

## Compra

**Compré mi piso en junio y no acordé con el vendedor ningún procedimiento sobre el pago del IBI. Ahora me reclama la mitad del recibo. ¿Tiene derecho?** CONSULTA DE JUAN ECHEVERRÍA

RESPONDE JOSÉ RAMÓN LEAL ORTUÑO, RESPONSABLE COMERCIAL DEL GRUPO INMOBILIARIO CADBE

La Ley Reguladora de las Haciendas Locales dispone en su artículo 75 que el impuesto sobre Bienes Inmuebles se devenga el primer día del período impositivo y que éste coincide con el año natural. Queda por tanto claro que el obligado a pagar dicho impuesto es el titular del derecho (en este caso el vendedor) a uno de enero, con lo que el pago del impuesto le corresponderá a él, a no ser que ambas partes hubierais pactado otra cosa, que no es el caso.

## Venta

**Necesito vender mi piso, pero lo tengo alquilado con contrato hasta enero de 2019. ¿Tengo que compensar de alguna manera al inquilino?** CONSULTA DE LUIS MANUEL SÁNCHEZ

RESPONDE MANUEL GANDARÍAS, DIRECTOR DEL GABINETE DE ESTUDIOS DE PISOS.COM Siempre hay que tener en cuenta las cláusulas particulares que hayan especificado ambas partes en el contrato. En las situaciones más habituales, es totalmente legal vender una vivienda con un contrato de alquiler en vigor. Según la ley de Arrendamientos Urbanos, el propietario deberá respetar los 3 años mínimos en los que el inquilino no puede ser desalojado. La única excepción es que el propietario necesite el inmueble para él o su familia. En este caso, deberá avisarse con dos meses de antelación. Es importan-

# Consultorio

Envíe sus preguntas a [elasesor@abc.es](mailto:elasesor@abc.es) o a Diario ABC. Juan Ignacio Luca de Tena, 7, 28027 Madrid. Consulte las respuestas en [www.abc.es/economia/inmobiliario](http://www.abc.es/economia/inmobiliario)

te diferenciar aquellos contratos de alquiler inscritos en el Registro de la Propiedad. En estos casos, el nuevo propietario deberá subrogarse al contrato de alquiler existente y no podrá desprenderse al inquilino hasta la finalización del contrato. También hay que tener en cuenta que el inquilino tiene derecho de adquisición preferente del inmueble en el momento de la venta, ya sea en forma de derecho de tanteo durante 30 días después de recibir la notificación de la venta, o en forma de derecho de retracto si el antiguo propietario no le hubiera notificado su intención de vender el inmueble. No obstante, estos derechos podrían haber sido rechazados durante la firma del contrato por el inquilino si así constara en el mismo.

## Propietarios

**La comunidad ha ganado un juicio contra un vecino que se negó a pagar una derrama. La cantidad se ha repartido entre todos los propietarios, salvo otro vecino y yo, porque aún no habíamos comprado la vivienda cuando se hizo la obra. ¿Es esto legal? ¿Quién se queda con ese dinero?** CONSULTA DE SILVESTRE DE LA CASA

RESPONDE ASUNCIÓN SANTOS, ABOGADA DE LEGALITAS  
Cuando se vende una vivienda, cambian de titularidad las obligaciones y

los derechos, que pasan al comprador. El propietario, cuando vende, pierde cualquier derecho o crédito que se genere sobre la vivienda, al igual que ocurre con las derramas que son exigibles al comprador si ya es propietario en el momento de hacerse efectivo el pago.

Cuando la Junta de propietarios acuerda el reparto, la comunidad deberá hacerlo entre los que en ese momento sean titulares de las viviendas, según su cuota de participación.

Es decir que a nuestro entender si se acuerda la devolución del saldo positivo debe hacerse a todos los que sean propietarios en ese momento, no a unos sí y a otros no.

Puede ocurrir, sin embargo, que, previendo esta circunstancia, el vendedor y el comprador hayan llegado a algún pacto al respecto, pero esos pactos no afectan a la comunidad de vecinos.

**Queremos restringir el alquiler turístico en nuestra comunidad. ¿Es posible incluir su prohibición en los estatutos?** CONSULTA DE LOLO DELMÁS

RESPONDE PATRICIA BRIONES, ABOGADA Y ASESORA PERMANENTE DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID (CAF MADRID)

A este respecto, en las comunidades pueden darse dos tipos de situaciones: a) Si no existe aún ninguna finca en la que se esté desarrollando este tipo de actividad, la comunidad puede adoptar el acuerdo de prohibirla

puesto que para ello debe aprobarse una cláusula estatutaria por unanimidad al suponer una restricción o limitación del ejercicio de un derecho sobre la propiedad. b) Si en el edificio ya se está desarrollando este tipo de actividad, dado lo improbable de adoptarse el acuerdo puesto que no vamos a contar con el voto favorable del propietario directamente afectado, deben adoptarse las medidas encaminadas a evitar este tipo de actividades.

## Alquiler

**Voy a mudarme a Madrid y quiero alquilar un piso. ¿Tendré que pagar el ITP o debe hacerlo el arrendador?** INMA PEDRAZA

RESPONDE MARIO LEDESMA, DIRECTOR DEL ÁREA INMOBILIARIA DE CRITERIO ABOGADOS

El pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en los arrendamientos, corresponde al arrendatario.

El artículo 6.1.a) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, manifiesta que: El impuesto se exigirá: A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español o en territorio extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España (...).

Por lo tanto, como es el inquilino quien adquiere un derecho a usar la vivienda por un período determinado a cambio de un precio, ello le supone una adquisición onerosa gravada con el ITP.

## Breve manual para afrontar la revisión de la caldera

Llega el frío (o acabará llegando en algún momento de este eterno veranillo) y es el momento de poner a punto las calderas para evitar sorpresas que nos puedan dejar fríos. El mantenimiento es esencial para alargar la vida y garantizar el buen uso de estas instalaciones, pero las grandes dudas de las familias está relacionadas con las inspecciones obligatorias. ¿Cada cuánto tiempo es necesario pasar una inspección de la caldera doméstica de gas? ¿Quién la tiene que realizar? Miguel Ángel Sagredo, asesor jurídico de Aegreia (Asociación de Empresas del Sector de las Instalaciones y la Energía) intenta arrojar luz.

**Revisión completa.** La caldera no tiene que ser objeto de «inspección» como tal; lo que es objeto de «inspección» según el RD 919/2006 por el que se aprueba el vigente Reglamento de Gas (Reglamento de Uso y Distribución de Combustibles gaseosos), es la instalación de gas completa, desde la llave de abonado hasta los aparatos (caldera, calentador, cocina; ...) siempre que estemos ante una instalación alimentada por gas canalizado (gas natural o GLP canalizado). Por el contrario, si la instalación está alimentada por envases (bombonas) o depósitos de gas, ya sean de propano o de butano, la operación se deno-

mina reglamentariamente «Revisión».

**¿En qué consiste?** Respecto de los aparatos, la inspección o en su caso revisión, se limita a verificar la ausencia de fugas en la conexión entre la instalación y el aparato, su correcta combustión, mediante una análisis de combustión que acompaña al certificado de inspección, y el adecuado estado de la salida de productos de la combustión.

**¿Cada cuánto tiempo debe pasarse?** «La inspección» debe hacerse cada cinco años y puede ser ejecutada tanto por personal habilitado bajo la res-

ponsabilidad de la Compañía Distribuidora de Gas, como por cualquier empresa instaladora de gas habilitada, y su importe se cobra a través de la factura de la compañía comercializadora tanto en un caso como en otro. «La revisión» debe ser solicitada por el cliente a una empresa instaladora de gas habilitada, debiendo abonar a esta su importe.

**¿La revisión obligatoria se puede sustituir por voluntarias?** El mantenimiento que el cliente puede contratar con carácter voluntario, y de periodicidad habitualmente anual, no suple ni sustituye a las anteriores.

