



"Odia el delito y compadece al delincuente."

Concepción Arenal

Redes sociales.

Como sabes, tanto en Facebook como en Twitter incluimos semanalmente noticias relevantes, curiosas e importantes del mundo jurídico y te animamos a que si te parecen interesantes o te sugieren algo, nos aportes tu opinión y las compartas con el fin de poder llegar al mayor número de personas posible.

Visita nuestra web

www.ortegaysuarez.com

UN NUEVO CURSO CON FUERZAS RENOVADAS

Nuestro sexto boletín coincide con la vuelta del verano. Como en la organización de otros muchos ámbitos de nuestra sociedad, el año judicial comienza en este mes de septiembre. En su solemne acto inaugural se han dejado escuchar voces que reflejan el hastío producido por la galopante corrupción que nos rodea.

Opiniones aparte sobre si la corrupción que hoy aflora es sólo consecuencia de la coyuntura político-social que atravesamos o si en verdad ahora la gente es más corrupta que hace unos años, lo que es cierto y casi inexorable es el próximo cambio legislativo tanto del Código Penal como de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Te mantendremos informado en lo venidero de tan importantes reformas que a todos nos afectarán, eso sí, en mayor o menor medida.

Precisamente, nos centramos con este boletín en la próxima reforma del Código Penal, dejándote unas pinceladas de lo más relevante de su nuevo contenido. Por otro lado, te referimos una Sentencia del Tribunal Supremo en relación a la ilegalidad de un contrato celebrado entre el Fútbol Club Barcelona y un futbolista menor de edad. En nuestro consultorio, te damos una serie de consejos para comprar una vivienda.

Esperamos, como siempre, que el contenido sea de tu interés y nos hagas llegar tus sugerencias, consultas y dudas.

Anímate y participa.

Un fuerte abrazo de tu despacho de abogados.



¿Qué será lo próximo?

En las próximas semanas será presentada la ley que reforma el Código Penal.

Entre las medidas que incorpora está la **prisión permanente revisable** que será de aplicación a los condenados por terrorismo, magnicidio, genocidio, delitos de lesa humanidad o casos de asesinato agravado.

El texto incluirá, asimismo, penas más duras para los delitos de violación de la propiedad intelectual.

También se acomete una revisión técnica de la regulación del comiso y se delimitan de forma más clara los tipos relacionados con delitos de corrupción, como la malversación y la administración desleal.

El texto simplificará el delito de cohecho, sancionándose la aceptación, recepción o solicitud de dádiva o soborno, sin vincularlo al acto que el funcionario realiza con posterioridad.

Un nuevo capítulo, denominado '**Frustración de la ejecución**', castigará con penas de uno a cuatro años de cárcel a quien oculte bienes durante un procedimiento judicial, disponga de su patrimonio o contraiga obligaciones con el fin de dificultar o impedir el embargo o las medidas cautelares adoptadas por el juez.

¿Qué opinas?

El Tribunal Supremo ha estimado un Recurso de Casación relacionado con los acuerdos entre los futbolistas menores de edad y los clubes de fútbol españoles. En este caso se trataba de determinar la validez y eficacia de un precontrato de trabajo celebrado entre el Fútbol Club Barcelona y los padres de un futbolista menor de trece años.

El tribunal supremo estableció que el precontrato firmado por los padres del menor, así como por el Fútbol Club Barcelona, era ilegal. El magistrado falló a favor del futbolista Raúl Baena frente al F.C. Barcelona, que le reclamaba 3,5 millones de euros en concepto de cláusula penal pactada en el precontrato, tras integrarse el jugador en la plantilla del RCD Espanyol, por lo que incumplió su compromiso de diez temporadas con el club blaugrana. Aunque la Sala decidió condenar al jugador al pago de 30.000 euros en concepto de indemnización por la formación recibida por el Barcelona, también declaró nulo el contrato litigioso y consideró que este tipo de acuerdos con menores debería ser objeto de especial protección por el ordenamiento jurídico, en garantía del principio del interés del menor. Con todo ello, el Supremo ha querido dejar claro que es necesario cambiar la manera de contratar a los futbolistas menores. La sentencia argumenta también la necesidad de que exista autorización judicial para este tipo de contratos, al implicar contenidos obligacionales económicos relevantes para el menor y su futuro.

Consultorio legal

La compra de una vivienda parece, a primera vista, una operación muy compleja. A continuación te damos unos consejos para que el proceso de compra te resulte más sencillo.

Cuantía del préstamo bancario. Ten en cuenta que aunque algunas entidades financieras llegan a prestar hasta el 100% del valor de tasación de la vivienda, lo normal es que el préstamo sea por importe del 80% del mismo.

Contrato de arras. El contrato de arras compromete a los firmantes de manera que si el comprador se retracta y finalmente renuncia a la operación perderá el importe de la señal. Asimismo, si el vendedor, por su parte, no vende la casa al comprador tendrá que pagarle el doble de la cantidad de la señal.

Comprobaciones a llevar a cabo antes de la firma. Antes de firmar deberemos comprobar en el registro de la propiedad que la vivienda está inscrita en dicho registro y que el vendedor figura como su propietario. La verificación registral se realiza por medio de una nota simple. De esta forma, podremos saber, además, si el inmueble está gravado con alguna hipoteca o algún otro derecho de terceros que pueda suponer un obstáculo en la compra. También es conveniente comprobar que el último recibo de la contribución está pagado y que figure a nombre del titular de la vivienda.

Asimismo, se castiga la asunción de deudas o la transferencia de dinero que no guarde proporción con la situación patrimonial del deudor ni con sus ingresos, y que carezca de justificación económica o empresarial. La **doble contabilidad**, la alteración de los libros contables o la formulación de cuentas que impida conocer la situación real del deudor también serán penadas.

Síguenos en:



Dónde estamos



El contrato, la escritura y el registro de la propiedad.

Antes de formalizar la escritura pública de compraventa hay que cerciorarse que el contrato está redactado de manera clara y sencilla. En sus cláusulas debe recogerse, al menos, el título acreditativo de propiedad y si tiene cargas, la descripción de la vivienda, su precio total y la forma de pago, así como la fecha de entrega de la misma. La escritura pública debe ser siempre expedida por un notario y estar inscrita en el registro de la propiedad.

Fiscalidad en la Compraventa.

Impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.). En la compra de inmuebles el tipo de I.V.A. aplicable es el 7%, siempre que se trate de un inmueble nuevo o de primera ocupación.

Impuesto de transmisiones patrimoniales (I.T.P.). El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales asciende al 7% del precio de escritura y sólo se paga cuando no es aplicable el I.V.A.

Impuesto sobre el incremento de valor. Plusvalía. Es un impuesto municipal que se paga cada vez que hay una transmisión de los mismos, por la diferencia de valor desde la anterior venta hasta el momento actual. El modo de pago, además de su cálculo, dependerá de cada ayuntamiento.

Actos jurídicos documentados. Este impuesto se aplica sólo en escrituras notariales gravadas con el I.V.A. y asciende al 1% del precio de escritura.

Impuesto sobre la renta de personas físicas. La ganancia patrimonial obtenida por la venta de una vivienda se debe declarar en el impuesto de la renta del correspondiente ejercicio fiscal. Para calcular la ganancia patrimonial se resta el valor de transmisión del valor de adquisición actualizado mediante un coeficiente que varía en función del año en que el inmueble fue adquirido.

Puedes enviarnos tus consultas a administracion@ortegaysuarez.com.

El latinajo

Condicio sine qua non es una locución latina que literalmente significa «condición sin la cual no». Se refiere a una condición necesaria o esencial que se debe dar para que algo sea posible. En derecho penal es usada esta expresión para hacer referencia a la relación de causalidad establecida entre una acción y el resultado final.

Aviso legal

Ortega & Suárez Asociados, calle Alcalá 98, 4ª planta, 28009, Madrid

www.ortegaysuarez.com - Tlfno.: 914 314 303 – Fax: 915 783 811

Si no desea recibir este boletín comuníquelo a administracion@ortegaysuarez.com