

DELITO SOCIETARIO POR ACTUACIONES DE LOS ADMINISTRADORES

Relacionamos a continuación actuaciones de los administradores que pueden considerarse delito societario:

- Administrador que perjudica a los socios o sociedad, como por ejemplo realizar la venta de un inmueble de la sociedad a bajo precio.
- Administrador que falsea las cuentas anuales u otros documentos que deban reflejar la situación jurídica o económica de la sociedad.
- La Sec. 2ª de la Audiencia provincial de Barcelona no aplica este delito cuando la falsedad aparece en el libro Mayor al no ser de obligada llevanza.
- Retirar fondos de la sociedad por el administrador: se considera apropiación indebida, castigado con pena más grave.
- Negar el derecho de información a los socios: no informar de la marcha de la sociedad (debe existir reiteración), y no entregar las cuentas anuales
- Celebración de Junta General con infracción de los requisitos formales para su convocatoria o impedir el derecho de voto de socio sin causa justificada. En ambos casos se requiere perjuicio patrimonial para que pueda actuar el derecho penal.
- No remitir al socio que lo solicite, los documentos que deben ser aprobados en Junta General: cuentas anuales, informe de gestión, etc.
- Administrador que utiliza los locales de la empresa en beneficio propio para instalar su propia empresa, utilizando los recursos humanos de aquella, infringiendo además la prohibición de competencia pactada con su empresa, mientras está trabajando en la misma.
- La fijación arbitraria (y excesiva), por el órgano de administración del sueldo de administradores o trabajadores, puede llegar a constituir un delito societario.
- Cargar facturas a la sociedad, que no le corresponde asumir.
- Venta de inmuebles de una sociedad sin informar a los otros socios y además a precio inferior al tasado: comisión de dos delitos societarios: administración desleal y por no informar a los socios.
- La Audiencia de Barcelona, en un caso concreto, no ha considerado la comisión de un delito societario ni de coacciones el no abrir la puerta a los apoderados de varios socios para poder asistir a Junta General.

➤ **Juan Carlos Tejedor Horche**

APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CATALUÑA ANTE UN NUEVO RÉGIMEN JURÍDICO

1. Antecedentes

A raíz de la entrada en vigor de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, y la modificación de la Ordenanza medio ambiental del Ayuntamiento de Barcelona aprobada inicialmente el 15 de junio de 2008, se diseña un nuevo régimen jurídico para las viviendas de uso turístico, que plantean no pocos interrogantes en su aplicación práctica.

2. Diferenciación entre Apartamento Turístico y Vivienda de Uso Turístico

Hasta la entrada en vigor de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, bajo la denominación de "apartamentos turísticos" se comprendían tanto las viviendas de uso turístico como los establecimientos de alojamiento turístico (actuales apartamentos turísticos). Actualmente debemos considerar disociadas ambas actividades y con regímenes jurídicos claramente diferenciados. Podemos delimitar cada una de dichas actividades como:

a) **APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

Definido por el artículo 2 del Decreto 163/1998, de 8 de julio, de apartamentos turísticos, en su redacción dada por el Decreto 106/2008, de 6 mayo, de Medidas para la eliminación de trámites y la simplificación de procedimientos para facilitar la actividad económica y dice:

Son establecimientos públicos de apartamentos turísticos los edificios o conjuntos continuos formados por unidades de alojamiento que deben cumplir, como mínimo con las características técnicas definidas en el anexo 1, que se ofrecen en condiciones de inmediata disponibilidad y con los servicios turísticos correspondientes, mediante precio a las personas usuarias que, por motivos de vacaciones o turísticos, efectúan una estancia por días, semanas o meses».

➤ Características:

- No es un **uso residencial privado**, y la normativa urbanística deberá permitir el uso expresamente sin que puedan subsumirse en el uso residencial, y se aplicará a edificios o conjuntos continuos.
- **No precisa de cédula de habitabilidad**, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 18/2007, de derecho a la vivienda.
- Será de aplicación las normas aplicables al Uso Residencial Público, del Código Técnico de la Edificación que dice:

Vivienda de uso turístico: definida en el artículo Artículo 19 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda:

b) USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS

La vivienda cuyo uso ceden los propietarios a terceros, con la autorización de la administración competente, en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o cualquier otra forma que implique contraprestación económica. Los cesionarios no pueden convertir la vivienda en su domicilio principal ni secundario.

- Se trata de un uso residencial privado.
- Precisa de licencia de actividades.
- Precisar de cédula de habitabilidad.
- Será de aplicación las normas aplicables al Uso residencial privado, del Código Técnico de la Edificación, es decir las aplicables a cualquier edificio de viviendas.

3. Vivienda de uso turístico, requisitos para su legal ejercicio. Especialidades en el municipio de Barcelona.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la **LEY 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda**, para destinar una vivienda a uso TURÍSTICO, de acuerdo con la definición del artículo 3.I, debe **disponerse preceptivamente de la licencia municipal de actividad correspondiente al uso pretendido y de cualquier otra autorización sectorial** que sea exigible. La falta de autorización da lugar a la adopción de las medidas de intervención o sancionadoras que establezcan las ordenanzas municipales, la presente Ley o la normativa sectorial correspondiente.

La Modificación de la Ordenanza medioambiental **aprobada por la Comisión de Gobierno de 11 de junio de 2008 del Ayuntamiento de Barcelona**, ha establecido una serie de requisitos, obligatorios para el ejercicio legal de la actividad, que son los siguientes:

➤ **DOCUMENTACIÓN A APORTAR:**

- **Persona física:** Acreditación de ser miembro de un Colegio Profesional los estatutos de los cuales tengan reconocida la intermediación en el alquiler de inmuebles. **Persona jurídica:** Copia de la escritura de constitución de la sociedad, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y documento acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) o documentación que la sustituya.
- DNI o NIF del titular de la actividad y copia del DNI o NIF del representante.
- Poderes del legal representante de la actividad.
- Documento acreditativo de disponer de un **servicio de atención telefónico 24 horas** para atender situaciones de emergencia, reclamaciones, quejas, etc., tanto por parte de los usuarios como por parte de los vecinos de la propia finca o administración.
- Copia de la **cédula de habitabilidad** vigente que exprese el número de ocupantes de las viviendas.
- Acreditación de la **notificación fehaciente** del ejercicio de la actividad y del teléfono de asistencia a la comunidad de vecinos.
- Si quien ejerce la actividad es una persona física, la acreditación de **ser miembro de un Colegio Profesional** los estatutos del cual tengan reconocida la intermediación el alquiler de inmuebles.

CONCLUSIONES:

1. Tras la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de derecho a la vivienda nace un nuevo régimen jurídico, en el que se diferencia, apartamento turístico y vivienda de uso turístico.
2. La Ordenanza medioambiental aprobada inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona, de 11 de junio de 2008, establece los requisitos para la obtención de la licencia de actividad y que son:
 - Documento acreditativo de disponer de un **servicio de atención telefónico 24 horas**.
 - Copia de la **cédula de habitabilidad**.
 - Acreditación de la **notificación fehaciente** del ejercicio de la actividad y del teléfono de asistencia a la comunidad de vecinos.
 - Si quien ejerce la actividad es una persona física, la acreditación de **ser miembro de un Colegio Profesional**.

➤ **José Luis Aguilar Jiménez**

Ley 15/1995, de 30 de mayo, Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, tiene por objeto de conformidad con su artículo 1, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

Beneficiarios de la Ley

Minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

Requisitos

Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Procedimiento:

- a) Notificación del minusválido a la Comunidad de Propietarios, **adjuntando las certificaciones que acrediten su minusvalía y el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.**
- b) **La Comunidad contestará al solicitante en el plazo máximo de sesenta días, fehacientemente su aquiescencia u oposición a las obras. Si no se contesta se entiende que se permiten las obras.**
- c) **Si la Comunidad se opone, podrá el solicitante acudir a la Jurisdicción Civil.**

Gastos

Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes **correrán a cargo del solicitante de las mismas.**

Destino de las obras

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

➤ **José Luis Aguilar Jiménez**

¿PUEDO ACOGERME A LAS AYUDAS DEL ESTADO PARA PAGAR MI HIPOTECA?

Desde enero de 2009 muchos clientes, familiares y amigos me han formulado esta pregunta, pero ninguno de ellos se ha podido beneficiar de las ayudas que el Gobierno está publicitando porque, desgraciadamente, tal como detallaré a continuación, son muchos los requisitos que deberemos cumplir para acceder a la “moratoria para el pago de hipoteca”.

El pasado 28 de noviembre, el Gobierno aprobó el Real Decreto 1975/2008, de medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.

En este Real Decreto se recogen los requisitos para beneficiarse de la “moratoria para el pago de hipoteca” que entró en vigor desde el pasado mes de enero. Concretamente, en sus artículos 3 a 7.

Estas medidas consisten en que durante un **máximo de 24 mensualidades**, se podrá dejar de abonar la mitad de la cuota hipotecaria, hasta un **máximo de 500,00 € por mes**.

Es decir, si nuestra cuota hipotecaria es de 1.200,00 €, deberemos continuar ingresando 700,00 € mensuales ($1.200 - 500 = 700$ €).

Otro límite que existe es que se concederá un máximo de 12.000,00 € por préstamo hipotecario, no por persona. Por lo tanto, si nos concedieran el máximo de 500 €, se nos aplicaría hasta el límite de 24 mensualidades ($500 \text{ €} \times 24 \text{ meses} = 12.000,00 \text{ €}$).

Para poder beneficiarnos de esta medida, tendremos que consultar a nuestra oficina bancaria, para saber si la entidad financiera a la que pertenece (La Caixa, BBVA, Banesto, etc.) ha firmado el convenio de colaboración con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) o bien consultarlo a través de la web <http://www.ico.es>, apartado de Líneas de financiación; Línea ICO – Moratoria Hipotecaria.

De todas formas, aunque hayan firmado el convenio no quiere decir que nos lo concedan automáticamente, deberán comprobar que cumplimos con los requisitos legales y, aún así, dependeremos de que quieran concedérselo, ya que el Real Decreto establece que:

“La aplicación de estas medidas exigirá el previo acuerdo entre el interesado y la entidad de crédito acreedora”.

El primer requisito legal es comprobar que en el momento en que solicitemos la moratoria del pago **no adeudemos ninguna cuota hipotecaria**. Por lo que, en caso de que se haya impagado aunque sea una sola mensualidad, ya no podremos acogernos a estas medidas.

El segundo requisito es comprobar que el préstamo hipotecario firmado:

- (i) Se utilizara para adquirir nuestra **vivienda habitual**.
- (ii) Lo hayamos firmado antes del día **1 de septiembre de 2008**.
- (iii) Sea de **menos de 170.000,00 €**

El tercer y último requisito legal es que nos encontremos en alguna de las siguientes situaciones:

- (i) Estar en situación legal de desempleo durante los 3 meses anteriores a los que efectuemos la solicitud de la moratoria, y tener derecho a la prestación por desempleo.
- (ii) Si somos autónomos, que hayamos tenido que cesar en nuestra actividad, al menos, durante 3 meses antes de presentar la solicitud o que nuestros ingresos sean inferiores a 3 veces el IPREM, durante 3 los meses anteriores a la solicitud.
- (iii) Que seamos pensionistas de viudedad, por fallecimiento ocurrido después del 1 de septiembre de 2008, y una vez firmado el préstamo hipotecario.

Lo que no podrán exigir nunca las entidades es que aportemos algún **tipo de garantía**.

Si después de pasar todos los filtros anteriormente expuestos, podemos solicitar la aplicación de la moratoria, no tenemos que pensar equivocadamente que ya no tendremos que pagar las cantidades no abonadas. En realidad son **aplazamientos**, lo que significa que, una vez finalizado el periodo por el que nos hayan concedido la moratoria, tendremos que devolver esas cantidades a partir del día **1 de marzo de 2012, prorrateando junto con el resto de mensualidades hipotecarias que nos queden por abonar, en un periodo máximo de 15 años**.

A las sumas a devolver, se les aplicará además un tipo de interés ICO + 0,80 %.

A fecha de hoy, he podido ver la publicación de una estadística en la que se anunciaba que sólo 56 personas se han podido beneficiar por el momento de la “moratoria para el pago de la hipoteca”. Ello confirma que en pocas ocasiones voy a poder responder afirmativamente a clientes, familiares y amigos cuando me pregunten, *¿puedo acogerme a las ayudas del Estado para pagar mi hipoteca?*

➤ **David Martínez Toledo**