

## DEUDORES HIPOTECARIOS

Carlos Nicolau



La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, introduce, como medida excepcional, la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias en situación de especial riesgo de exclusión. Para las hipotecas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero. Si, tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual, aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, con ciertas obligaciones de pago. Asimismo se introducen mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación para conceder el préstamo. Se modifica el procedimiento ejecutivo a efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y decretar la improcedencia de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas. La modificación se adopta como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 14 de marzo de 2013.

## IMPULSO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

Con la intención de flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler, entró en vigor el pasado 6 de junio la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.



La medida pretende dar salida al importante número de viviendas vacías, así como subir la cuota de viviendas de alquiler y situarnos en niveles europeos. La ley es de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda firmados con posterioridad al 6 de junio, pudiendo los contratos celebrados con anterioridad someterse a la misma. Dice su preámbulo que se pretende reforzar la libertad de pactos entre las partes, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a un año la prórroga tácita.

Se prevé que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde la firma del contrato y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, reconociendo la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización en caso de desistimiento. Se excluyen de la presente reforma los arrendamientos turísticos, en aumento en los últimos años, a los que les seguirá siendo de aplicación el régimen de arrendamiento de temporada.

La ley modifica los requisitos y procedimiento para no aplicar la prórroga obligatoria y recuperación de la vivienda por el propietario. El arrendador puede recuperar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos cuando haya transcurrido el primer año del contrato y lo comunique con al menos dos meses de antelación sin

necesidad de que conste en el contrato. Se prevé la inscripción de los arrendamientos concertados sobre viviendas urbanas en el Registro de la Propiedad para que los mismos surjan efectos frente a terceros, debiendo una vez más quedar a la espera de la puesta en práctica para ver en qué sentido agiliza u obstaculiza los procedimientos en materia de arrendamientos.

En los arrendamientos de finca urbana inscritos en los que se pacte que el contrato quedará resuelto por falta de pago de la renta y que en tal caso deberá restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario instándole al pago o cumplimiento y éste no haya contestado el requerimiento en los diez días hábiles siguientes o conteste aceptando la resolución de pleno derecho.

### Agilizar el desahucio

Se modifica la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil para agilizar los procedimientos de desahucio, de modo que si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento. El sistema actual impide señalar el lanzamiento hasta saber si la vista se ha producido o no.

## CONTABILIDAD

### EL ICAC DICTAMINA SOBRE LA CONTABILIZACIÓN DEL INMOVILIZADO INTANGIBLE

El BOE del pasado 3 de junio ha publicado una resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan nuevas normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible. Estas normas son de obligado cumplimiento para todas las empresas usuarias del Plan General Contable de 2007 (incluidas las pymes) según la habilitación que tiene este organismo para su desarrollo. La resolución contiene una ampliación y mejora de la normativa existente respecto de los diferentes tipos de inmovilizados intangibles y debe ser muy tenida en cuenta por los profesionales de la contabilidad. En ella se detallan mejor los criterios de reconocimiento contable inicial de estos elementos, los de su va-

loración posterior, amortización y deterioro. En cuanto a las normas particulares de contabilización de estos inmovilizados, se amplían las definiciones de los gastos de I+D, de la propiedad industrial, de los derechos de traspaso y de las aplicaciones informáticas (que incluyen las páginas web) y además, se añaden nuevas normas de valoración para la propiedad intelectual (obra audiovisual y fondos editoriales), las concesiones administrativas, los contratos de franquicia y otros inmovilizados intangibles (derechos de emisión de gases de efecto invernadero, de adquisición de jugadores, de participación en competiciones deportivas, sobre organización de acontecimientos deportivos y de replantación de las empresas vitivinícolas).

### BELLAVISTA PARTICIPA EN EL CLUB DE MERCADOS EMERGENTES DE ESADE



El pasado día 15 de mayo Thomas Joseph y Carlos Nicolau, del BELLAVISTA Indian Desk, participaron en una jornada organizada por el Club de Mercados Emergentes de ESADE sobre "La internacionalización de las empresas y su incidencia en el crecimiento de los países emergentes", con una ponencia denominada "Doing Business in India".

## LABORAL

### PENALIZACIÓN AL EMPRESARIO QUE "ARREGLE" EL DESEMPLEO A UN TRABAJADOR

Desde la reforma del art. 307 del Código Penal el empresario que colabore para que el trabajador acceda fraudulentamente a una prestación de la Seguridad Social y a la prestación por desempleo puede estar cometiendo una acción constitutiva de delito. Quien simule un contrato para beneficiar a un familiar o amigo a fin de completar el periodo que le resta para acceder a la prestación por

desempleo o a una pensión o simule un despido puede ser investigado si el organismo competente observa indicios de fraude. Hasta ahora este tipo de fraudes podían ser sancionados con multas a partir de 10.000 euros, aunque en la práctica quedaban impunes, pero actualmente estas conductas pueden ser constitutivas de delito con penas desde 6 meses hasta 3 años de prisión.

## FISCALIDAD INTERNACIONAL

### MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE DOBLE IMPOSICIÓN ESPAÑA-SUIZA

El próximo 24 de agosto entrará en vigor el nuevo protocolo que modifica el Convenio de Doble Imposición hispano-suizo. El acuerdo se adapta al estándar internacional de transparencia e intercambio de información y posee implicaciones de gran alcance que afectan a estructuras patrimoniales articuladas en el pasado.

## PROPIEDAD INTELECTUAL

### SUBVENCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE NUESTRAS INVENCIONES

Se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE), en fecha 3 de junio de 2013, el nuevo Programa de Fomento de las Solicitudes de Patentes y Modelos de Utilidad, tanto para su protección en el exterior como para invenciones protegidas en España.

Precisamente dependiendo de donde se pretenda proteger la invención, los requisitos serán unos u otros. Para las protecciones fuera de España, serán subvencionados aquellos gastos realizados desde el 4 de mayo de 2012 hasta el 4 de julio de 2013.

En lo que respecta a invenciones protegidas en España, serán subvencionadas aquellas actividades cuyas solicitudes de Patente o de Modelo de Utilidad hayan sido publicadas durante los años 2011, 2012 o en lo que llevamos del año 2013 y hasta el próximo día 4 de julio de 2013.



# VICENÇ BOSCH

DIRECTOR DE L'ASSOCIACIÓ CATALANA DE L'EMPRESA FAMILIAR - ASCEF



## “El proceso de innovación ha de ser constante”

### ¿Cómo afronta la empresa familiar la actual situación económica?

Lo hace con las mismas dificultades que el resto de las empresas y aprovechando las circunstancias para consolidar sus estrategias empresariales en la internacionalización.

### ¿Cuáles son sus retos y potencialidades de futuro?

El principal reto en los últimos dos años ha sido y es la continuidad de la empresa, el relevo generacional, un proceso que viene dificultando la situación de crisis. Dada la visión a largo plazo de las Familias Empresarias, sus potencialidades van orientadas a tener un tamaño y una dimensión que les permita ser competitivas en los mercados de futuro gracias a la investigación, desarrollo e innovación.

### ¿Está preparada para competir en una economía globalizada?

La respuesta no puede ser ni sí ni no ya que depende de cada una de las empresas y del mercado en el que están operando. Diríamos que buenos mimbres los hay, pero tenemos que consolidarlos.

### ¿Son las coyunturas de crisis económica las más idóneas para afrontar un proceso de relevo generacional?

Cuando hablábamos de retos ya señalábamos que uno de ellos era el relevo generacional o, como nos gusta decir a nosotros, el proceso de continuidad de la Familia Empresaria. Si tenemos en cuenta las tensiones que genera un proceso de continuidad, que puede durar de 3 a 5 años, y le añadimos la situación de crisis económica, política y social, es indudable que ésta dificulta el proceso.

### *“En la empresa familiar hay que abordar las pautas para definir el relevo generacional”*

### ¿Debe estar regido este proceso por un protocolo familiar?

El protocolo familiar lo consideramos como el final del proceso de creación y consolidación del Consejo de Familia, donde estarán representadas todas las ramas familiares accionistas de la compañía. Uno de los aspectos a abordar es la normativa o las pautas para definir el relevo generacional. Desde nuestra óptica debe haber un relevo generacional en la gestión de la empresa que esté acompañado de un proceso de renovación en el liderazgo en el Consejo de Familia. Creemos necesarios esos dos liderazgos dentro de las empresas familiares, sobre todo a partir de la segunda o tercera generación y en función del número de miembros de la familia.

### ¿Son concientes las empresas?

Cada vez es mayor el número de empresas que han creado el Consejo de Familia y han elaborado el protocolo familiar, que tiene que ser adaptable a las diferentes situaciones generacionales de la Familia Empresaria.

### Desde su punto de vista, ¿qué soluciones hay para solventar las dificultades de acceso al crédito bancario para las pymes?

En primer lugar una mejor capitalización propia de las empresas medianas y pequeñas. Otra alternativa sería la aportación del capital a través de sociedades que recojan el ahorro de particulares o empresas que quieran invertir de forma diversificada.

### ¿Constituye el Mercado Alternativo Bursátil una alternativa viable de financiación?

Puede ser una buena alternativa, pero depende del tamaño y dimensión de la empresa familiar y del índice de capitalización propia que tengan.

### ¿Cómo afronta el imperativo de la innovación la empresa familiar tanto en lo relativo a los productos y servicios que ofrece como a los procesos de gestión e internacionalización?

El proceso de innovación ha de ser constante y permanente a fin de aportar valor para poder diferenciarnos y ser competitivos. Los procesos de gestión de la empresa deben de adaptarse a los del entorno y de mercado, pues en caso contrario no dará una correcta respuesta a la demanda y esta tendrá soluciones alternativas. En cuanto a la internacionalización, es una decisión estratégica que requiere su planificación y no puede ser considerada como un recurso a la pérdida del mercado local. Se precisa tiempo, personas y recursos económicos para el producto y servicios a los nuevos mercados y estar dispuestos a asumir los riesgos de posibles pérdidas.

### ¿Qué mensaje lanzaría a las administraciones públicas en calidad de director de ASCEF?

Que si no se apoya, defiende y estimula el mantenimiento y la creación de empresas, nuestro Estado no tiene futuro. Solamente los empresarios, con su visión y su riesgo, pueden ayudar a salir de la crisis. Si no hay estímulos para el crecimiento, solo con la política restrictiva será muy difícil salir de esta situación.

## REPERCUSIONES EN EL IVA POR EL NUEVO RÉGIMEN ESPECIAL DEL CRITERIO DE CAJA

Una de las medidas previstas en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), en el anteproyecto de ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, es la creación de un nuevo régimen especial del criterio de caja.

De aprobarse esta medida, tal cual consta en el anteproyecto, podrían acogerse a este régimen especial de carácter voluntario a partir de 2014, las pymes y autónomos no sujetos a los regímenes especiales: simplificado, de la agricultura, ganadería y pesca, del recargo de equivalencia, del oro de inversión, del régimen especial aplicable a los servicios prestados por vía electrónica y del grupo de entidades, cuyo volumen de operaciones durante el año natural anterior no supere los 2 millones de euros. Este régimen



permitiría a los sujetos pasivos del impuesto optar por un sistema que retrasa el devengo y la consiguiente declaración e ingreso del IVA repercutido en sus operaciones comerciales hasta el momento del cobro, total o parcial, sustituyendo de este modo, el criterio de facturación o devengo que se utiliza actualmente. En el supuesto de no producirse el cobro, el devengo nacería el 31 de

diciembre del año inmediato posterior a aquel en que se haya realizado la operación.

No obstante, los sujetos pasivos acogidos a este régimen especial verían retardada la deducción del IVA soportado en sus adquisiciones hasta el momento en que efectuasen el pago de éstas a sus proveedores. Quedan excluidas de este régimen, entre otras operaciones, las adquisiciones intracomunitarias, las importaciones de bienes y las operaciones con inversión del sujeto pasivo.

Por último, los sujetos pasivos no acogidos a este nuevo régimen, pero que sean destinatarios de las operaciones incluidas en el mismo, también deberían aplicar este criterio de caja, mientras que para sus ventas y prestación de servicios aplicarían el criterio de devengo.

## TRIBUTACIÓN POR COBRO DE INTERESES DE DEMORA

La Dirección General de Tributos ha aclarado mediante consulta vinculante que los intereses de demora percibidos como consecuencia de la devolución de ingresos indebidos por la Agencia Tributaria tributan en el IRPF como ganancias patrimoniales. Ello es así en cuanto comportan una incorporación de dinero al patrimonio del contribuyente (no calificable como rendimientos) que da lugar a una ganancia patrimonial, no amparada

por ninguno de los supuestos de exención establecidos legalmente y que, al no proceder de una transmisión, debe cuantificarse en el importe percibido por tal concepto.

Estos intereses de demora se integrarán en la base imponible del ahorro. No obstante, conviene matizar que a partir del 1 de enero de 2013, los intereses de demora que indemnizan un periodo no superior a un año formarán parte de la renta

general, procediendo su integración en la base imponible general.



**BELLAVISTA**

Miembro de **INTEGRA INTERNATIONAL®**  
Your Global Advantage

### BARCELONA

Avda. Diagonal 463 bis 3º 4ª  
08036 Barcelona - España  
Tel.: (34) 93 363 54 71  
Fax: (34) 93 439 02 04  
bcn@bellavista-sl.com

### GRANOLLERS

C/ Sant Jaume nº 16 1º  
08401 Granollers (Barcelona) - España  
Tel.: (34) 93 860 39 60  
Fax: (34) 93 870 61 68  
grn@bellavista-sl.com

### MADRID

C/ Capitán Haya 1 - 15º  
28020 Madrid - España  
Tel.: (34) 91 417 70 86  
mad@bellavista-sl.com

### Representada en 67 países con 189 oficinas

Alemania, Arabia Saudita, Argelia, Argentina, Australia, Austria, Bahrein, Bélgica, Bermuda, Brasil, Bulgaria, Canadá, Chile, China, Chipre, Colombia, Croacia, Dinamarca, Ecuador, Egipto, Emiratos Arabes Unidos, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estados Unidos, Filipinas, Finlandia, Francia, Grecia, Guatemala, Holanda, Hong Kong, India, Indonesia, Irlanda, Israel, Italia, Japón, Jersey, Jordania, Luxemburgo, Malasia, Malta, Marruecos, Mauricio, Méjico, Nueva Zelanda, Paraguay, Perú, Polonia, Portugal, Puerto Rico, Reino Unido, República Checa, República Corea, República Dominicana, Rusia, Sudáfrica, Singapur, Suiza, Túnez, Turquía, Uruguay, Venezuela y Vietnam.

Miembro de EuréseU, red internacional de abogados con oficinas en 24 países.

[www.bellavista-sl.com](http://www.bellavista-sl.com)