

E-MAIL NEWS LETTER



Sumario

ACTUALIDAD JURISPRUDENCIAL

1. **Retribuciones en especie en el IRPF.**
2. **Responsabilidad de las Administraciones Públicas: Indemnización a un hotel por pérdida de beneficios durante las obras de Metro.**
3. **Devolución de Impuestos satisfechos por No Residentes que hayan obtenido Ganancias de Capital: Reglas de no discriminación de la UE**

ACTUALIDAD LEGISLATIVA

1. **Proyecto de Ley de Medidas de Fomento y Agilización procesal del alquiler.**

Personas Físicas

La Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional en Sentencia de *13 de abril de 2009* se ha pronunciado sobre la cuestión controvertida de determinar la forma de calcular la retribución en especie, a efectos del IRPF, que supone la entrega por el empleador de **vehículos automóviles** a sus empleados para destinarlos a un uso mixto, laboral y particular.

Conviene aclarar que la utilización de vehículos se contempla por la legislación en una doble vertiente, empresarial y particular, de modo que si el uso o disfrute es para fines particulares se califica como "retribución en especie", mientras que si la utilización del vehículo es para el cumplimiento de fines propios de la actividad laboral, no tiene tal consideración. Corresponde al sujeto pasivo que pretenda una u otra calificación acreditar los hechos determinantes de la misma.

En supuestos de **uso mixto** de los vehículos, la cuestión nuclear se centra en determinar el cómputo de su uso para fines particulares, que es lo único que constituye "retribución en especie". Para ello es necesario atender a las circunstancias personales y profesionales del trabajador, de forma que el uso privado que un comercial da a un vehículo cedido por la empresa es

utilización del bien por el trabajador, y no al criterio de la disponibilidad. Debe atenderse también a la naturaleza de la actividad que realice, a las características específicas del desarrollo de las tareas de quien utiliza el vehículo y al destino efectivo para unos u otros fines.

Indemnización a un hotel por la pérdida de beneficios durante las obras de Metro.

El Tribunal Supremo en sentencia de *23 de marzo de 2009* reconoce el derecho del "Hotel Miguel Ángel" a ser indemnizado por la Administración Autónoma por la pérdida de beneficios durante la ejecución de unas obras de Metro.

La sentencia analiza la responsabilidad patrimonial (objetiva) de las Administraciones Públicas proclamada en los artículos 139 y s.s. de la Ley 30/92 y declara que la jurisprudencia únicamente viene reconociendo el derecho a ser indemnizado, en concepto de responsabilidad patrimonial, por la pérdida total de los accesos a un establecimiento desde una carretera; considera, por el contrario, que no ha lugar a esa responsabilidad si la intervención administrativa se limita a la reordenación

del viario con la finalidad de mejorar su trazado. En tales supuestos el daño no puede reputarse antijurídico, siendo más bien consecuencia de los riesgos que los ciudadanos tienen que soportar por su condición de tales.

Ahora bien, a entendimiento del Tribunal Supremo el caso del “Hotel Miguel Ángel” es muy distinto, pues a sus puertas se desarrollaron a cielo abierto a lo largo de un año, durante 24 horas al día, unas obras que obligaron a modificar los accesos, supusieron el despliegue de maquinaria pesada y de los operarios correspondientes, provocando polvo, ruidos y vibraciones.

El perjuicio sufrido por el “Hotel” supera el objetivamente admisible en función de los estándares sociales. Las limitaciones y restricciones que sufrió en el ejercicio de su actividad exceden de las que afectaron al conjunto de los ciudadanos y a otros negocios emplazados en la zona, perdiendo esa nota de generalidad en aras del interés público, ello unido al hecho que la actividad desenvuelta por la empresa es proporcionar un cómodo alojamiento y alimentación adecuada a huéspedes y viajeros.

En conclusión, los daños provocados al hotel son antijurídicos. El hotel no tenía la obligación jurídica de soportarlos y son imputables a la Administración (Comunidad de Madrid).

Sobre este último aspecto, la sentencia reconoce que no es aplicable al caso la regla general de responsabilidad del Adjudicatario de las obras por los daños y perjuicios causados a terceros como consecuencia de la ejecución de un contrato de obras, debido a que su intervención rompe el nexo causal, exonerando a la Administración (artículo 98 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas). La sentencia declara que, por excepción, teniendo en cuenta la titularidad administrativa de la operación y el fin público que trata de satisfacer responde la Administración contratante cuando los daños deriven de manera inmediata y directa de sus órdenes o de los vicios del proyecto elaborado por ella misma.

Finalmente y en cuanto a la valoración del

daño, se trata de cuantificar los daños y perjuicios concretos y ciertos que se le han irrogado, esto es, los que sean consecuencia directa e inmediata de la ejecución de los trabajos, siempre y cuando se acrediten cumplidamente, y no los perjuicios meramente hipotéticos o eventuales.

Devolución de Impuestos satisfechos por No Residentes que hayan obtenido Ganancias de Capital: Reglas de no discriminación de la UE

El TSJ de Valencia, en su Sentencia de 8 de enero de 2009, confirma que el tratamiento fiscal diferenciado entre Residentes y No Residentes en España es contraria al Tratado CE ya que constituye una discriminación por razón de la nacionalidad de forma que se restringe la libre circulación y la libertad de establecimiento de residencia de las personas dentro de la UE.

Hasta el 1 de enero de 2007, las ganancias de capital obtenidas por Residentes estaban gravadas al 15% (siempre que se mantuviera la propiedad al menos durante un año), mientras que las ganancias de capital obtenidas por No Residentes estaban gravadas al 35%. Desde la modificación de la norma, las ganancias de capital obtenidas tanto por Residentes como por No Residentes, están gravadas a 18%.

En consecuencia, según establece dicha Sentencia, los sujetos pasivos sometidos al tipo de gravamen incrementado pueden solicitar la devolución de lo pagado en exceso hasta el 1 de enero de 2007.

ACTUALIDAD LEGISLATIVA

Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler.

A pesar de las medidas implantadas con el fin de fomentar el uso del alquiler frente a la compra y flexibilizar el mercado acercándonos a la media europea en este aspecto, se ha preparado este nuevo Proyecto de Ley con determinadas medidas que podrían ayudar a impulsar este sector.

El artículo primero modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos para ampliar los

supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, de tal modo que se extiende a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado, es decir, para los padres y los hijos o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, siempre que así se haya hecho constar expresamente en el contrato para evitar fraudes y preservar la necesaria seguridad jurídica.

El artículo segundo modifica diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe.

Así, por ejemplo, se someten al mismo régimen jurídico los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento. Se amplía también el ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, lo que permite salvar, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más sencillo y rápido que el juicio ordinario.

Igualmente, cuando las reclamaciones de rentas o de cantidades debidas accedan al proceso monitorio y se formule oposición por el arrendatario, la resolución definitiva seguirá los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.

Además, en varios supuestos se reducen plazos y se eliminan trámites no sustanciales que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del proceso, como por ejemplo la eliminación de la notificación efectiva en los supuestos de ausencia del domicilio.

EQUIPO LEGAL

Cristina Mateo

Abogado/Mercantil

ipico@grupoalae.com

Cristina de Iriarte Gómez

Asociada

ciriarte@grupoalae.com

Luis Azúa Romeo

Asociado

lazua@grupoalae.com

Luis Manuel Jara Rolle

Director

ljara@grupoalae.com

www.grupoalae.com

El contenido de la presente Newsletter de ALAE ABOGADOS tiene carácter de información general y no supone asesoramiento profesional de ningún tipo o recomendación de inversión, y por lo tanto, no debe ser usado en tal sentido. Ninguna de las afirmaciones o expresiones aquí contenidas tendrá la consideración de oferta de productos o servicios.

El contenido de la presente no pretende ser exhaustivo ni actualizado. ALAE ABOGADOS no se responsabiliza de la exactitud, plenitud, comerciabilidad o aptitud para un propósito específico de la información contenida en la presente Newsletter. ALAE ABOGADOS recomienda consultar con un profesional con anterioridad al uso de cualquier información contenida en nuestra Newsletter.

ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por cualquier acción, judicial o no, llevada a cabo en relación con la información contenida en la presente Newsletter, o por los daños directos o indirectos derivados del uso de la información contenida en esta Newsletter, su contenido o servicio.

Asimismo, ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por los enlaces a cualquier sitio web a los que se hayan hecho referencia en esta Newsletter.

