el tercero o sucesivos. En caso de partos o adopciones múltiples, las cuantías se incrementarán en 600 euros por cada hijo.
- Por adopción internacional de niños: 600 euros por cada hijo adoptado en el período impositivo.
- Por acogimiento familiar de menores: 600 euros por el primero; 750 euros por el segundo; 900 euros por el tercero o sucesivos.
- Por acogimiento no remunerado de mayores de 65 años y/o discapacitados: 900 euros por cada persona mayor a 65 años o discapacitada con una discapacidad igual o superior al 33%.
- Por arrendamiento de vivienda habitual por menores de 35 años: 20%, con un máximo de 840 euros, de las cantidades satisfechas, siempre que éstas superen el 10% de la base imponible.
- Por donativos: 15% de las cantidades donadas a fundaciones de carácter cultural, asistencial, educativo o sanitario o de naturaleza análoga.
- Por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés: el porcentaje de deducción será el siguiente:

(Diferencia entre el valor medio del índice Euribor a 1 año 2012-2007 / Valor medio de índice Euribor a 1 año 2012) x 100

- Por gastos educativos: 15% de los gastos de escolaridad, 10% de los gastos de enseñanza de idiomas y 5% de los gastos de adquisición de vestuario de uso exclusivo escolar por los hijos o descendientes por los que se tenga derecho al mínimo por descendientes.
- La cantidad a deducir no puede exceder de 400 euros por cada hijo o descendiente; 900 euros, en caso de deducción por gastos de escolaridad,

- Por inversión en vivienda habitual de nueva construcción: 1% para los contribuyentes que tengan derecho a la deducción regulada en la norma estatal.
- Deducción complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual: diferencia entre el importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente a 31 de diciembre de 2008 y el importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente en el ejercicio en que se aplique.
- Deducción para familias con 2 o más descendientes e ingresos reducidos: 10% del importe resultante de minorar la cuota íntegra autonómica en el resto de deducciones autonómicas aplicables y la parte de deducciones estatales que se apliquen sobre dicha cuota íntegra autonómica
- Por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación: 20% de las cantidades invertidas durante el ejercicio con el límite de 4.000 euros anuales.
- Por fomento del autoempleo de jóvenes menores de 35 años que causen alta por primera vez en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores: 1.000 euros.
- Por inversiones realizadas en entidades cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil: 20% de las cantidades invertidas con un máximo de 10.000 euros.

## **Murcia**

- Por inversión en vivienda habitual: 7,5% en general; 10%, cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad; 5% para jóvenes de edad igual o inferior a 35 años.
- Por donativos: 30% de las donaciones dinerarias a la

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o entidades institucionales dependientes de la misma y a Fundaciones que tengan como fines primordiales el desarrollo de actuaciones de protección del Patrimonio Histórico de la Región.

- Por gastos de guardería para hijos menores de 3 años: 15% de las cantidades satisfechas con un máximo de 330 euros anuales por cada hijo de esa edad en tributación individual y 660 euros en conjunta y para las familias monoparentales.
- Por inversiones en dispositivos domésticos de ahorro de agua: 20% de las las inversiones realizadas con un límite de 60 euros anuales.
- Por inversión en instalaciones de recursos energéticos renovables: 10%, de las inversiones realizadas en ejecución de proyectos de instalación de los recursos energéticos procedentes de las fuentes de energías renovables (solar térmica y fotovoltaica y eólica).
- Por fomento del autoempleo de jóvenes menores de 35 años desempleados: 300 euros si causan alta por primera vez en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores y desarrollan su actividad principalmente en Murcia.

## **Valencia**

- Por nacimiento o adopción: 270 euros por cada hijo nacido o adoptado durante el período impositivo.
- Por nacimiento o adopción múltiples durante el período impositivo: 224 euros por parto múltiple o por 2 o más adopciones constituidas en la misma fecha.
- Por nacimiento o adopción durante el período impositivo de un hijo discapacitado físico o sensorial con una minusvalía igual o superior al 65%, o psíquico, con una minusvalía igual o superior al 33%: 224 euros, cuando sea el único hijo discapacitado; 275 euros, cuando el hijo discapacitado, tenga, al menos, un hermano discapacitado físico o sensorial.

- Por familia numerosa: 204 euros en caso de familia numerosa de categoría general; 464 euros en caso de familia numerosa de categoría especial.
- Por cantidades destinadas a la custodia no ocasional en guarderías y centros de primer ciclo de educación infantil, de hijos menores de 3 años: 15% de las cantidades satisfechas, con un máximo de 270 euros por cada hijo.
- Por conciliación del trabajo con la vida familiar: 418 euros por cada hijo mayor de 3 años y menor de 5. Esta deducción corresponderá exclusivamente a la madre.
- Para contribuyentes discapacitados, con una minusvalía igual o superior al 33%, de edad igual o superior a 65 años: 179 euros por cada contribuyente.
- Por ascendientes mayores de 75 años, mayores de 65 años que sean discapacitados físicos o sensoriales, con una minusvalía igual o superior al 65%, o discapacitados psíquicos, con una minusvalía igual o superior al 33%, cuando, en ambos casos, convivan con el contribuyente: 179 euros por cada ascendiente.
- Por la realización por uno de los cónyuges de labores no remuneradas en el hogar: 153 euros.
- Por inversión en vivienda habitual: 5% de las cantidades satisfechas por la adquisición de la primera vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años, sin computar los intereses; 5% de las cantidades destinadas a la adquisición de la vivienda habitual por discapacitados físicos o sensoriales con minusvalía igual o superior al 65%, o psíquicos, con minusvalía igual o superior al 33%, sin computar los intereses; 102 euros por cada contribuyente que destine ayudas públicas a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.
- Por arrendamiento de vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el período impositivo: 15%, con el límite de 459 euros; 20%, con el límite de 612 euros, si el arrendatario tiene una edad igual o

inferior a 35 años o si es discapacitado; 25%, con el límite de 765 euros, si el arrendatario tiene una edad igual o menor de 35 años y además es discapacitado.

- Por el arrendamiento de una vivienda, por la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto de aquel en el que el contribuyente residía con anterioridad: 10% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con el límite de 204 euros.
- Por inversiones para el aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual: 5% de las cantidades invertidas.
- Por donativos: 20% de las donaciones en favor de la Generalitat y las Corporaciones Locales de la Comunidad Valenciana o de sus entidades públicas dependientes, o de entidades sin fines lucrativos, siempre que su fin exclusivo sea la defensa del medio ambiente; 10% de las donaciones relativas al Patrimonio Cultural Valenciano; 5% de las cantidades dinerarias donadas para la conservación, reparación y restauración de los bienes del Patrimonio Cultural Valenciano que se hallen inscritos en su Inventario General y de las cantidades destinadas a la conservación, reparación o restauración de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural Valenciano por sus propietarios; 10% de las donaciones destinadas al fomento de la lengua valenciana a favor de una serie de entidades.
- Por el incremento de los costes de la financiación ajena en la inversión de la vivienda habitual, derivados del alza de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios. Se establece el procedimiento para su aplicación.
- Por contribuyentes con 2 o más descendientes: 10% de la cuota íntegra autonómica, en tributación individual o conjunta, una vez deducidas de la misma las minoraciones para determinar la cuota líquida autonómica, excluida la presente deducción

- Por cantidades procedentes de ayudas públicas de protección a la maternidad: 270 euros por cada contribuyente

EQUIPO IBERISLEX

---

# Novedades sobre la dación en pago

## Dificultades para el pago de la hipoteca

Resulta inevitable reconocer que en los últimos años el crecimiento económico de España ha estado íntimamente vinculado a la construcción inmobiliaria. Diferentes causas han propiciado esta situación, entre las que cabe señalar la incentivación, por parte de las entidades bancarias, de la concesión de créditos hipotecarios, que ha llevado a un sobreendeudamiento de gran parte de la población.

Con el advenimiento de de la crisis económica que llevamos padeciendo desde hace ya varios años, el crecimiento económico se ha visto reducido y las tasas de paro se han incrementado de manera dramática. Todo ello ha conducido a que miles de familias se vean incapaces de poder hacer frente al pago de las hipotecas que suscribieron en la época de bonanza y que corran el riesgo de perder sus casas. Según datos ofrecido por el Consejo General del Poder Judicial, en el trienio 2008-2010 se produjeron prácticamente 300.000 ejecuciones hipotecarias y embargos.

Cuando existen dificultades para hacer frente al pago de una hipoteca es posible encontrar diferentes soluciones: se puede optar por solicitar un periodo de carencia temporal (sin

amortización y con o sin, pago de intereses) durante el que no hay que pagar la mensualidad ordinaria, o ampliar el plazo de amortización del crédito, reduciéndose, por tanto, las cuotas mensuales a pagar. Otra fórmula, cuando la situación de insolvencia no resulte coyuntural, sería la dación en pago, que consiste en la entrega del inmueble cancelando con ello la deuda hipotecaria. Esta es una opción que se encuentra incorporada a la institución hipotecaria en los países de derecho anglosajón (de ahí la epidemia de llaves entregadas a los bancos por los ingleses residentes en la costa española) pero que no ha tenido hasta ahora recepción ni en el ordenamiento jurídico ni en la práctica contractual en España. No obstante se trata de una institución de creciente actualidad, como consecuencia de su demanda por diferentes sectores y por el reciente Real Decreto-Ley 6/2012, siendo, por tanto, esta figura el objeto del presente artículo.

### **Análisis comparado y regulación jurídica.**

El Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de definir el concepto de la dación en pago (*Datio Pro Solutio*) en su Sentencia de 25 de mayo de 1999, haciéndolo en los siguientes términos: “Se trata de *“una forma especial de pago en que por acuerdo de las partes se altera la identidad de la prestación o lo que se conoce por la doctrina actual con el nombre de «subrogado del cumplimiento»*,

Es decir, la figura de la dación en pago se refiere a la posibilidad legal de poder satisfacer la deuda hipotecaria que una persona pueda tener con una entidad de crédito mediante la entrega de la vivienda hipotecada. No implica, en cambio, en nuestro ordenamiento, que dicha entrega agote la responsabilidad patrimonial del deudor.

Un **análisis comparado** nos permite observar las respuestas que ofrecen otros países ante la imposibilidad de hacer frente al pago de una hipoteca:

- En **Francia**, la *Ley Neiertz* de 1989 establece la imposición de condiciones de negociación entre los particulares y las entidades de crédito a través de las denominadas Comisiones de Sobreendeudamiento de los Particulares.
- El ordenamiento jurídico de **Inglaterra** contempla la posibilidad de la dación en pago, liberándose entonces el hipotecado con la entrega del inmueble.
- En **Portugal** y en **Alemania**, al igual que ocurre en Francia, se prevé la posibilidad, en determinados supuestos, de abrirse un proceso para la negociación de la solución al problema hipotecario.
- En **Estados Unidos** también se contempla la opción de hacer uso de la dación en pago, y de hecho de una manera más habitual que en nuestro país. Así, cuando los hipotecados se ven incapaces de poder hacer frente al pago mensual de las cuotas de su hipoteca, entregan a la entidad de crédito la vivienda, saldándose por tanto su deuda. Este fenómeno, que se ha acentuado como consecuencia de la crisis, ha recibido el nombre de “efecto sonajero” como consecuencia del ruido que hacen las llaves cuando se entregan en la sucursal del banco.

La **regulación jurídica** de la *Datio Pro Solutio* viene configurada de siguiente forma en nuestro ordenamiento jurídico:

– El **Código Civil** hace referencia a la misma en su artículo 1175: “*El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el **importe líquido** de los bienes cedidos*”.

– la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, por su parte, se refiere a la misma del siguiente modo en su artículo 579: “*Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los*

*bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.”*

Añade, posteriormente, en el artículo 670.4: *“El ejecutante podrá, en el plazo de diez días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.”*

– La **Ley Hipotecaria** hace referencia a la misma en su artículo 140 permitiendo, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 105 de la misma Ley, la opción de pactar en la propia escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada (el pago de la cantidad de dinero tomada a préstamo) se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados (la vivienda). En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, en virtud del préstamo hipotecario referido, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzará los demás bienes del patrimonio del deudor.

Es decir, la Ley prevé la dación en pago siempre que se haya acordado antes de formalizar el préstamo hipotecario con la entidad de crédito, puesto que, en caso de no hacerse así, operaría el mencionado artículo 105, el cual nos dice que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor prevista en el artículo 1.911. Del Código Civil.

En resumen, existe la dación en pago tanto voluntaria como en ejecución, pero, salvo previsión contractual en contrario, el deudor seguirá respondiendo con todos sus bienes presentes y futuros en el caso de que el valor del inmueble no cubra la

totalidad de la deuda.

Señalado todo esto, se comprueba como esta figura jurídica encuentra respaldo en el ordenamiento jurídico; sin embargo, la práctica bancaria no ha demostrado la efectiva vigencia de dicha institución.

### **Real Decreto-Ley 6/2012: sus claves.**

No obstante, la presión de las asociaciones de afectados por las hipotecas (Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Asociación de Afectados por Embargos y Subastas,... ), las iniciativas de ciertos grupos parlamentarios, la aparición de algunas sentencias reconociendo esta vía para saldar completamente las deudas hipotecarias (Sentencia de enero de 2011 de la Sección 2ª de la Audiencia de Navarra) o incluso lo dramático de los casos que casi a diario aparecen los medios de comunicación, ha finalmente propiciado que se haya adoptado una medida como el **Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección deudores hipotecarios sin recursos.**

El pasado 9 de marzo, el ministro de Economía y Competitividad, Don Luis de Guindos, presentó esta norma, la cual establece diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria, llegando a preverse incluso la posibilidad de la propia dación en pago de la vivienda siempre que se den ciertas circunstancias. El modelo diseñado por este Real Decreto-Ley pivota en torno a un *Código de buenas prácticas* al que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito.

Las medidas que se prevén solo podrán afectar a hipotecas sobre las primeras viviendas que sean vivienda habitual y para personas que no tengan segunda vivienda. Asimismo, solo se

aplicará a aquellas personas que se incluyan dentro **del umbral de exclusión**. Esto implica que la familia (la persona deudora, su cónyuge y los hijos que vivan con él) deberá acreditar que se encuentra en el umbral de exclusión mediante los siguientes **requisitos**:

1. Que todos los miembros de la unidad familiar se encuentran en situación de paro.
2. Que carecen de cualquier tipo de ingreso por actividades económicas.
3. Que la cuota hipotecaria es superior al 60% de los ingresos netos del conjunto de la familia (aunque sean prestaciones por desempleo).
4. Que la ejecución afecta a la primera y única residencia, que no podrá superar el valor máximo de 200.000 euros y según las localidades.

Las **medidas previstas** por el Real Decreto-Ley comprenderán lo siguiente:

– **Reestructuración de la deuda:** mediante

- un periodo de carencia donde solo se habrá de pagar los intereses de la deuda, dejándose de amortizar el capital.
- Aplicándose un tipo de intereses mas favorable (EURIBOR +0,25)

– **Quita de la hipoteca:** si la hipoteca supone el 60% de los ingresos del deudor, se podrá solicitar la quita de la deuda suponiendo una reducción de ésta.

– **Dación en pago:** cuando las medidas anteriores hayan resultado insatisfactorias, la entidad pasará a ser el propietario del inmueble, condonándose la deuda. El deudor podrá permanecer en la casa hasta un plazo de 2 años pagando un alquiler. Se trata de la última opción es decir, que en el caso de que transcurridos 12 meses desde la notificación del umbral de exclusión, la familia afectada no pueda afrontar las

cuotas, pese a las nuevas condiciones de la hipoteca, o la quita que le ofrezca el banco, se procederá a la dación en pago.

Ahora bien, no hay que olvidar que toda esta batería de medidas se aplicará siempre y cuando los bancos y entidades de crédito se adhieran al Código de Buenas Prácticas. Habrán de aplicar este código durante 24 meses, siendo supervisados por el Ministerio de Economía para evitar su incumplimiento. A cambio, las entidades que se acojan a estas buenas prácticas, quedarán eximidas de pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (entre un 0,1 y un 1%) en la refinanciación de una hipoteca, y se rebaja el 50% de los gastos notariales. Igualmente, las pérdidas derivadas de la dación en pago serán deducibles del impuesto de sociedades.

### **Consideraciones.**

De todo el escenario descrito es posible hacer las siguientes **consideraciones:**

- En los últimos años los bancos han venido engrosando su cartera inmobiliaria hasta niveles jamás vistos y la posibilidad de que ésta aumente supone que tardará varios años en ser absorbida por los mercados. Ante esta situación de saturación de “ladrillo” en los balances de los bancos cabe pensar que puedan intentar compensar dicha situación mediante un endurecimiento y encarecimiento de las condiciones a la hora de conceder futuras hipotecas.
- La adhesión al Código de buenas practicas tiene carácter voluntario y no se le antoja a nadie descabellado el hecho de que aquellas entidades que así lo hagan no tardarán en hacer publica dicha circunstancia, manifestando así su compromiso con la sociedad, como una medida más, si cabe, de responsabilidad social corporativa, recayendo sobre aquellas otras que no opten por este código toda suerte de connotaciones negativas.

En cualquier caso, no cabe olvidar, y así se ha señalado en este artículo, que la figura de la dación en pago ya se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico, no siendo, por tanto, ninguna novedad, y es por ello que las entidades que ahora se muestren partidarias de su uso, bien podrían hace tiempo haberlo hecho. Igualmente, las repercusiones reales que este modelo plantea están aún por ver, y se confirmará en los próximos meses si se trata simplemente de una oportunidad para que las entidades de crédito ofrezcan su mejor cara o bien si deviene ser una efectiva solución a la dramática situación de miles de españoles.

- Por ultimo, no cabe olvidar que la firma de una hipoteca es una importante decisión en la vida de las familias y el estudio y evaluación de los términos en que ésta se suscribe y las eventuales consecuencias que de ello pueda derivar no deben si no ser fruto de una completa y equilibrada valoración y asesoramiento realizada por profesionales.

**EQUIPO IBERISLEX**

---

## **Análisis: El reto de la internacionalización**

Desde la drástica caída del consumo en nuestro país, son muchos los profesionales que están saliendo al extranjero. De la misma manera hay muchas empresa que han dado o quieren dar el salto. No es difícil para las grandes, pero el sector de las PYMES necesita más apoyo en esta tarea. La asesoría, en este caso, y dejando de lado la filial, cuyo concepto es bien conocido, debe ayudar a analizar otras opciones más

convenientes y económicas:

1. Oficina de representación, de carácter puramente comercial, es una modalidad de exportación. El consumidor extranjero compra a la empresa española.
2. Sucursal en el país de destino, sujeta a la legislación de cada país y reportando los beneficios a la empresa matriz española.

La primera opción, aunque menos costosa, suele ser más endeble, ya que choca con la desconfianza del consumidor hacia el importador, ¿me llegará el producto? ¿tendrá un buen servicio postventa? Y salvar todos esos escollos a veces es más difícil que montar sucursal, que no deja de ser una “empresa” ubicada en el propio país de destino. Todo ello depende del tipo de producto o servicio.

En esta segunda opción la valoración del coste de la operación es fundamental. La sucursal debe llevar una dotación de inicio, y los costes de instalación y puesta en marcha dependen mucho del país de destino.

Muchos de nuestros clientes PYMES se están dirigiendo a países en vías de desarrollo, cuyos costes no son demasiado altos y donde la crisis no se nota apenas, debido al alto crecimiento del PIB. Dificultad: algunos no han suscrito el convenio de La Haya y la tramitación puede llegar a ser agotadora ipero bien vale el retorno!

A esto hay que añadir que los actuales préstamos ICO presentan las modalidades Internacional y Desarrollo Empresarial, en la que se contempla el “Aumento de Capital”, que, además está exento de Impuesto de Operaciones Societarias, siendo por tanto el momento tanto más oportuno para de esta forma dotar el fondo de dotación.

En Latinoamérica, en concreto, los productos y servicios españoles son bien valorados. Es un mercado emergente, con una clase media pujante. Nuestro vecino Marruecos lidera la liga

árabe en tema de paz y prosperidad. Con una clara visión de futuro, Mohamed VI ha apostado por el desarrollo y, sin despreciar la burocracia que ello requiere, también allí los productos y servicios españoles son más que bienvenidos.

Otra opción por la que han aportado muchos clientes es el abaratamiento de los costes produciendo en tierras extranjeras, ya sea en Marruecos o en Latinoamérica, ya que China, el tradicional maquilero de los últimos 20 años, ha revalorizado su nivel de vida y su moneda hasta convertirse en un lejano y no muy barato país de producción, cuyo papel actual en la economía española podría ser más bien un goloso gigante consumidor potencial para nuestras empresas más valientes.

**PALOMA MORO** | Directora Comercial y de Desarrollo de Negocio