Boletín Oficial

Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

-Administrative Services Manager-

Año 5 Número 30 Julio/Agosto 2021

Boletín Oficial

Año 5 Número 30 Julio/Agosto 2021

SUMARIO

Actualidad Corporativa ..... **pág. 3-8**

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":

Entra en vigor el texto definitivo de la ley de trabajo a distancia ..... págs. 3-4

Prevención y lucha contra el fraude fiscal ..... págs. 5-8

Información de Actualidad ..... **págs. 9-12**

La Seguridad Social ha cobrado parte de la cuota a los autónomos en cese de actividad aunque estaban exentos ..... págs. 9-11

España mantiene el mayor Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) .... pág. 12

Formación Continuada ..... **págs. 13-21**

Análisis de la STS 237/2021 de 4 de mayo (vigencia de anotaciones de embargo).

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pág. 21

Consultorio Formativo ..... **págs. 22-23**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ... pág. 23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódico
Edición: INGESA
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: En trámite
E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINSITRATIVA

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
28010 MADRID
Telf. Corp.: 91 457 29 29
Web: www.atp-ingesa.com

ATP Group

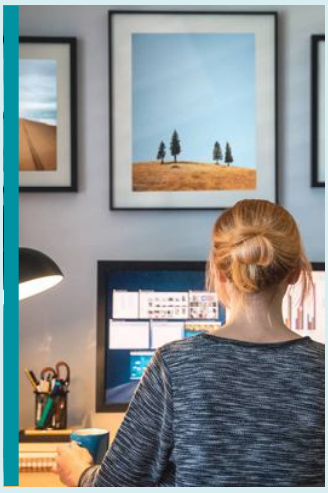
ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

ENTRA EN VIGOR EL TEXTO DEFINITIVO DE LA LEY DE TRABAJO A DISTANCIA

Ley 10/2021, de 9 de julio, de trabajo a distancia



Con fecha de 10-07-2021 fue publicado en el BOE Núm. 164, **el texto definitivo de la Ley de trabajo a distancia**. Una fórmula que hasta hace unos años era residual en España, apenas un 4% de los empleados la utilizaban de forma habitual, pero que con la pandemia se extendió mucho más hasta ser muy habitual en diferentes lugares, y pasados los momentos más duros se ha mantenido en muchos lugares. ***Se estima que actualmente el porcentaje de trabajadores que pueden hacerlo desde sus casas puede rondar el 12%.***

Esta Ley ya se encontraba en vigor al ser aprobada por Real Decreto el pasado 23 de septiembre. Ahora las Cortes lo han validado e introducido algunos pequeños cambios, que tienen que ver con motivos de discriminación que pueden sufrir los trabajadores y, sobre todo, el ***régimen sancionador***.

¿Qué necesitas saber de la ley del teletrabajo?

Vamos a ver alguna de las características que marcan esta legislación.

- *Esta ley **solo afecta a aquellos trabajadores a distancia que presten en esta modalidad un mínimo del 30% de su jornada laboral**, para lo cual se establece un periodo de referencia de 3 meses.*
- *Será **voluntario**, tanto para el empleado como para la empresa.*
- ***Regulado por un acuerdo que se anexará al contrato vigente**, o en los nuevos contratos. También entraría dentro de la negociación colectiva, la principal referencia para saber las condiciones.*
- *Será **reversible**, tanto para la empresa como el trabajador, y **dejar de trabajar a distancia o negarse a ello no puede ser causa de despido justificado.***

- ***Igualdad de derechos*** *respecto al resto de trabajadores presenciales. Esto es algo especialmente importante, puesto que en muchos casos los teletrabajadores no son considerados para lograr un ascenso en igual medida que aquellos que si están en la oficina.*

¿Qué debe contener el acuerdo de teletrabajo entre empresa y empleados?

Según detalla el **Artículo 7** de la Ley,

- ***Inventario de los medios, equipos y herramientas que exige el desarrollo del trabajo a distancia*** *concertado, incluidos los consumibles y los elementos muebles, así como de la vida útil o periodo máximo para la renovación de estos.*
- ***Enumeración de los gastos que pudiera tener la persona trabajadora por el hecho de prestar servicios a distancia****, así como forma de cuantificación de la compensación que obligatoriamente debe abonar la empresa y momento y forma para realizar la misma, que se corresponderá, de existir, con la previsión recogida en el convenio o acuerdo colectivo de aplicación.*
- ***Horario de trabajo*** *de la persona trabajadora y dentro de él, en su caso, reglas de disponibilidad.*
- ***Porcentaje y distribución entre trabajo presencial y trabajo a distancia****, en su caso.*
- ***Centro de trabajo de la empresa*** *al que queda adscrita la persona trabajadora a distancia y donde, en su caso, desarrollará la parte de la jornada de trabajo presencial.*
- ***Lugar de trabajo a distancia elegido por la persona trabajadora*** *para el desarrollo del trabajo a distancia.*
- ***Duración de plazos de preaviso*** *para el ejercicio de las situaciones de reversibilidad, en su caso. Medios de control empresarial de la actividad.*
- ***Procedimiento a seguir en el caso de producirse dificultades técnicas*** *que impidan el normal desarrollo del trabajo a distancia.*
- ***Instrucciones dictadas por la empresa****, con la participación de la representación legal de las personas trabajadoras, en materia de protección de datos, específicamente aplicables en el trabajo a distancia. Al mismo tiempo previa información a la representación legal de las personas trabajadoras, sobre seguridad de la información, específicamente aplicables en el trabajo a distancia.*
- ***Duración del acuerdo*** *de trabajo a distancia.*

Los puntos más polémicos han sido los dos primeros, qué medios debe recibir el teletrabajador para ejercer su trabajo desde casa y sobre todo, cómo se compensan los gastos en los que incurre al hacerlo desde su propio hogar. En estos casos, al quedar bajo el paraguas de acuerdo entre empresa y empleado o la negociación colectiva, se matiza mucho esta cuestión.

Sanciones de la ley de teletrabajo

Hay que tener en cuenta que las sanciones no entrarán en vigor hoy, sino que **tienen una moratoria de casi tres meses y no entran en vigor hasta el 1 de octubre.** Se estipulan como:

- ***Leves*** *se castigarán con multas de 70 a 750 euros.*
- *Las* ***graves*** *irán de 751 a 7500 euros.*
- *Las* ***muy graves*** *podrán ir desde 7501 euros hasta 225.018 euros.*

En el caso de las sanciones graves o muy graves se pueden incrementar de forma progresiva si afectan a dos o más trabajadores. El objetivo de estas sanciones es lograr que las empresas se tomen en serio sus obligaciones y cumplan con la ley, puesto en ya algunos sindicatos han denunciado que ha quedado en papel mojado.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 164 10 julio 2021

Ley 10/2021, de 9 de julio, de trabajo a distancia

https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/10/pdfs/BOE-A-2021-11472.pdf

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL

Ley 11/2021, de 9 de julio

Con fecha de 10-07-2021 fue publicada en el BOE Núm. 164, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

La presente Ley, con vigencia general desde 11 de julio y que transpone la Directiva 2016/1164, aborda diferentes ámbitos, **como es el establecimiento de una norma general anti abuso, un nuevo régimen de trasparencia fiscal internacional, el tratamiento de las denominadas asimetrías híbridas, la limitación de la deducibilidad de intereses y la regulación de la llamada imposición de salida**.

España ya regula esta figura tanto en la normativa del Impuesto sobre Sociedades como en la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, pero en esta Directiva se introducen algunas novedades que resulta necesario incorporar, y que a continuación detallamos las más relevantes.

PRINCIPALES MODIFICACIONES LEGISLATIVAS

Impuesto sobre Sociedades

Entre otras modificaciones, se incluyen diversos tipos de renta susceptibles de ser objeto de imputación en este régimen que no estaban recogidos hasta este momento en la ley española tales como las derivadas de operaciones de arrendamiento financiero o de actividades de seguros, bancarias y otras actividades financieras.

También se introduce la previsión de la Directiva de que cuando el traslado de activos haya sido objeto de una imposición de salida en un Estado miembro de la Unión Europea el valor determinado por ese Estado miembro será aceptado como valor fiscal en España, salvo que no refleje el valor de mercado.

Finalmente, al margen de la Directiva, se establecen requisitos adicionales para que las sociedades de inversión de capital variable (SICAV) puedan aplicar el tipo de gravamen del 1%.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes

Se introduce supuesto del traslado de activos al extranjero desde un establecimiento permanente situado en territorio español.

En relación con el fraccionamiento, se añade un nuevo supuesto previsto de generación de un impuesto de salida para el caso de que se produzca un traslado, no de un elemento aislado, sino de «la actividad» realizada por el establecimiento permanente.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Entre otras reformas, se modifica el texto con la finalidad de que el o la adquirente de un bien a través de un contrato o pacto sucesorio se subrogue en el valor y fecha de adquisición que tenía dicho bien en el o la causante, siempre que el mismo se transmita antes del transcurso de cinco años desde la celebración del pacto sucesorio o del fallecimiento de este último si fuera anterior.

Esta nueva Ley ***acaba con la reducción del 60% del alquiler de vivienda a la que tenía derecho el propietario***, aunque no hubiera incluido en la autoliquidación todos los ingresos. Hasta ahora, bastaba con que declarara su existencia, incluso en el procedimiento iniciado por Hacienda para regularizar su situación. Sin embargo, **a partir de ahora sólo los ingresos incluidos en la autoliquidación se tienen en cuenta para la reducción del 60%** (modifica el artículo 23.2 de la Ley del IRPF).

Y los propietarios de viviendas en alquiler tampoco tendrán derecho a la desgravación del 60% si ha habido rendimientos erróneamente calculados en la autoliquidación y regularizados por la Administración, es decir, ***no habrá reducción del 60% si el propietario declaró menos ingresos o si se dedujo indebidamente gastos***. Es decir, perderá sólo la reducción de la parte de ingresos no declarados o gastos indebidamente deducidos.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado.

Impuesto sobre el Patrimonio

Añade cómo deben valorarse los seguros de vida cuando el tomador o la tomadora del seguro no tenga la facultad de ejercer el derecho de rescate.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado.

Se introduce la sujeción, a la modalidad de transmisiones patrimoniales, de las operaciones de las compras a particulares de artículos de oro y joyería por parte de comerciantes de este sector empresarial.

Mercado de Valores

Se suprimen las referencias del precepto al valor real en la valoración de bienes inmuebles, y se sustituye, a efectos del ITPyAJD, por el valor de referencia.

Impuesto sobre el Valor Añadido

Incorpora una serie de modificaciones con el fin de evitar interpretaciones erróneas que pudieran dar lugar a situaciones de abuso o fraude, en especial en materia de responsabilidad tributaria.

Destaca la extensión del supuesto de responsabilidad subsidiaria del pago de la deuda tributaria que alcanza a quien ostente la titularidad de los depósitos distintos de los aduaneros correspondiente a la salida o abandono de los bienes de estos depósitos.

Impuesto General Indirecto Canario

Se incorporan las modificaciones incluidas en el Impuesto sobre el Valor Añadido en materia de responsabilidad tributaria en el ámbito de las liquidaciones aduaneras.

También, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021 que no hayan concluido a la entrada en vigor de esta Ley, se modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

Impuestos Especiales

En el ámbito de los impuestos especiales de fabricación, se modifica la Ley para realizar un ajuste técnico en la definición de los depósitos fiscales.

Represión del Contrabando

Se establece que cuando se realice una de las conductas tipificadas como contrabando y la misma no sea constitutiva de delito, dicha conducta sea tipificada como infracción administrativa.

Jurisdicción Contencioso-administrativa

Se clarifica el régimen de autorización judicial de entrada en el domicilio de las personas obligadas tributario o la obligada tributaria que haya sido solicitada por la Administración Tributaria en el marco de una actuación o procedimiento de aplicación de los tributos. Esta reforma también se incluye en la LGT (Ley General Tributaria).

Ley General Tributaria

Reconoce, entre otras reformas, la prohibición del establecimiento de cualquier mecanismo extraordinario de regularización fiscal que implique una disminución de la cuantía de la deuda tributaria, y, por tanto, una vulneración de los principios de ordenación del sistema tributario, plasmando así a nivel legal un claro parámetro de constitucionalidad, reconocido ya por el Alto Tribunal.

También se aclara el régimen de devengo de intereses de demora en el caso de obtención de una devolución improcedente.

Catastro Inmobiliario

Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar el valor de referencia de un inmueble, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.

Haciendas Locales

En relación con el Impuesto sobre Actividades Económicas, se actualizan las referencias normativas para la consideración de grupo de sociedades y se aclara que la regla para el cálculo del importe neto de la cifra de negocios se deberá aplicar con independencia de la obligación de consolidación contable.

Medidas para la prevención del fraude fiscal

Se adecúa, de acuerdo con los nuevos parámetros internacionales, el término de paraísos fiscales al de jurisdicciones no cooperativas.

Regulación del juego

Destaca la habilitación de mecanismos adecuados para colaborar en la prevención y la lucha contra la manipulación de las competiciones deportivas y combatir el fraude que puede producirse en las apuestas deportivas.

Actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude (Ley 7/2012)

Se limita a 1.000 euros el pago en efectivo en las operaciones, en las que alguna de las partes intervinientes actúe en calidad de empresario o profesional.

Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862

Se modifica el régimen de revocación del número de identificación fiscal para que las entidades inactivas cuyo número haya sido revocado no puedan realizar inscripciones en ningún registro público.

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley 11/2009)

Se establece un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y se adecúan las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

Medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (RDLey 11/2020)

Se establece una medida de suspensión temporal de los plazos de prescripción de acciones y derechos previstos en la normativa tributaria, limitando los efectos de esta medida a aquellos plazos de prescripción que, sin tener en cuenta dicha suspensión, finalicen antes del día 1 de julio de 2021.

Dada la extensión del Real Decreto, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 164 10 julio 2021

Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal

https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/10/pdfs/BOE-A-2021-11473.pdf

DE ACTUALIDAD

LA SEGURIDAD SOCIAL HA COBRADO PARTE DE LA CUOTA A LOS AUTÓNOMOS EN CESE DE ACTIVIDAD AUNQUE ESTABAN EXENTOS

- La Seguridad Social estaría cobrando de oficio un 10% de la cuota a los autónomos que estuvieron en cese de actividad a 31 de mayo. El problema es que muchos estaban exentos.

La Seguridad Social habría cobrado a todos los autónomos que percibieron el cese de actividad hasta el 31 de mayo un 10% de su cuota, aunque muchos de ellos han vuelto a solicitar las ayudas y deberían haber estado exentos de cotizar. Según confirmaron fuentes de la Federación Nacional de Asociaciones de Trabajadores Autónomos (ATA), al parecer, ***habría muchos autónomos que, aún habiendo pedido las nuevas prestaciones a lo largo del mes de junio y, por tanto, teniendo que estar exonerados de su cuota, han recibido un cobro de, al menos, 28 euros en sus cuentas***.

El Gobierno alcanzó el pasado mes un acuerdo con las organizaciones representativas del colectivo con el que se articulan cuatro nuevas modalidades de prestación hasta septiembre -en las que no hay que pagar nada de cuota-, además de exoneraciones parciales en la cotización para cubrir también a los antiguos beneficiarios del cese de actividad que no accedan esta vez a las ayudas pero sí vinieran percibiéndolas hasta el mes pasado.

Por lo tanto, los autónomos que hayan sido beneficiarios de las ayudas por cese de actividad hasta el pasado 31 de mayo, sólo habrían tenido que pagar el 10% de su cuota a la Seguridad Social, ya que si no piden ninguna prestación tendrían exento el 90% del pago de su cuota. Si cotizan por la base mínima, el pago sería inferior a 30 euros.

El problema, según fuentes consultadas, es que la Tesorería no habría distinguido este mes entre aquellos que han vuelto a solicitar las ayudas por cese de actividad vigentes

hasta septiembre, y los que han preferido no solicitarlas, y habría cobrado por defecto un 10% de la cuota a todos los que fueran beneficiarios del cese a 31 de mayo, con independencia de si estaban exonerados al 100% del pago de sus cotizaciones o no.

Seguridad Social tendrá que devolver, al menos, 28 euros de cuota

Por su lado, fuentes de la Seguridad Social, ni han confirmado ni desmentido que se se haya cobrado de oficio este 10% de la cuota a todos los autónomos que estaban en cese de actividad en mayo. Ahora bien, sí han advertido que esto puede tener que ver con las exoneraciones decrecientes previstas del 90% para los antiguos beneficiarios de la prestación. En todo caso, cuando **"*la Tesorería intercambie información con las mutuas -para conocer al detalle quién sí y quién no ha solicitado las nuevas ayudas- se les regularizará*"**.

Lo habitual es que sea la propia Seguridad Social la que ingrese, de oficio, el dinero que ha cobrado indebidamente a algunos autónomos por sus cotizaciones. En todo caso, recordamos, que siempre se puede solicitar esta devolución a través de la pestaña "*devolución de ingresos de regímenes y sistemas especiales*" que pone a disposición la Tesorería en su sede electrónica.

Al parecer, todo ha podido ser debido a un descuadre entre el momento en el que las mutuas reciben la solicitud del autónomo para acceder a la prestación, envían la información a la Seguridad Social, y la Tesorería paraliza el cobro de las cuotas de cada contribuyente. Hay que tener en cuenta que este proceso puede tardar varios días y que, si la comunicación llega a la Administración más allá del día 15, que es más o menos cuando se giran las cuotas de cada mes, se le pasará el cobro de sus cotizaciones al autónomo aunque esté acogido a la prestación, reconocieron fuentes de la Tesorería.

Los expertos recomiendan reclamar la devolución si se solicitó el cese antes del 21 de junio

En el caso de que así sea, y el autónomo haya solicitado antes del 21 de junio el cese de actividad y, aún con todo, haya tenido que pagar un 10% de su cuota, la Seguridad Social tiene previsto en su web un apartado específico para la **"devolución de ingresos de regímenes y sistemas especiales"**. En ese apartado, el autónomo puede solicitar la devolución de estos ingresos indebidos y también consultar el estado de tramitación de su solicitud, tanto si se ha efectuado a través de este medio como si ha sido presentado ante la Administración de la Seguridad Social.

Se puede acceder a ella mediante SMS, usuario y contraseña, certificado digital y Cl@ve. *Para solicitar esta devolución, tan sólo es necesario cumplimentar el formulario electrónico y anexar, en su caso, los documentos que acompañan la solicitud.*

Captura de pantalla Sede Electrónica Seguridad Social

Así, de forma opcional, el autónomo podrá adjuntar la siguiente documentación, que no podrá superar los 10 mb:

- *Documentación que justifique el derecho a la devolución: sentencias, nóminas, resoluciones administrativas o, en este caso, el reconocimiento por parte de la mutua de la prestación.*
- *Documento de apoderamiento para actuar en nombre de un tercero. Será necesario adjuntarlo en el caso de actuar en nombre de un tercero, como puede ser el caso del gestor que tramite la devolución de su cliente autónomo.*

Una vez realizado el trámite, el autónomo recibirá un "**justificante de la solicitud**" en formato PDF. Si no recibe el mensaje de confirmación o, en su caso, se recibe un mensaje de error o deficiencia de la transmisión habrá que realizar la presentación en otro momento o utilizar otros medios.

Exoneraciones para los autónomos que estuvieron en cese pero no soliciten las nuevas prestaciones

Cabe recordar que ***esta devolución sólo corresponderá a aquellos autónomos que hayan solicitado entre el 1 y el 21 junio alguna de las 4 nuevas modalidades de ayudas por cese de actividad*** puestas en marcha y vigentes hasta septiembre.

Los autónomos que formen parte del medio millón de cotizantes que sí percibían en mayo la prestación pero que no se hubieran acogido este mes al cese, se beneficiarán de exoneraciones decrecientes durante los próximos cuatro meses en su cuota de la Seguridad Social.

Estas exoneraciones serán de:

- **El 90% de la cuota de autónomos del mes de junio (*sólo pagarán un 10%*)**
- **El 75% de la cuota de autónomos del mes de julio (*pagarán un 25%*)**
- **El 50% de la cuota de autónomos del mes de agosto (*abonarán la mitad de su cuota*)**
- **El 25% de la cuota de autónomos del mes de septiembre (*pagarán el 75% de sus cotizaciones*)**

De este modo, los autónomos que cotizan por la base mínima tendrán que abonar ***en junio tan sólo 29 euros; en julio 72 euros; en agosto 145 euros; y en septiembre 216 euros***.

ESPAÑA MANTIENE EL MAYOR IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD)

España mantiene el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) con mayor presión, que llega a alcanzar un tipo máximo del 81,6%. De los países del entorno, solo se acerca Bélgica, que cuenta con un tipo máximo del 80% para las herencias entre no familiares. En el continente europeo, hasta 18 países no tienen en su política fiscal el Impuesto sobre Sucesiones.

El tipo general máximo del ISD en España llega al 34% para sucesiones o donaciones superiores a los 797.555,08 euros, según apunta el último informe internacional de EY sobre estos tributos, la Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide 2021. Sin embargo, *el impuesto bruto resultante debe aumentarse aún más mediante la aplicación de ciertos coeficientes adicionales*.

Estos añadidos contabilizan, entro otros asuntos, el patrimonio neto del adquirente antes de la adquisición o la relación con el donante o el fallecido. Esto provoca que **la tasa máxima efectiva alcance el 81,60%**. Es decir, la tasa general máxima -el 34%- multiplicada por la tasa personal máxima -de 2,4- lo que da este resultado del 81,60%.

¿Es confiscatorio?

Podemos recordar una reciente *Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares*, de 14 de octubre 2020. El afectado inició un proceso judicial por una herencia. El heredero había tenido que pagar 824.041 euros sobre una herencia de 1.425.323 euros, casi un 60%. Consideraba que tal cuota era inconstitucional, por "*confiscatoria y contraria al principio de capacidad económica*". Sin embargo, el Tribunal no aceptó su argumento. "*Le viene a decir que una cosa es que el impuesto sea elevado o cuantioso y otra que sea confiscatorio, que aunque se haya visto obligado a vender parte de lo heredado y a pedir fraccionamiento, con intereses, algo le queda y que su patrimonio no se ha visto comprometido*".

Para otros expertos consultados, el problema en el ISD es la falta de armonización entre las Comunidades Autónomas, al haberles concedido unas capacidades normativas mal planteadas. A su juicio, "*si se armonizara la tributación a tipos de gravamen razonables la cosa funcionaría mucho mejor*".

El ISD en Europa

La mayoría de los países europeos incluidos en el mapa actual cobran impuestos sobre sucesiones o donaciones. Sin embargo, las herencias pueden ser gravadas doblemente si se encuentran bajo dos jurisdicciones que aplican impuestos diferentes. Por esta razón, los estados miembros de la Unión Europea han instalado una serie de mecanismos destinados a prevenir o aliviar la doble imposición en caso de que ocurra tal situación.

En varios países, como ocurre en España, las tasas del impuesto varían según la región. ***La mayoría de los países europeos no gravan las transferencias por debajo de una determinada cantidad***.

Análisis de la STS 237/2021 de 4 de mayo (vigencia de anotaciones de embargo)

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y JURISPRUDENCIALES

Dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que "las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado".

De otro lado, establece el apartado tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria que "los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley".

Por su parte, dispone la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario que "cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén

basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

A pesar del tenor literal de estos tres preceptos, el Tribunal Supremo, en sus previas sentencias 282/2007, de 12 de marzo, 88/2015, de 23 de febrero, y 427/2017, de 7 de julio, mantiene como criterio que la expedición de certificación de dominio y cargas, de la que se ha de tomar razón por nota al margen de la anotación objeto del procedimiento de ejecución, fija la situación registral del inmueble ejecutado en el momento de su expedición y determina las condiciones para la adquisición del bien, sin que cualquier situación posterior, como puede ser la caducidad la anotación preventiva de embargo, afecte a esa situación, poniendo de relieve que "la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes".

Tras dictarse la referida sentencia 427/2017, de 4 de julio, la Resolución de la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de octubre de 2017 – reiterada por otras posteriores como las de 19 de septiembre de 2018, 29 de marzo de 2019, 4 de abril de 2019, 6 de septiembre de 2019, 24 de septiembre de 2020, o la más reciente de 20 de noviembre de 2020 – , subrayó, sin embargo, que "podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

En conclusión, debe diferenciarse la actuación y proceder registral de la actuación en sede judicial. Registralmente el defecto debe ser confirmado, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y

su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral. Pero, el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria)".

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entiende que, la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal "no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento", de manera que no corresponde al registrador, compelido por la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, "entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática". Se niega así que el pretendido "efecto cancelatorio" de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que "el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente", sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de dominio y cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere. Como resultado, se concluye que "la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente", remitiéndose para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o a las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE JUSTICIA
SECRETARÍA GENERAL PARA LA INNOVACIÓN Y CALIDAD DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA
DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Por lo tanto, conforme a la doctrina relacionada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el hecho de que se haya expedido la certificación de dominio y cargas que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones únicamente se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de dominio y cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

LA SENTENCIA 237/2021, DE 4 DE MAYO

Con estos precedentes legislativos y jurisprudenciales, la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, que, precisamente, por ser una sentencia del Pleno de dicho Alto Tribunal, sienta jurisprudencia, vuelve a entrar en el estudio "en torno al efecto que puede tener la certificación de cargas, solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, respecto de la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera practicado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado".

Así, la indicada sentencia, desgranando su jurisprudencia anterior, reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto que "la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior – como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante – no modifica dicha situación"; para finalizar con la conclusión siguiente: "concurre en esta cuestión una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatros años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición). Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio. (…) . La clave radica en el efecto de la emisión de la certificación de

cargas, con la consiguiente nota marginal, que si se pretende «cause estado» y produzca «su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes», con las matizaciones derivadas del reseñado sistema de actualización permanente de información registral de la finca hasta la subasta, tiene que tener una repercusión en la información registral, en cuanto que impida la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, aunque sea durante el tiempo razonable para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial. Sólo así se evita la falta de seguridad jurídica preventiva advertida por la Dirección General de los Registros y del Notariado" – actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -, "en la medida en que el registro seguiría informando de la existencia de la anotación preventiva de embargo y la nota marginal correspondiente a la certificación de cargas. Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicite así, baste advertir que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica.

Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la información que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento. Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la anotación de embargo. Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución".

Finalmente, el párrafo segundo del Fundamento de Derecho séptimo de la tan mentada sentencia 237/2021, de 4 de mayo, introduce un conclusión de carácter trascendental a efectos registrales: "bajo la doctrina que acabamos de exponer, no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo de 18 de noviembre de 2009, después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas el 18 de octubre de 2010, mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas el 1 de agosto de 2014, la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada. En un caso como este, la registradora puede acceder a la cancelación de las cargas posteriores, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento".

RESUMEN DE LA INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA Y TELEOLÓGICA DE LA SENTENCIA 237/2021, DE 4 DE MAYO, Y SU COHONESTACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 86 Y 1.3 DE LA LEY HIPOTECARIA Y CON EL ARTÍCULO 175.2 DE SU REGLAMENTO DE DESARROLLO

El citado artículo 86 de la Ley Hipotecaria prevé que las anotaciones preventivas, con un plazo general de cuatro años de duración, puedan prorrogarse por cuatro años más mediante una nueva anotación preventiva de prórroga. Lo anterior ha de cohonestarse, a juicio del Tribunal Supremo, con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial, causando estado – ahora no de forma indefinida sino por un tiempo razonable a su favor – y produciendo su finalidad para dicha ejecución; lo que implica la necesidad de que, una vez expedida la certificación de dominio y cargas, la nota marginal que la refleje impida la caducidad de la anotación preventiva de embargo durante un tiempo prudencial de cuatro años desde su fecha para que el ejecutante pueda inscribir su título y obtener la cancelación de las cargas posteriores.

Para ello, el Tribunal Supremo entiende que no es precisa de una reforma legal – que, de lege ferenda, sería deseable – ni puede considerarse la suya como una interpretación contra legem, puesto que el propio Tribunal Supremo, acudiendo a una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico registral y procesal, parte de la presunción de que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal, dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin determinar el asiento registral a través del que proceda reflejar esa prórroga, que habrá de ser la práctica registral quien lo determine.

Así, parece entender el Tribunal Supremo que esta jurisprudencia no choca frontalmente con el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario ni con el principio de que los asientos registrales se encuentren bajo la salvaguarda de los Tribunales del artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. A la vista de sus razonamientos, las anotaciones preventivas de embargo de más de cuatro años de duración – que, sin esta jurisprudencia, se entenderían caducadas – en las que, no obstante, se haya tomado nota al margen de expedición de certificación de dominio y cargas respecto de la que no hayan transcurrido cuatro años de duración en el momento concreto de la calificación, han de entenderse ahora vigentes y no caducadas, y ello aun cuando expresamente consten canceladas por caducidad por asiento extendido por nota al margen al amparo del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Como consecuencia, las mismas permitirán no sólo la inscripción del testimonio de adjudicación, sino también la del mandamiento de cancelación, y por tanto, la cancelación bien de todas las cargas posteriores – si no ha de reputarse la anotación de embargo inexistente por no hallarse expresamente cancelada por caducidad por asiento extendido por nota al margen al amparo del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario -, o bien únicamente la de aquellos derechos o cargas inscritos o anotados que se encuentren comprendidos entre la práctica de la anotación de embargo que después haya sido implícitamente prorrogada por la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas y la constancia registral de la caducidad por nota al margen al amparo del tan mentado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En este último caso, continuarán vigentes, y, por tanto, no podrán cancelarse los derechos inscritos o anotados después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento y ser, por tanto, inexistente.

De este modo, parece considerar el Tribunal Supremo que el artículo 175.2 del Reglamento hipotecario queda salvaguardado en cuanto que los efectos y la virtualidad de los mandamientos cancelatorios continuarán pivotando sobre la base de la fecha de una anotación vigente, sin perjuicio de que, eso sí, esa vigencia haya ahora de entenderse implícitamente prorrogada por la expedición de certificación de dominio y cargas. Por su parte, también pretende dejarse a salvo el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, pues si consta practicada en su día la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo posteriormente ejecutada que, con la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo, hoy debiera entenderse prorrogada por la nota al margen de expedición de certificación, no podrá hacerse valer la prioridad de la misma contra titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a dicha cancelación e inexistencia de la anotación, toda vez que éstos inscribieron o anotaron su derecho con la finca libre de esa carga. Sin embargo, si dicha cancelación por asiento registral no consta de forma expresa deberán verse afectados por la misma, y ello aun cuando la caducidad se hubiera producido en el momento de inscribir o anotar su derecho, por cuanto que no pueden ampararse en la protección del Registro quienes no solicitaron diligentemente la cancelación de dicha carga caducada y no cancelada de oficio cuando pudieron hacerlo en su día por cualquiera de los medios establecidos por Ley.

Por último, el hecho de que una anotación preventiva de embargo posteriormente ejecutada e indebidamente cancelada – según esta doctrina del Tribunal Supremo – por no haber transcurrido cuatro años desde la expedición de certificación de dominio y cargas que consta por posteriormente nota al margen pueda revivir a pesar de la constancia del asiento registral de su cancelación, y servir de base para la inscripción del testimonio de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores a la misma hasta la constancia registral de su expresada cancelación, tampoco parece entender el Tribunal Supremo que vaya en contra del principio de que los asientos registrales estén bajo la salvaguarda de los Tribunales – artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria -, precisamente porque son los Tribunales – en concreto, nuestro Alto Tribunal – quienes ordenan ahora que ese asiento se interprete como vigente a los efectos y con la virtualidad indicados.

1.- Sin perjuicio de las especialidades que puedan surgir del caso concreto en esta materia, que recomiendan una calificación casuística, pueden extraerse en abstracto de la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, las siguientes conclusiones:

Salvo pronunciamiento en contrario contenido en el mandamiento o solicitud del procurador facultado por el Letrado de Administración de Justicia – artículo 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil – indicando, en virtud del principio de rogación, que no se proceda a la práctica de prórroga de la anotación, el mandamiento por el que se ordene la expedición de certificación de dominio y cargas con fecha posterior a la anotación de embargo en su día practicada supone, conforme a la jurisprudencia sentada por la sentencia 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno del Tribunal Supremo, una petición implícita de que, por entenderse cumplido el principio de rogación al amparo de dicha sentencia, y junto con la expedición de la certificación de dominio y cargas y la toma de razón a través de la oportuna nota marginal, se practique una anotación preventiva de prórroga de embargo por un plazo de cuatro años a contar desde la fecha de la expedición de la referida certificación – necesariamente coincidente con la fecha de anotación de prórroga de embargo -; siendo la anotación – y no la nota marginal – el asiento oportuno para reflejar dicha circunstancia. A este último respecto, nótese que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece expresamente que “la anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga”.

Análisis de la STS 237/2021 de 4 de mayo (vigencia de anotaciones de embargo) ...//... El desarrollo de este apartado continuará en la próxima edición del Boletín Oficial de INGESA correspondiente a Septiembre/Octubre 2021.

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas especificas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- La Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas tienen un plazo de caducidad de cuatro años, prorrogable por un plazo de cuatro años más:

a) de manera automática.
b) a instancia del interesado o por mandato de la autoridad que las decretó.
c) siempre que se refiera a derechos inscribibles.

2.- La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece que:

a) la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal no suponen el cierre del Registro, ni la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas, ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento.
b) la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores.
c) la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

3.- La Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, recoge entre sus aspectos más relevantes, la certificación de cargas, la cual permite:

a) conocer la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal.
b) regular la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años.
c) conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución.

Consultorio Formativo

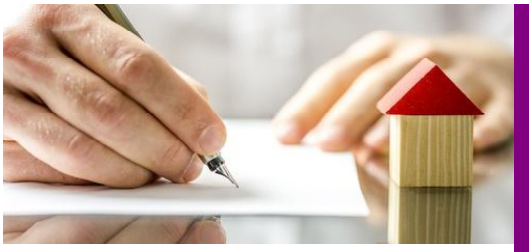
Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

En la donación gratuita de un inmueble a un hijo o hija, ¿tengo que pagar también yo?.

Respuesta



La donación gratuita de inmuebles a un hijo o hija es poco habitual en España. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, a lo largo de 2020, se donaron 20.075 viviendas, por lo que es una práctica irrisoria dentro de las operaciones que se realizan en el mercado inmobiliario.

A pesar de ello, durante los primeros cuatro meses de 2021 (desde enero a abril) las donaciones de inmuebles ascendieron en un 17% respecto al mismo periodo en 2020 –8713 viviendas donadas este año frente a las 7.216 del anterior–. Ahora bien, ¿qué es exactamente una donación? ¿Hay que pagar si recibimos una? ¿Y si la hacemos?.

Qué es una donación

Hay que distinguir, entonces, muy bien entre las herencias ("sucesiones") y las donaciones. El concepto que varía es la causa:

- **La sucesión es aquella donde el origen es mortis causa**, es decir, el fallecimiento del titular de la propiedad.
- **Las donaciones son inter vivos**, por tanto, es un traspaso entre dos personas o entidades.

Según el artículo 618 del libro tercero (título 7), la donación "es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta". Es decir, se trata de una obra gratuita, sin influencia y aceptado por el destinatario/a. En ambos casos, tanto las sucesiones como donaciones, se rigen bajo la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Quién paga

Todas las partes: tanto el donatario –quien recibe la propiedad–, como el donante –quien la cede–. En el caso de los donatarios, **el impuesto se legisla autonómicamente**. Es decir, cada Comunidad Autónoma aplica su tipo impositivo. Mientras que el donante debe pagar un impuesto estatal.

Como hemos comentado, los receptores de la donación tienen que pagar diferentes tasas en función del valor del inmueble (o dinero) que han recibido. Los impuestos que se aplican son los de la CCAA donde resida el donatario, si es dinero, y en la CCAA del donante si es un inmueble.

¿Qué paga el donatario?

El donatario debe hacer frente a diferentes pagos:

- **Plusvalía municipal** (en el caso de un inmueble).

  Este varía según el valor catastral del suelo y del número de años en propiedad.

- **Impuesto de Sucesiones y Donaciones**.

  Se trata de un impuesto que varía según cada Comunidad Autónoma.

Los donantes, también tienen que pagar

Ahora bien, ¿y los donantes? **Las personas que entregan un bien de manera gratuita y arbitraria también deben pagar impuestos.** De esta manera, se evita posibles ventas encubiertas.

El donante deberá declarar la donación y pagar en el IRPF por la supuesta ganancia. Si el inmueble que donamos tiene un valor superior a cuando lo compramos y, por tanto, hay una ganancia patrimonial, deberemos pagar el impuesto. **El impuesto a pagar variará de entre el 19% y el 23% según el valor de lo donado.**

Si el valor de la vivienda es igual entonces estaremos exentos de pagarlo. Si genera una pérdida, en principio, tampoco podremos incluirla.

A pesar de esto, existen diferentes excepciones en cuyo caso no deberemos pagar:

> **Que el inmueble transferido sea una vivienda habitual y el donante, supere los 65 años de edad.**
>
> **Que el donante lo haya tenido durante menos de un año como propiedad.**
>
> **Que el donante se quede el usufructo del inmueble donando solo la nuda propiedad, que se consolidará a la muerte del donante.**

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- b
2.- a
3.- c

Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

-Administrative Services Manager-

Miembro Colectivo de la

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com Web: www.atp-ingesa.com

Web Corporativa: www.atp-group.es