



Català

Castellà



Newsletter nº8
Septiembre 2018



Pressiona a las fotografias para ir a cada artículo



Corporate

Fórmulas de colaboración empresarial: UTE y AIE - diferencias



Private law

¿Puede renunciarse a la pensión compensatoria en base a un acuerdo prematrimonial?



Wealth management

Cómo aportar inmuebles a una sociedad y no morir en el intento



Tax

¿Puedo deducir las pérdidas por robo en mi declaración del IRPF?



Wealth management

Cómo aportar inmuebles a una sociedad y no morir en el intento



Andorra

Formas alternativas para la solución de conflictos en Andorra: mediación y arbitraje



Advisory

Análisis del Cash-flow, ventajas y utilidades

Las fórmulas de colaboración empresarial suponen un importante elemento de competitividad para las pequeñas y medianas empresas

Fórmulas de colaboración empresarial: UTE y AIE - diferencias

Manel Casal

Abogado

Departamento de Corporate



La globalización de la actividad económica y la necesidad de las pequeñas y medianas empresas de mantener la competitividad frente a las grandes corporaciones, obligan a buscar alianzas y fórmulas de colaboración empresarial. Dos son los mecanismos más utilizados para establecer esta colaboración: las Uniones Temporales de Empresas (UTE) y las Agrupaciones de Interés Económico (AIE), fórmulas que tienen un tratamiento especial en la tributación del Impuesto sobre Sociedades. Entendemos la diferencia entre estas dos figuras y cuando recurrir a una u otra según el proyecto a desarrollar.

La AIE tiene personalidad jurídica, con carácter mercantil, a las que se le aplica con carácter supletorio la normativa de las sociedades colectivas:

→ Se constituye para tiempo indefinido mediante escritura pública que se inscribe en el registro mercantil.

- Carece de un ánimo de lucro propio
- Actúan con la única finalidad facilitar o desarrollar la actividad económica de sus socios, que pueden ser personas físicas o jurídicas que desarrollen actividades económicas o entidades dedicadas a la investigación, a título de ejemplo: transporte, administración, estudios de mercado, operaciones de import/export, publicidad, suministro, promoción y comercialización conjunta, investigación (I+D) o personas que ejerzan profesiones liberales, etc.
- La actividad auxiliar no debe coincidir con la de los socios, aunque se permite que haya una coincidencia parcial si eso no desvirtúa su independencia, sin que pueda poseer participación en sociedades de sus miembros, ni dirigir o controlar directa o indirectamente las actividades de sus socios o de terceros.

- Facilitan o mejoran los resultados de las actividades habituales de sus empresas asociadas,
- Las aportaciones de los socios trabajadores puede consistir en una prestación personal.

Los órganos sociales de una AIE son dos:

- Un órgano de administración, en el número y modalidad determinadas en la escritura de constitución, sin que requiera la condición de socio; y
- Una asamblea de socios que tiene por finalidad tomar todas las decisiones necesarias para la buena marcha de la sociedad, dirección técnica y económica, que se reúne en sesión ordinaria o extraordinaria.

Las AIE tributan en el Impuesto sobre Sociedades con las particularidades del antiguo régimen de transparencia fiscal,

por el que determinan la base imponible por las reglas generales del impuesto, pero la tributación dependerá del régimen aplicable a sus socios de (los socios residentes en territorio español no tributarán), mientras que los socios residentes en el extranjero tributarán al tipo de gravamen general, o al reducido, si cumplen las condiciones de empresa de reducida dimensión.

Las AIE son sujetos pasivos del IVA sin especialidad alguna. Sin embargo, los servicios prestados a sus socios estarán exentos, previo reconocimiento por parte de Hacienda, siempre que cumplan determinados requisitos.

La UTE se constituye, por un tiempo limitat, cierto o indeterminado, con un máximo de 25 años como norma general o 50 en ejecución de obras o explotación de servicios públicos, con la única finalidad de realizar una concreta obra o servicio o suministro, que no serían



capaces de llevar a cabo individualmente cada una de las empresas que participan en la UTE.

Las UTEs deben formalizarse en escritura pública e inscribirse en un registro público especial, no tiene personalidad jurídica propia si bien la legislación les reconoce cierto grado de personificación a efectos de protección de los trabajadores y para que puedan contratar con la Administración pública. Sus partícipes deben ser empresarios, que pueden ser personas físicas o jurídicas, tendrán una responsabilidad solidaria e ilimitada frente a terceros por los actos realizados por la UTE.

La UTE tiene un régimen fiscal especial siempre que se haya inscrito en el Registro Especial del Ministerio de Economía y Hacienda solicitando la aplicación del régimen fiscal especial. La UTE tributa en el Impuesto sobre Sociedades y en IVA de la misma manera que las AIE.

Respecto a la organización básica de las UTEs destacan tres órganos básicos que son:

- El gerente único, con poderes suficientes de todos y cada uno de los miembros de la UTE, para ejercitar los derechos y contraer las obligaciones necesarias para el logro de los fines de la Unión
- La junta de empresarios, como órgano superior de la UTE que se conforma por un representante de cada uno de sus miembros
- El comité de gerencia, integrado igualmente por un representante de cada una de las empresas miembros de la UTE

La realización de las obras o proyectos se realizar directamente por la UTE, por las empresas miembros de la UTE se distribuyen los trabajos a realizar, o mediante terceros subcontratados.

Las diferencias entre AIE y UTE son:

- La AIE es una sociedad mercantil, si bien sus miembros responden solidaria e ilimitadamente por las deudas sociales, mientras que la UTE es un pacto asociativo, no una persona jurídica, a la vez que de sus deudas que responden igualmente sus socios de manera solidaria e ilimitada.
- La AIE tiene un administrador designado por un órgano asambleario; la UTE, un gerente con poderes concedidos por sus miembros;
- La AIE tiene como objeto una actividad auxiliar de sus miembros; por contra, el de la UTE es la misma actividad que la de sus asociados;
- La AIE se constituye por tiempo indeterminado; la UTE, por tiempo máximo de diez años.

«Son fórmulas con un importante grado de flexibilidad que permiten adaptarse a las finalidades que tienen que cumplir»



Una de las posibilidades que existe antes de casarse, es realizar por ambos futuros cónyuges un acuerdo prematrimonial, por el que uno de los dos renuncia a la pensión compensatoria, en caso de separación o divorcio

¿Puede renunciarse a la pensión compensatoria en base a un acuerdo prematrimonial?

Iciar Vilarrubias

Abogada

Departamento de Private Law



El matrimonio es un contrato que produce efectos de carácter personal (Art. 66 y siguientes del CC) y, otros de carácter puramente económicos (Art. 1.315 y siguientes del CC) que, unidos a la autonomía de la voluntad, permiten encontrarnos ante los conocidos “pacatos prematrimoniales”, los cuales tratan de regular los aspectos patrimoniales en caso de crisis matrimonial. **Para que las capitulaciones prematrimoniales sean válidas, es requisito indispensable que se hayan realizado con un consentimiento libre y voluntario, sin ningún tipo de coacción y sabiendo a lo que van a renunciar generalmente de forma recíproca.**

Generalmente, se tratan de parejas con sus propios patrimonios y con trabajo cada uno de ellos y, lo que desean, es que si su matrimonio no funciona y tuviesen que separarse o divorciarse, saber cómo les quedaría su economía,

previendo de antemano, que no tendrán que pasar al que fue su cónyuge una prestación que a buen seguro también les mermaría su capacidad económica para afrontar el nuevo reto de vivir sin la pareja y tener que salir adelante con nueva casa y nuevos gastos, ya que evidentemente no es lo mismo compartir gastos que financiarlos por sí mismos.

La renuncia a la pensión compensatoria es un acto subjetivo y está sujeto al libre albedrío de la parte, la cual puede renunciar a la misma.

¿Qué valor se le puede dar a esta renuncia?

EL Tribunal Constitucional ha señalado para la renuncia diversos elementos:

→ Que la pensión compensatoria no es una norma de derecho imperativo.

→ Que puede ser renunciada por las partes.

→ Que no afecta a los hijos y, por lo tanto, no altera las cargas del matrimonio.

→ Es un derecho subjetivo de libre disponibilidad de la parte.

→ Ese derecho subjetivo se puede hacer valer o no.

→ Que no deben intervenir los poderes públicos, puesto que no afecta ni al sostenimiento de la familia, ni al mantenimiento de los hijos comunes.

→ La finalidad de la pensión compensatoria es solo mantener un equilibrio y que cada uno de los cónyuges pueda seguir con el nivel económico que tenía en el matrimonio.

La pensión compensatoria al tratarse de un elemento secundario de la separación o del divorcio es completamente renunciable puesto que, si no se pide, ningún tribunal la concederá.

No es una norma de derecho necesario como pueden ser los alimentos, sino que las partes tienen la capacidad de poder disponer de la misma y pueden solicitarla o no.

No obstante, lo anterior, sí es posible la renuncia anticipada en los Acuerdos Prematrimoniales y, aunque en este supuesto los tribunales no tienen una doctrina pacífica, lo que sí es cierto, es que entra dentro de la disponibilidad de la parte afectada.

Aspectos relevantes a tener en cuenta:

→ **Límites y eficacia de los acuerdos prematrimoniales:**



"Será nula cualquier estipulación contraria a: las leyes, las buenas costumbres o las limitativas de la igualdad de derechos de los cónyuges". (Arts. 1.255 y 1.328 CC)

→ **La forma:**

Se requiere expresamente la forma pública ante Notario y recogida en el Registro Civil, en el que se asiente más tarde el matrimonio, constando como nota marginal en la partida de matrimonio.

Evidentemente el hecho de considerar este pacto prematrimonial de renuncia a la posible pensión compensatoria en casos de crisis matrimonial, estudiando los criterios jurisprudenciales a favor y en contra de esta, amparándose en la justicia moral aún a pesar de considerar que es perfectamente legal y amparada por la ley vigente, hace pensar que el ser humano ha de adoptarse a los cambios que se evidencian en nuestra sociedad, la cual avanza a pasos agigantados.

Sí puede renunciarse a la pensión compensatoria en base a un acuerdo prematrimonial, siempre que no salga perjudicado el menor o el cónyuge; además, estos acuerdos son un gran instrumento jurídico para organizar el traspaso intergeneracional de patrimonios y convertirse casi exclusivamente en un vehículo de organización de la vida económica de la pareja.

Concluir que, dichos acuerdos sirven para dejar acordado lo más claro posible, los beneficios de cada uno de los cónyuges, los ingresos en atención a su profesión, las expectativas de trabajo, las visitas de los hijos, la posible pensión de estos, la vivienda como adjudicación en base a la custodia...y, no dejar a la libre voluntad, parcial y en suma sin saber, el intríngulis interno de ese matrimonio a la decisión de un juez.



En definitiva, la capacidad de autoformación se encuentra en manos de los propios interesados, por lo que nos encontramos ante un gran negocio jurídico de derecho de familia que goza de plena eficacia vinculante desde que nace el acuerdo. Por lo tanto, dichos acuerdos, válidos y lícitos, pueden ser exigibles en vía jurisdiccional. (S.A.P Barcelona de 1/IV/97 y S. T. S de 27/I/97, 27/I/98 y 21/XII/98).

«La pensión compensatoria al tratarse de un elemento secundario de la separación o del divorcio es completamente renunciable puesto que, si no se pide, ningún tribunal la concederá»

En numerosas ocasiones, la elevada tributación hace imposible la aportación de inmuebles de personas físicas a sociedades, sin embargo, en algunos casos se podrá aportar difiriendo la tributación mediante la aplicación de un régimen fiscal especial

Cómo aportar inmuebles a una sociedad y no morir en el intento

Carlos Muñoz

Abogado

Departamento de Wealth Management



En un reciente artículo analizábamos la conveniencia de la utilización de sociedades para la inversión en inmuebles, llegando a la conclusión que, como norma general, desde el punto de vista tributario, será aconsejable la utilización de sociedades de capital cuando el número de inmuebles en los que se invierte sea mayor.

El principal problema surge cuando lo que se pretende es aportar a una sociedad unos inmuebles cuyo valor de adquisición es bajo. Recordemos que, en este caso, la persona física aportará los inmuebles a la sociedad y la sociedad integrará en su activo los inmuebles por su valor en dicho momento, recibiendo el socio acciones o participaciones de la compañía por el referido valor.

Esta transmisión tributará en el IRPF del aportante, por la ganancia patrimonial obtenida calculada en función de la diferencia entre el valor de adquisición del inmueble y el valor de mercado en el momento de la aportación. Igualmente, la operación también estará sujeta al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), que gravará la transmisión en función de los años de tenencia del inmueble por parte del transmitente. Así pues, el coste fiscal de la aportación no dinerraria de los inmuebles la hará inviable en numerosas ocasiones.

Sin embargo, en algunos casos será posible la aportación evitando (o mejor dicho, difiriendo) la referida tributación, y será en aquellos en los que sea posi-

ble aplicar el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea contenido en el capítulo VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Dicho régimen fiscal especial nos permitirá, a grandes rasgos, aportar los inmuebles a una sociedad existente o de nueva creación, adquiriéndolos ésta a su coste histórico, es decir, por el valor que los adquirió en su día el aportante, no devengándose ni el IRPF ni la plusvalía municipal para el aportante. Sin embargo, estamos ante un régimen de diferimiento, lo que significa que, a efectos fiscales, la sociedad deberá integrar en su activo el inmueble por el valor que lo adquirió el socio lo que implicará unos

gastos por amortización menores y un mayor beneficio en caso de transmisión, dando lugar a ajustes fiscales en el IS de la compañía. Lo mismo sucederá con la fecha de adquisición a los efectos de la plusvalía municipal, teniéndose que computar la fecha de adquisición del inmueble por parte del socio.

Para la aplicación del régimen, se requerirá que los inmuebles estén afectos a una actividad económica en el momento de la aportación (para la afectación será necesaria la utilización de los inmuebles para desarrollar una actividad económica durante al menos tres años), contando con medios humanos y materiales para el desarrollo de ésta; y recordemos que para que se considere que se está realizando una actividad económica en



el caso del arrendamiento, se deberá contar con, como mínimo, una persona contratada laboralmente y a jornada completa para la gestión de la actividad.

A lo anterior debemos añadir que el régimen requiere el cumplimiento de una serie de requisitos de los cuales destacamos el hecho de que la operación no debe pretender la evasión o fraude fiscal, lo que se conseguirá cuando se efectúe por motivos económicos válidos, esto es, que no tenga como única finalidad el ahorro fiscal, si bien en estos casos la protección patrimonial que ofrece la sociedad mediante la limitación de la responsabilidad suele configurarse como un motivo económico válido.

Por lo demás, nos encontramos ante un régimen fiscal especial muy ventajoso, a la vez que complejo, no pretendiendo este artículo un análisis exhaustivo del régimen, pero sí una aproximación a una posibilidad para reestructurar patrimonios de una cierta importancia.

«Solo puede haber prórroga obligatoria en los contratos de menos de tres años de duración»



Pocas veces reparamos en ello, sin embargo cuando recibimos un premio siempre sabemos que estamos recibiendo una ganancia patrimonial pero cuando sufrimos un robo no pensamos en que pueda considerarse una pérdida. Se trata de una alteración del patrimonio del contribuyente que ha supuesto una variación a la baja en su valor

¿Puedo deducir las pérdidas por robo en mi declaración del IRPF?

Daniela Petruzzi

Abogada

Departamento de Tax



El importe que le ha sido robado a un contribuyente se puede contabilizar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) como una pérdida patrimonial, siempre que el hurto quede suficientemente acreditado.

Como es lógico para imputar una pérdida patrimonial debemos ser capaces de demostrar la existencia del objeto en cuestión y su pertenencia. En este sentido será imprescindible aportar una factura que demuestre que ese objeto es verídico y existe.

El siguiente paso es restar al precio de adquisición la depreciación como consecuencia del uso, ya que el valor de los objetos disminuye con el paso del tiempo.

Siempre es recomendable que también exista una denuncia a la policía que respalde la teoría del robo. De hecho, es muy posible que Hacienda la solicite si se produce una eventual inspección fiscal.

Si se recibe una indemnización del seguro por el robo, ésta reduce el valor de la pérdida patrimonial del bien robado. Si cubre todo el valor entonces no habrá nada para declarar ya que no hay pérdida.

En resumen, si hay pérdida patrimonial será el resultado de restar al valor de adquisición del bien, la depreciación por su uso y la indemnización del seguro.

Por otra parte, respecto a la integración

de esta pérdida en la base imponible del impuesto cabe señalar que el hecho de no proceder de una transmisión de elementos patrimoniales conlleva su consideración como renta general (así lo determina el artículo 45 de la Ley 35/2006), por lo que su integración se realizará en la base imponible general, tal como resulta de lo dispuesto en el artículo 48 de la misma ley: "La base imponible general será el resultado de sumar los siguientes saldos: a) El saldo resultante de integrar y compensar entre sí, sin limitación alguna, en cada período impositivo, los rendimientos y las imputaciones de renta a que se refieren el artículo 45 de esta Ley. b) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimonia-

les, excluidas las previstas en el artículo siguiente. Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arrojase saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en el párrafo a) de este artículo, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores. La compensación deberá efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que pueda practicarse fuera del plazo de cuatro años mediante la acumulación a pérdidas patrimoniales de ejercicios posteriores.

El Gobierno elevará la prórroga forzosa de los contratos de alquiler de 3 a 5 años

Propuesta de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Juan Carlos Díez
Administrador de Fincas
Departamento de Wealth Management



El pasado 15 de marzo (**1**) y 5 de abril (**2**) los grupos parlamentarios Socialistas y de Unidos Podemos, respectivamente, presentaron en la Mesa del Congreso de Diputados una proposición de Ley para regular el mercado de los alquileres.

Desde la llegada del PSOE al Gobierno central, se veía venir un cambio en las políticas de vivienda, que seguirán enfocadas al mercado del alquiler frente a la compraventa. El ministro de Fomento, José Luis Ábalos, ha confirmado que el Ejecutivo va a modificar la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** de 2013 del Gobierno de Mariano Rajoy.

Ábalos ha adelantado que se **volverá al contrato de 5 años**, ampliando dos más frente al contrato actual de

tres años. Básicamente se recuperan los plazos de prórroga obligatoria y tácita que establecía la LAU de 1994. Mientras que Podemos apuesta por un contrato de 5 años con una prórroga automática de cinco años más.

Además, se van a regular los términos relacionados con la fianza y las garantías adicionales que se le puedan pedir al inquilino y se va a reforzar la seguridad jurídica del arrendatario cuando el propietario decida vender el inmueble. Fianza obligatoria de un mes, y se limitan las fianzas o avales adicionales en función de la renta de alquiler.

Por otro lado, para que el propietario pueda disponer de la vivienda alquilada para sí o para su familia, deberá hacerlo constar en una cláusula a la firma del contrato.

El inquilino no tendrá que irse de la vivienda por causas ajenas al cumplimiento de sus obligaciones como, por ejemplo, una ejecución hipotecaria. Si hay un nuevo propietario, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda al menos los cinco primeros años del contrato.

Se elimina la obligatoriedad de registrar el contrato en el Registro de la Propiedad. En los casos en el que el propietario venda la casa alquilada, el inquilino podrá seguir viviendo en ella durante el plazo de vigencia del contrato.

Desahucios de alquiler e impagos de la renta seguirán los trámites judiciales. Las disputas de menor valor se podrán agilizar en juicios menores para agilizar procedimientos.

Se diferencia entre el alquiler de temporada y la cesión de la vivienda de corta duración (alquiler turístico). El arrendamiento de temporada será de 15 días o más y sin servicios y se regulará por LAU. La cesión temporal será para arrendamientos inferiores a 15 días con servicios análogos a los hoteleros y quedará fuera de la LAU.

Otra de las medidas que Ábalos adelantó fue la mejora del régimen fiscal asociado a la vivienda, que básicamente irá a retomar la desgravación en el IRPF para el inquilino. Se recupera la desgravación estatal del alquiler, para los arrendatarios con una base imponible inferior a 30.000 euros anuales.

La otra medida es la construcción de 20.000 viviendas de obra nueva en un plazo estimado de cuatro a seis años destinadas al alquiler social. "Se harán



en aquellos municipios y localizaciones, con demanda acreditada, en los que el precio del alquiler se está incrementando con mayor intensidad," afirmó el ministro.

El gobierno actual ha decidido no vetar la tramitación de la proposición de ley de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De una manera u otra, se tendrá que contar con las mayorías y seguir los plazos legales para su final aprobación y posterior publicación en el BOE.

(1) PSOE:

Proposición de Ley de medidas de fomento del alquiler estable de vivienda. (122/000209)

Para más información: [Clica aquí](#)

(2) PODEM:

Proposición de Ley para regular los alquileres abusivos y mejorar las garantías y el acceso a la vivienda en alquiler. (122/000217)

Para más información: [Clica aquí](#)

«Ábalos ha adelantado que se volverá al contrato de 5 años, ampliando dos más frente al contrato actual de tres años»



La mediación consiste en el proceso por el cual las partes en conflicto intentan voluntariamente lograr por sí mismas un acuerdo, con la ayuda de uno o de varios mediadores

Formas alternativas para la solución de conflictos en Andorra: mediación y arbitraje

Meritxell Alarcón
Abogada
Virtus Advocats



Recientemente el parlamento andorrano ha aprobado dos leyes que suponen un notable avance para disponer de mecanismos alternativos a la vía judicial en la resolución de conflictos: la Ley de mediación y la Ley del Tribunal de Arbitraje, que proporcionan mecanismos para dotar de más agilidad en la tramitación y solución de los conflictos.

A la vez los mecanismos alternativos a la vía judicial se configuran como una exigencia de la actividad económica y que sin duda ayudará a descongestionar los tribunales ordinarios, con la consiguiente mejora en su funcionamiento; todo el que supondrá una evidente mejora en la seguridad jurídica de los operadores económicos en Andorra, aspecto clave para acoger inversión extranjera. Ambas leyes incorporan las directrices europeas en la materia, y en consecuencia son plena-

mente homologables con el entorno europeo.

La naturaleza y finalidad de la mediación y del arbitraje son diferentes, lo que determina la oportunidad de analizar su regulación.

La mediación está definida en la Ley como cualquier proceso estructurado, sea el que sea su nombre o denominación, en qué dos o más partes en un conflicto intentan voluntariamente lograr por sí mismas un acuerdo sobre la resolución del conflicto, con la ayuda de uno o de varios mediadores. Este proceso puede ser iniciado por las partes, o sugerido o instado por un órgano judicial.

Así la mediación, como método de gestión de conflictos, pretende evitar el inicio de procesos judiciales de carácter

contencioso, poner fin a los procesos que ya se hayan iniciado, o reducir el alcance de estos procesos.

La mediación, ante una situación de conflicto, permite elaborar soluciones beneficiosas y viables mediante el diálogo, dado que favorece la comunicación entre las partes en conflicto, y supone muchas veces una mejora de sus relaciones futuras, que busca obtener soluciones responsables, autogestionadas y eficaces en los conflictos, que aseguran el cumplimiento posterior de los acuerdos y que preservan la relación futura entre las partes.

La norma andorrana quiere ir más allá y aplicar la mediación como vía para resolver los litigios que tienen lugar no únicamente fuera del ámbito judicial, sino también en el marco de un proceso judicial, mediante la derivación que haga

el tribunal. En este caso no se produce un proceso de mediación alternativo a la vía judicial, sino que se configura un proceso de mediación que es complementario y que permite colaborar en el objetivo de prestar una tutela judicial efectiva óptima. La Ley permite al tribunal, siguiendo su criterio de idoneidad, invitar a las partes a intentar un proceso de mediación, e incluso de obligarlas a asistir a una primera sesión informativa.

La Ley establece las normas relativas en la actuación del mediador, que tiene que favorecer una comunicación adecuada entre las partes, y relaciona los deberes del mediador, con una atención especial al deber de cobertura de seguro, de acuerdo con el principio que la persona mediadora responde por los daños y perjuicios que pueda ocasionar, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria correspondiente.



La mediación convencional se configura como un proceso flexible y sencillo que permite que los sujetos implicados puedan determinar las fases fundamentales. En este sentido, las disposiciones legales establecen los requisitos imprescindibles para dar validez en el acuerdo que las partes puedan lograr, partiendo de la premisa que el acuerdo en sí no es obligatorio.

El proceso de mediación convencional se estructura con la solicitud inicial, la sesión informativa que puede convertirse en constitutiva, y el acuerdo final del proceso o la finalización sin acuerdo, estableciendo la duración de esta mediación, y la posibilidad que se haga por medios electrónicos, y finalmente la elevación a escritura pública ante notario del acuerdo de mediación.

La Ley crea el Registro de Mediadores, como registro público que depende del ministerio competente en materia de justicia, para la inscripción de todas las personas mediadoras que cumplen los requisitos fijados por la Ley, las cuales a su vez pueden ejercer la mediación sólo si constan inscritas; así como crea la Comisión de Mediación que, junto con el Registro de Mediadores, tienen que hacer posible que la mediación se desarrolle de manera profesional y garantista para las partes, y con respecto de las previsiones de esta Ley.

A la vez la Ley de arbitraje del Principado de Andorra fue aprobada a finales de 2014, con el fin de facilitar y fomentar el arbitraje, ofreciendo mecanismos alternativos de resolución de los conflictos mercantiles de una manera ágil, rápida y eficaz, a la que siguió la adhesión de Andorra al Convenio para el reconocimiento y la ejecución de sentencias arbitrales extranjeras, adoptado en Nueva York el 10 de junio de 1958 y que entró en vigor el 17 de septiembre del 2015.

La Ley de arbitraje tiene la vocación de facilitar el arbitraje y también de fomentarlo y, indirectamente, de promover la actividad mercantil, y el comercio nacional e internacional al Principado de Andorra, bajo la premisa que un país no puede evolucionar económicamente si no dispone de mecanismos modernos, ágiles y fiables para resolver los conflictos que todo progreso económico ineludiblemente conlleva.

La Ley regula el arbitraje propio o formal, es decir, aquel que se ajusta a la Ley de arbitraje y que tiene un convenio y un laudo con plena eficacia jurídica, si bien también permite optar entre el arbitraje ad hoc (administrado directamente por las partes) y el institucional (administrado por una institución arbitral y de acuerdo con el susgos reglamentos), y en consecuencia establece un criterio mixto y comprensivo.

La Ley distingue entre el arbitraje con sede en el territorio del Principado de Andorra y aquel con laudos dictados en el extranjero y, dentro de los primeros, entre los arbitrajes internos y los internacionales.

El arbitraje solo viene regulado por tres niveles de normas. En primer lugar, por la ley nacional de arbitraje; en segundo lugar, si el arbitraje es institucional, por el reglamento de la institución arbitral escogida por las partes; y finalmente, por las normas que las partes se autoimponen en el convenio arbitral o ulteriormente.

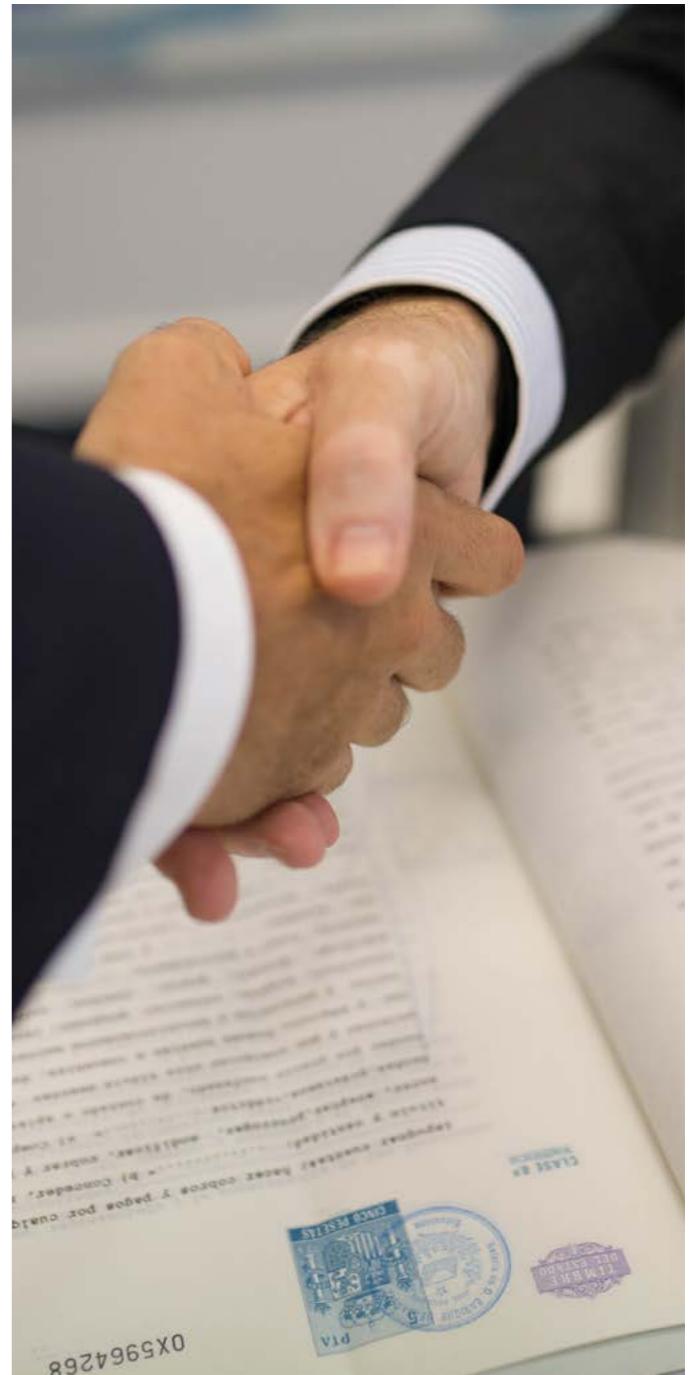
Transcurridos más de dos años desde la promulgación de la Ley de arbitraje del Principado de Andorra, el legislador ha entendido necesario dar un segundo impulso al arbitraje, con la creación de una institución arbitral que promueva este arbitraje como mecanismo alternativo de resolución de conflictos al Principado

de Andorra y que administre los arbitrajes que le sean encomendados.

Las partes de un procedimiento pueden encargar la organización y la administración del arbitraje y la designación de los árbitros a una institución arbitral. Esta institución arbitral puede ser la Cámara de comercio, Industria y Servicios de Andorra o cualquier otra corporación de derecho público o entidad pública que pueda ejercer funciones arbitrales según sus normas reguladoras, así como las asociaciones y las entidades sin ánimo de lucro que según sus estatutos se atribuyan funciones arbitrales.

El Tribunal de Arbitraje es una entidad de constitución legal con personalidad jurídica propia, autonomía patrimonial y financiera y plena capacidad para desarrollar sus finalidades. El Tribunal de Arbitraje tiene plena independencia de los poderes públicos y, en concreto, de la Administración general y de los organismos que la componen, y queda sometido al ordenamiento jurídico privado excepto que esta Ley disponga de lo contrario.

Mediación o arbitraje, dos opciones como recurso alternativo a un proceso judicial, a elegir según el alcance del conflicto, la naturaleza del asunto y la relación entre las partes, mecanismos que pueden proporcionar importantes ventajas ante la dificultad que siempre representa un conflicto.



La importancia de analizar los flujos de caja para maximizar la eficiencia de los recursos financieros de la Sociedad

Análisis del Cash-flow, ventajas y utilidades

Xavier Puiggrós

Economista

Departamento de Advisory



Cuando se habla de cashflow se hace referencia a uno de los elementos fundamentales del plan financiero de cualquier empresa, el flujo de caja. Los balances de ingresos y gastos, sea cual sea su periodicidad, son los indicadores que informan de la rentabilidad del negocio. Además, no sólo es relevante para gestionar la tesorería y el dinero disponible, sino que también nos permite hacer una previsión de ingresos y gastos a medio plazo. (Destacat: "El Cashflow (balance de ingresos y gastos) informan de la rentabilidad del negocio.")

Su elaboración comprende básicamente los apuntes de entradas y salidas de efectivo para determinar el flujo neto, el saldo mínimo que la empresa debe mantener para su correcta operativa, las necesidades de financiación en caso de déficit y el saldo de exceso en caso de superávit.

Por eso, no hay que confundir entre el resultado operativo de la empresa y el cashflow. La diferencia entre estos dos conceptos recae en que el resultado refleja toda la facturación de la empresa (tanto de los proveedores como a los clientes) y el cashflow refleja la facturación cobrada y los gastos ya pagados. Además, no tiene en cuenta ni las depreciaciones ni las amortizaciones de los activos ya que éstas no suponen ninguna entrada ni salida de dinero.

Cómo elaborar un cashflow:

Una vez concretadas estas premisas sobre el cashflow, el siguiente paso es tener claro cómo se elabora. Para ello, es primordial conocer tanto los ingresos (cobro de deudas atrasadas o alquileres, los ingresos por ventas o el cobro de préstamos) como los gastos de la empresa (pago de salarios,



impuestos, alquileres, cuotas de devolución de préstamos o facturas de luz y agua). Esta información se puede extraer de los libros contables, que es primordial que estén al día.

Debes tener claro que la verdadera función de un cashflow es proyectar hacia el futuro los flujos de la caja. De esta manera, te podrás anticipar a posibles faltas de efectivo con la antelación suficiente que te permita:

- Buscar financiación con mejores condiciones.
- Utilizar saldos positivos de los flujos de caja de meses precedentes que puedan sustentar un posible saldo negativo en períodos concretos del año.
- Elaborar planes de negocio con unas bases sólidas.

De esta manera el cashflow tiene una importancia capital para el negocio porque es un primer paso que permite al empresario conocer la salud financiera del mismo, su evolución y sobre todo su viabilidad a medio y largo plazo.

«Hay que saber diferenciar entre el resultado operativo y el cashflow»



Català

Castellà



Newsletter nº8
Setembre 2018



Pressiona a les fotografies per anar a cada article



Corporate

Fòrmules de col·laboració empresarial: UTE i AIE - diferències



Private law

Pot renunciar-se a la pensió compensatòria sobre la base d'un acord prematrimonial?



Wealth management

Com aportar immobles a una societat i no morir en l'intent



Tax

Puc deduir les pèrdues per robatori a la meva declaració de l'IRPF?



Wealth management

Proposta de reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans



Andorra

Formes alternatives per a la solució de conflictes a Andorra: mediació i arbitratge



Advisory

Anàlisi del Cashflow, avantatges i utilitats

Les fórmules de col·laboració empresarial suposen un important element de competitivitat per a les petites i mitges empreses

Fòrmules de col·laboració empresarial: UTE i AIE - diferències

Manel Casal

Advocat

Departament de Corporate



La globalització de l'activitat econòmica i la necessitat de les petites i mitges empreses de mantenir la competitivitat enfront de les grans corporacions, obliguen a buscar aliances i fórmules de col·laboració empresarial. Dos són els mecanismes més utilitzats per establir aquesta col·laboració: les Unions Temporals d'empreses (UTE) i les Agrupacions d'Interès Econòmic (AIE), fórmules que tenen un tractament especial en la tributació de l'Impost de societats.

Entenguem la diferència entre aquestes dues figures i quan hem de recórrer a una o altra segons el projecte a desenvolupar.

La AIE té personalitat jurídica, amb caràcter mercantil, a les quals se li aplica amb caràcter supletori la normativa de les societats col·lectives:

→ Es constitueix per a temps indefinit

mitjançant escriptura pública que s'inscriu en el registre mercantil.

- Manca d'un ànim de lucre propi
- Actuen amb l'única finalitat de facilitar o desenvolupar l'activitat econòmica dels seus socis, que poden ser persones físiques o jurídiques que desenvolupin activitats econòmiques o entitats dedicades a la recerca, a títol d'exemple: transport, administració, estudis de mercat, operacions de *import/export, publicitat, subministrament, promoció i comercialització conjunta, recerca (R+D) o persones que exerceixin professions liberals, etc. L'activitat auxiliar no ha de coincidir amb la dels seus socis, encara que es permet que hi hagi una coincidència parcial si això no desvirtua la seva independència, sense que pugui tenir participació en societats dels seus membres, ni dirigir

o controlar directament o indirecta les activitats dels seus socis o de tercers.

- Faciliten o milloren els resultats de les activitats habituals de les seves empreses associades,
- Les aportacions dels socis treballadors poden consistir en una prestació personal.

Els òrgans socials d'una AIE són dues:

- Un òrgan d'administració, en el nombre i modalitat determinades en l'escriptura de constitució, sense que requereixi la condició de soci; i
- Una assemblea de socis que té per finalitat prendre totes les decisions necessàries per a la bona marxa de la societat, direcció tècnica i econòmica, que es reuneix en sessió ordinària o extraordinària.

Les AIE tributen en l'Impost de societats amb les particularitats de l'antic règim de transparència fiscal, pel qual determinen la base imposable per les regles generals de l'impost, però la tributació dependrà del règim aplicable als seus socis de (els socis residents en territori espanyol no tributarán), mentre que els socis residents a l'estrangeer tributarán al tipus de gravamen general, o al reduït, si compleix les condicions d'empresa de reduïda dimensió.

Les AIE són subjectes passius de l'IVA sense cap especialitat. No obstant això, els serveis prestats als seus socis estaran exempts, previ reconeixement per part d'Hisenda, sempre que compleixin determinats requisits.

La UTE es constitueix, per un temps limitat, cert o indeterminat, amb un màxim de 25 anys com a norma general o 50 en execució d'obres o explotació de serveis públics, amb l'única fi



nalitat de realitzar una concreta obra o servei o subministrament, que no serien capaços de dur a terme individualment cadascuna de les empreses que participen en la UTE.

Les UTEs han de formalitzar-se en escriptura pública i inscriure's en un registre públic especial, no tenen personalitat jurídica pròpia si bé la legislació els reconeix cert grau de personificació a l'efecte de protecció dels treballadors i perquè puguin contractar amb l'Administració pública. Els seus partíncips han de ser empresaris, que poden ser persones físiques o jurídiques, que tindran una responsabilitat solidària i il·limitada enfront de tercers pels actes realitzats per la UTE.

La UTE té un règim fiscal especial sempre que s'hagi inscrit en el Registre Especial del Ministeri d'Economia i Hisenda sol·licitant l'aplicació del règim fiscal especial. La UTE tributa en l'Impost de societats i en IVA de la mateixa manera que les AIE.

Per a l'organització de les UTEs destaquen tres òrgans bàsics que són:

- El gerent únic, amb poders suficients de tots i cadascun dels membres de la UTE, per exercitar els drets i contreure les obligacions necessàries per a l'assoliment de les finalitats de la Unió.
- La junta d'empresaris, com a òrgan superior de la UTE que es conforma per un representant de cadascun dels seus membres,
- El comitè de gerència, integrat igualment per un representant de cadascuna de les empreses membres de la UTE.

La realització de les obres o projectes es realitzar directament per la UTE, per les empreses membres de la UTE es distribueixen els treballs a realitzar, o mitjançant tercers subcontractats.

Les diferències entre AIE i UTE són:

- La AIE és una societat mercantil, si bé els seus membres responen solidària i il·limitadament pels deutes socials, mentre que la UTE és un pacte associatiu, no és una persona jurídica, alhora que dels seus deutes que responen igualment els seus socis de manera solidària i il·limitada.
- La AIE té un administrador designat per un òrgan assembleari; la UTE, un gerent amb poders concedits pels seus membres;
- La AIE té com a objecte una activitat auxiliar dels seus membres; per contra, el de la UTE és la mateixa activitat que la dels seus associats;
- La AIE es constitueix per temps indeterminat; la UTE, per temps màxim de deu anys.

«Són fòrmules amb un important grau de flexibilitat que permeten adaptar-se a les finalitats que han de complir»



Una de les possibilitats que existeix abans de casar-se, és realitzar per tots dos futurs cònjuges, un acord prematrimonial, pel qual un dels dos renúncia a la pensió compensatòria, en cas de separació o divorci

Pot renunciar-se a la pensió compensatòria sobre la base d'un acord prematrimonial?

Iciar Vilarrubias

Advocada

Departament de Private Law



El matrimoni és un contracte que produeix efectes de caràcter personal (Art. 66 i següents del CC) i, uns altres de caràcter purament econòmics (Art 1. 315 i següents del CC) que, units a l'autonomia de la voluntat, fan que ens trobem amb la possibilitat de dur a terme aquests "pactes prematrimonials", els quals tracten de regular els aspectes patrimonials en cas de crisi matrimonial. **Perquè les capitulations prematrimonials s'han de fer de forma voluntària i consensuada, no poden ser coacció ni脕s de la mateixa.**

Generalment, es tracten de parelles amb els seus propis patrimonis i amb un treball cadascun d'ells i, el que desitgen és que, si el seu matrimoni no funciona i haguessin de separar-se o divorciar-se, saber com els

quedaria la seva economia, preveient per endavant que no hauran de passar al que va anar el seu cònjuge una prestació que de ben segur també els minvaria la seva capacitat econòmica per afrontar el nou repte de viure sense la parella i haver de tirar endavant amb nova casa i noves despeses, ja que evidentment no és el mateix compartir despeses que finançar-les per si mateixos.

La renúncia a la pensió compensatòria és un acte subjectiu i està subjecte al lliure albir de la part, la qual pot renunciar a la mateixa.

Quin valor se li pot donar a aquesta renúncia?

EL Tribunal Constitucional ha assenyalat per a la renúncia diversos elements:

- Que la pensió compensatòria no és una norma de dret imperatiu.
- Que pot ser renunciada per les parts.
- Que no afecta als fills i per tant no altera les càrregues del matrimoni.
- És un dret subjectiu de lliure disponibilitat de la part.
- Aquest dret subjectiu es pot fer valer o no.
- Que no han d'intervenir els poders públics, ja que no afecta ni al sostinent de la família, ni al manteniment dels fills comuns.
- La finalitat de la pensió compensatòria és mantenir un equilibri i que cadascun dels cònjuges pugui seguir amb el nivell econòmic que tenia en el matrimoni.

La pensió compensatòria en tractar-se d'un element secundari de la separació o del divorci és completament renunciable posat que, si no es demana, cap tribunal la concedirà.

No és una norma de dret necessari com poden ser els aliments, sinó que les parts tenen la capacitat de poder disposar de la mateixa i poden sol·licitar-la o no.

No obstant això, sí és possible la renúncia anticipada en els Acords Prematrimonials i, encara que en aquest supòsit els tribunals no tenen una doctrina pacífica, el que sí és cert, és que entra dins de la disponibilitat de la part afectada.

Aspectes rellevants a tenir en compte:

- **Límits i eficàcia dels acords prematrimonials:**



“Serà nul·la qualsevol estipulació contrària a: les lleis, els bons costums o les limitatives de la igualtat de drets dels cònjuges”. (Arts. 1.255 i 1.328 CC).

→ La forma:

Es requereix expressament la forma pública davant Notari i recollida en el Registre Civil on s'assenteix més tard el matrimoni, constant com a nota marginal en la partida de matrimoni.

Evidentment, el fet de considerar aquest pacte prematrimonial de renúncia a la possible pensió compensatòria en casos de crisi matrimonial estudiant els criteris jurisprudencials a favor i en contra d'aquesta, emparant-se en la justícia moral encara malgrat considerar que és perfectament legal i emparada per la llei vigent, fa pensar que l'ésser humà ha d'adoptar-se als canvis que s'evidencien en la nostra societat, la qual avança constantment.

Sí pot renunciar-se a la pensió compensatòria sobre la base d'un acord prematrimonial, sempre que no surti perjudicat el menor o el cònjuge; a més, aquests acords són un gran instrument jurídic per organitzar el traspàs intergeneracional de patrimonis i convertir-se gairebé exclusivament en un vehicle d'organització de la vida econòmica de la parella.

Concloure que, aquests acords serveixen per deixar acordat el més clar possible, els beneficis de cadascun dels cònjuges, els ingressos en atenció a la seva professió, les expectatives de treball, les visites dels fills, la possible pensió d'aquests, l'habitatge com a adjudicació sobre la base de la custòdia...i, no deixar a la lliure voluntat, parcial i en suma sense



saber, l'entrellat intern d'aquest matrimoni a la decisió d'un jutge.

En definitiva, la capacitat d'auto-formació es troba en mans dels propis interessats, per la qual cosa ens trobem davant un gran negoci jurídic de dret de família que gaudeix de plena eficàcia vinculant des que neix l'acord. Per tant, aquests acords, vàlids i lícits, poden ser exigibles en via jurisdiccional. (S.A.P Barcelona d'1/IV/97 i S. T. S de 27/I/97, 27/I/98 i 21/XII/98).

«La pensió compensatòria en tractar-se d'un element secundari de la separació o del divorci és completament renunciable posat que, si no es demana, cap tribunal la concedirà»

En nombroses ocasions, l'elevada tributació fa impossible l'aportació d'immobles de persones físiques a societats, no obstant això, en alguns casos es podrà aportar diferint la tributació mitjançant l'aplicació d'un règim fiscal especial

Com aportar immobles a una societat i no morir en l'intent

Carlos Muñoz

Advocat

Departament de Wealth Management



El principal problema sorgeix quan el que es pretén és aportar a una societat uns immobles el valor dels quals d'adquisició és baix. Recordem que, en aquest cas, la persona física aportarà els immobles a la societat i la societat integrarà en el seu actiu els immobles pel seu valor en aquest moment, rebent el soci accions o participacions de la companyia pel referit valor.

Aquesta transmissió tributarà en l'IRPF qui aporta, pel guany patrimonial obtingut calculada en funció de la diferència entre el valor d'adquisició de l'immoble i el valor de mercat al moment de l'aportació. Igualment, l'operació també estarà subjecta a l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (plusvàlua municipal), que gravarà la transmissió en funció dels anys de tinença de l'immoble per part de qui transmet. Així doncs, el cost fiscal de l'aportació

no dinerària dels immobles la farà inviable en nombroses ocasions.

No obstant això, en alguns casos serà possible l'aportació evitant (o millor dit, diferint) la referida tributació, i serà en aquells en els quals sigui possible aplicar el règim fiscal especial de les fusions, escissions, aportacions d'actius, bescanvi de valors i canvi de domicili social d'una Societat Europea contingut en el capítol VII de la Llei de l'Impost de societats.

Aquest règim fiscal especial ens permetrà, a grans trets, aportar els immobles a una societat existent o de nova creació, adquirint-los aquesta al seu cost històric, és a dir, pel valor que els va adquirir en el seu moment qui aporta, no reportant-se ni l'IRPF ni la plusvàlua municipal per qui aporta. No obstant això, estem davant un règim de diferiment, la qual cosa significa

que, a efectes fiscals, la societat haurà d'integrar en el seu actiu l'immoble pel valor que ho va adquirir el soci el que implicarà unes despeses per amortització menors i un major benefici en cas de transmissió, donant lloc a ajustos fiscals en el IS de la companyia. El mateix succeirà amb la data d'adquisició a l'efecte de la plusvàlua municipal, havent-se de computar la data d'adquisició de l'immoble per part del soci.

Per a l'aplicació del règim, es requirà que els immobles estiguin afectes a una activitat econòmica al moment de l'aportació (per a l'affectació serà necessària la utilització dels immobles per desenvolupar una activitat econòmica durant almenys tres anys), comptant amb mitjos humans i materials per al desenvolupament d'aquesta; i recordem que perquè es consideri que s'està realitzant una activitat econòmica en el cas de l'arrendament, s'haurà de comp-

tar amb, com a mínim, una persona contractada laboralment i a jornada completa per a la gestió de l'activitat.

A l'anterior hem d'afegir que el règim requereix el compliment d'una sèrie de requisits dels quals destaquem el fet que l'operació no ha de pretendre l'evasió o frau fiscal, la qual cosa s'aconseguirà quan s'efectuï per motius econòmics vàlids, això és, que no tingui com a única finalitat l'estalvi fiscal, si bé en aquests casos la protecció patrimonial que ofereix la societat mitjançant la limitació de la responsabilitat sol configurar-se com un motiu econòmic vàlid.

D'altra banda, ens trobem davant un règim fiscal especial molt avantatjós, alhora que complex, no pretenent aquest article una anàlisi exhaustiva del règim, però sí una aproximació a una possibilitat per reestructurar patrimonis d'una certa importància.

[Web](#)[Inici](#)

Pocas veces reparamos en ello, sin embargo cuando recibimos un premio siempre sabemos que estamos recibiendo una ganancia patrimonial pero cuando sufrimos un robo no pensamos en que pueda considerarse una pérdida. Se trata de una alteración del patrimonio del contribuyente que ha supuesto una variación a la baja en su valor

Puc deduir les pèrdues per robatori a la meva declaració de l'IRPF?



Daniela Petruzzi

Advocada

Departament de Tax



L'import que li ha estat robat a un contribuent es pot comptabilitzar en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) com una pèrdua patrimonial, sempre que el furt quedi suficientment acreditat.

Com és lògic per imputar una pèrdua patrimonial hem de ser capaces de demostrar l'existència de l'objecte en qüestió i la seva pertinença. En aquest sentit serà imprescindible aportar una factura que demostri que aquest objecte és verídic i existeix.

El següent pas és restar al preu d'adquisició la depreciació com a conseqüència de l'ús, ja que el valor dels objectes disminueix amb el pas del temps.

Sempre és recomanable que també existeixi una denúncia a la policia que recolzi la teoria del robatori. De fet, és molt possible que Hisenda la sol·liciti si es produeix una eventual inspecció fiscal.

Si es rep una indemnització del segur pel robatori, aquesta redueix el valor de la pèrdua patrimonial del ben robat. Si cobreix tot el valor llavors no hi haurà res per declarar ja que no hi ha pèrdua.

En resum, si hi ha pèrdua patrimonial serà el resultat de restar al valor d'adquisició del bé, la depreciació pel seu ús i la indemnització del segur.

D'altra banda, respecte a la integració

d'aquesta pèrdua a la base imposable de l'impost cal assenyalar que el fet de no procedir d'una transmissió d'elements patrimonials comporta la seva consideració com a renda general (així ho determina l'article 45 de la Llei 35/2006), per la qual cosa la seva integració es realitzarà a la base imposable general, tal com resulta del que es disposa en l'article 48 de la mateixa llei: "La base imposable general serà el resultat de sumar els següents saldo: a) El saldo resultant d'integrar i compensar entre si, sense limitació alguna, en cada període impositiu, els rendiments i les imputacions de renda al fet que es refereixen l'article 45 d'aquesta Llei. b) El saldo positiu resultant d'integrar i compensar, exclusivament entre si, en cada període impositiu, els guanys i

pèrdues patrimonials, excloses les previstes en l'article següent. Si el resultat de la integració i compensació al fet que es refereix aquest paràgraf llancés saldo negatiu, el seu import es compensarà amb el saldo positiu de les rendes previstes en el paràgraf a) d'aquest article, obtingut en el mateix període impositiu, amb el límit del 25 per cent d'aquest saldo positiu. Si després d'aquesta compensació quedés saldo negatiu, el seu import es compensarà en els quatre anys següents en el mateix ordre establert en els paràgrafs anteriors. La compensació haurà d'efectuar-se en la quantia màxima que permeti cadascun dels exercicis següents i sense que pugui practicar-se fos del termini de quatre anys mitjançant l'acumulació a pèrdues patrimonials d'exercicis posteriors.

El Govern elevarà la pròrroga forçosa dels contractes de lloguer de 3 a 5 anys

Proposta de reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans

Juan Carlos Díez

Administrador de Finques
Departament de Wealth Management



El passat 15 de març **(1)** i 5 d'abril **(2)** els grups parlamentaris "Socialistes" i de "Unidos Podemos," respectivament, van presentar en la Taula del Congrés de Diputats una proposició de Llei per regular el mercat dels lloguessis.

Des de l'arribada del PSOE al Govern central, es veia venir un canvi en les polítiques d'habitatge, que seguiran enfocades al mercat del lloguer enfront de la compravenda. El ministre de Foment, José Luis Ábalos, ha confirmat que l'Executiu va a modificar la **Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)** de 2013 del Govern de Mariano Rajoy.

Ábalos ha avançat que es **tornarà al contracte de 5 anys**, ampliant dos més davant del contracte actual de tres anys. Básicament es recuperen els

terminis de pròrroga obligatòria i tàcita que estableix la LAU de 1994. Mentre que Podemos apostava per un contracte de 5 anys amb una pròrroga automàtica de cinc anys més.

A més, es van a regular els termes relacionats amb la fiança i les garanties addicionals que se li puguin demanar a l'inquilí i es va a reforçar la seguretat jurídica de l'arrendatari quan el propietari decideixi vendre l'immoble. Fiança obligatòria d'un mes, i es limiten les fiances o avalls addicionals en funció de la renda de lloguer. D'altra banda, perquè el propietari pugui disposar de l'habitatge llogat per a si o per a la seva família, haurà de fer-ho constar en una clàusula a la signatura del contracte. L'inquilí no haurà d'anar-se de l'ha-

bitatge per causes alienes al compliment de les seves obligacions com, per exemple, una execució hipotecària. Si hi ha un nou propietari, l'inquilí té dret a romandre en l'habitatge almenys els cinc primers anys del contracte.

S'elimina l'obligatorietat de registrar el contracte en el Registre de la Propietat. En els casos en el qual el propietari vengui la casa llogada, l'inquilí podrà seguir vivint en ella durant el termini de vigència del contracte.

Desnonaments de lloguer i impagaments de la renda seguiran els tràmits judicials. Les disputes de menys import es podran agilitar en judicis menors per agilitar procediments.

Es diferencia entre el lloguer de tem-

porada i la cessió de l'habitatge de curta durada (lloguer turístic). L'arrendament de temporada serà de 15 dies o més i sense serveis i es regularà per LAU. La cessió temporal serà per a arrendaments inferiors a 15 dies amb serveis anàlegs als hotelers i quedrà fora de la LAU.

Una altra de les mesures que Ábalos va avançar va ser la millora del règim fiscal associat a l'habitatge, que bàsicament anirà a reprendre el desgravament en l'IRPF per a l'inquilí. Es recupera el desgravament estatal del lloguer, per als arrendataris amb una base imposable inferior a 30.000 euros anuals.

L'altra mesura és la construcció de 20.000 habitatges d'obra nova en un termini previst de quatre a sis anys

destinades al lloguer social. "Es faran en aquells municipis i localitzacions, amb demanda acreditada, en els quals el preu del lloguer s'està incrementant amb major intensitat" va afirmar el ministre.

El govern actual ha decidit no vetar la tramitació de la proposició de llei de reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans. D'una manera o una altra, s'haurà de comptar amb les majories i seguir els terminis legals per a la seva final aprovació i posterior publicació en el BOE.

(1) PSOE:

Proposició de Llei de mesures de foment del lloguer estable d'habitatge. (122/000209)

Per a més informació: [Clica aquí](#)

(2) PODEM:

Proposició de Llei per regular els lloguers abusius i millorar les garanties i l'accés a l'habitatge en lloguer. (122/000217)

Per a més informació: [Clica aquí](#)

«Ábalos ha avançat que es tornarà al contracte de 5 anys, ampliant dos més davant del contracte actual de tres anys»



La mediació consisteix en el procés ple qual les parts en conflicte intenten voluntàriament assolir per sí mateixes un acord, amb l'ajuda d'un o de diversos mediadors

Formes alternatives per a la solució de conflictes a Andorra: mediació i arbitratge

Meritxell Alarcón

Advocada

Virtus Advocats



Recentment el parlament andorrà ha aprovat dues lleis que suposen un notable avenc per tal de disposar de mecanismes alternatius a la via judicial en la resolució de conflictes: la Llei de mediació i la Llei del Tribunal d'Arbitratge, que proporcionen mecanismes per a dotar de més agilitat la tramitació i solució dels conflictes.

Alhora els mecanismes alternatius a la via judicial es configuren com una exigència de l'activitat econòmica i que sens dubte ajudarà a descongestionar els tribunals ordinaris, amb la conseqüent millora en el seu funcionament; tot el que suposarà una evident millora en la seguretat jurídica dels operadors econòmics a Andorra, aspecte clau per acollir inversió estrangera. Ambdues lleis incorporen les directrius europees en el matèria, i en conseqüència són plenament homologables amb l'entorn europeu.

La naturalesa i finalitat de la mediació i de l'arbitratge són diferents, el que determina l'oportunitat d'analitzar-ne la seva regulació.

La mediació està definida en la Llei com a qualsevol procés estructurat, sigui quin sigui el nom o la denominació d'aquest procés, en què dos o més parts en un conflicte intenten voluntàriament assolir per sí mateixes un acord sobre la resolució del conflicte, amb l'ajuda d'un o de diversos mediadors. Aquest procés pot ser iniciat per les parts, o suggerit o instat per un òrgan jurisdiccional. Així la mediació, com a mètode de gestió de conflictes, pretén evitar l'inici de processos judicials de caràcter contencios, posar fi als processos que ja s'han iniciat, o reduir l'abast d'aquests processos.

La mediació, davant una situació de conflicte, permet elaborar solucions benefi-

cioses i viables mitjançant el diàleg, atès que afavoreix la comunicació entre les parts en conflicte, i suposa moltes vegades una millora de les seves relacions futures, que cerca obtenir solucions responsables, autogestionades i eficaces als conflictes, que asseguren el compliment posterior dels acords i que preserven la relació futura entre les parts.

Tanmateix la norma andorrana vol anar més enllà i aplicar la mediació com a via per resoldre els litigis que tenen lloc no únicament fora de l'àmbit judicial, sinó també en el marc d'un procés judicial, mitjançant la derivació que faci el tribunal. En aquest cas no s'esdevé un procés de mediació alternatiu a la via judicial, sinó que es configura un procés de mediació que n'és complementari i que permet col·laborar en l'objectiu de prestar una tutela judicial efectiva òptima. La Llei permet al tribunal, seguint el seu criteri d'idoneïtat, de convidar les parts

a intentar un procés de mediació, i fins i tot d'obligar-les a assistir a una primera sessió informativa.

La Llei estableix les normes relatives a l'actuació del mediador, que ha d'afavorir una comunicació adequada entre les parts, i relaciona els deures del mediador, amb una atenció especial al deure d'assegurança, pel principi que la persona mediadora respon pels danys i perjudicis que pugui ocasionar, sense perjudici de la responsabilitat disciplinària corresponent.

La mediació convencional es configura com un procés flexible i senzill que permet que els subjectes implicats puguin determinar-ne les fases fonamentals. En aquest sentit, les disposicions legals estableixen els requisits imprescindibles per donar validesa a l'acord que les parts puguin assolir, partint de la premissa que l'acord en sí no esdevé obligatori.



El procés de mediació convencional s'estructura amb la sol·licitud inicial, la sessió informativa que pot convertir-se en constitutiva, i l'acord final del procés o la finalització sense acord, establint la durada d'aquesta mediació, i la possibilitat que es faci per mitjans electrònics, i finalment l'elevació a escriptura pública davant de notari de l'acord de mediació.

La Llei crea el Registre de Mediadors, com a registre públic que depèn del ministeri competent en matèria de justícia i ha d'inscriure totes les persones mediadores que compleixen els requisits fixats per la Llei, les quals al seu torn poden exercir la mediació només si hi consten inscrites; així com crea la Comissió de Mediació que, juntament amb el Registre de Mediadors, han de fer possible que la mediació es desenvolupi de manera professional i garantista per a les parts, i amb respecte de les previsions d'aquesta Llei.

D'altra part la Llei d'arbitratge del Principat d'Andorra va ser aprovada a finals de 2014, amb la finalitat de facilitar i fomentar l'arbitratge, oferint mecanismes alternatius de resolució dels conflictes mercantils d'una manera àgil, ràpida i eficaç, al que va seguir l'adhesió d'Andorra al Conveni per al reconeixement i l'execució de sentències arbitrals estrangeres, adoptat a Nova York el 10 de juny de 1958 i que va entrar en vigor el 17 de setembre del 2015.

La Llei d'arbitratge té la vocació de facilitar l'arbitratge i també de fomentar-lo i, indirectament, de promoure l'activitat mercantil, i el comerç nacional i internacional al Principat d'Andorra, sota la premissa que un país no pot evolucionar econòmicament si no disposa de mecanismes moderns, àgils i fiables per resoldre els conflictes que tot progrés econòmic ineluctablement comporta.

La Llei regula l'arbitratge propi o formal, és a dir, aquell que s'ajusta a la Llei d'arbitratge i que té un conveni i un laude amb plena eficàcia jurídica, si bé també permet optar entre l'arbitratge ad hoc (administrat directament per les parts) i l'institucional (administrat per una institució arbitral i d'acord amb el seus reglaments), i en conseqüència estableix un criteri mixt i comprensiu.

La Llei distingeix entre l'arbitratge amb seu al territori del Principat d'Andorra i aquell amb laudes dictats a l'estrange i, dintre dels primers, entre els arbitratges interns i els internacionals.

L'arbitratge sol venir regulat per tres nivells de normes. En primer lloc, per la llei nacional d'arbitratge; en segon lloc, si l'arbitratge és institucional, pel reglament de la institució arbitral escollida per les parts; i finalment, per les normes que les parts s'autoimposen en el conveni arbitral o ulteriorment.

Transcorreguts més de dos anys des de la promulgació de la Llei d'arbitratge del Principat d'Andorra, el legislador ha entès necessari donar un segon impuls a l'arbitratge, amb la creació d'una institució arbitral que promogui aquest arbitratge com a mecanisme alternatiu de resolució de conflictes al Principat d'Andorra i que administri els arbitratges que li siguin encomanats.

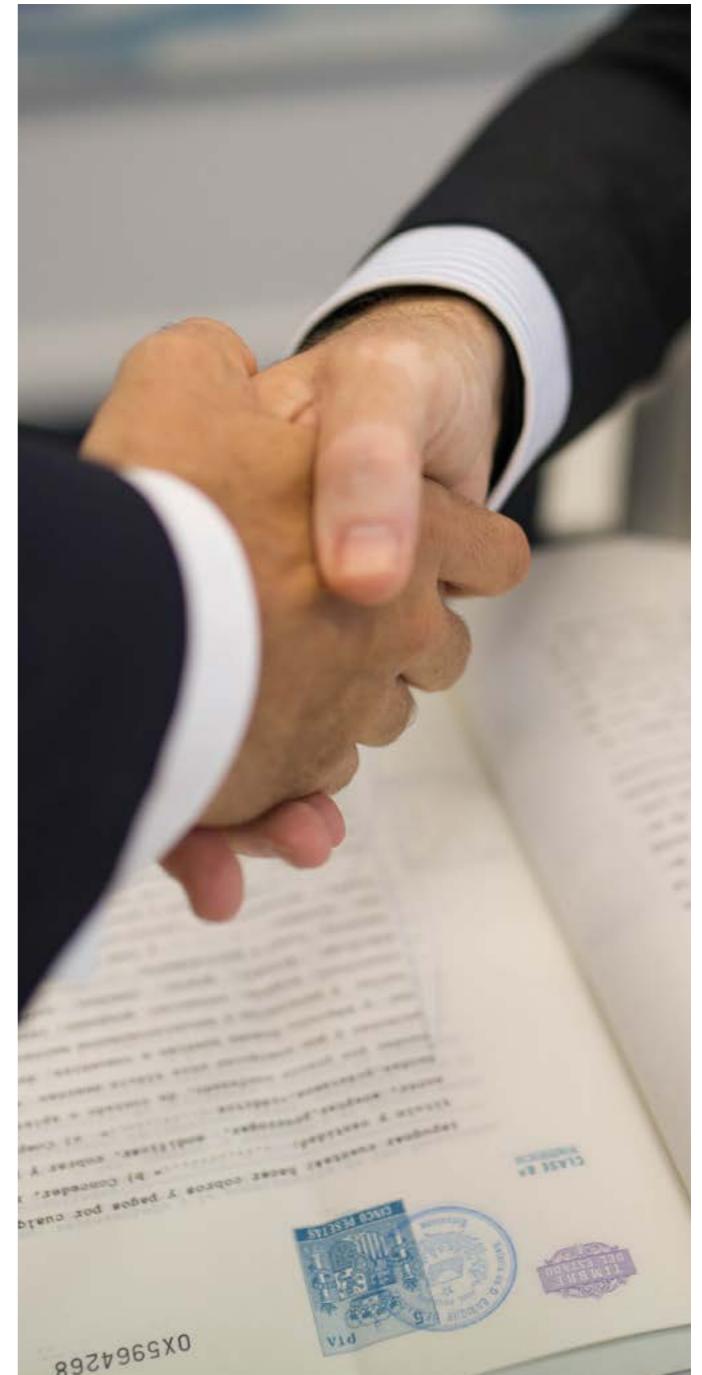
Les parts d'un procediment poden encomanar l'organització i l'administració de l'arbitratge i la designació dels àrbitres a una institució arbitral. Aquesta institució arbitral pot ser la Cambra de Comerç, Indústria i Serveis d'Andorra o qualsevol altra corporació de dret públic o entitat pública que pugui exercir funcions arbitrals segons les seves normes reguladores, així com les associacions i les entitats sense ànim de lucre

que segons els seus estatuts s'atribueixin funcions arbitrals.

El Tribunal d'Arbitratge és una entitat de constitució legal amb personalitat jurídica pròpia, autonomia patrimonial i financera i plena capacitat per desenvolupar les seves finalitats. El Tribunal d'Arbitratge té plena independència dels poders públics i, en concret, de l'Administració general i dels organismes que la compenen, i queda sotmès a l'ordenament jurídic privat excepte que aquesta Llei disposi altrament.

Mediació o arbitratge, dues opcions com a recurs alternatiu a un procés judicial, a triar segons la l'abast del conflicte, la naturalesa de l'afer i la relació entre les parts, mecanismes que poden proporcionar importants avantatges davant la dificultat que sempre representa un conflicte.

«L'arbitratge és el procés pel qual les parts en conflicte encomanen lliurament a una persona o institució la resolució del conflicte»



La importància d'analitzar els fluxos de caixa per a maximitzar l'eficiència dels recursos financers de la Societat

Anàlisi del Cashflow, avantatges i utilitats



Xavier Puiggrós

Economista

Departament de Advisory



Quan es parla de cashflow es fa referència a un dels elements fonamentals del pla financer de qualsevol empresa, el flux de caixa. Els balanços d'ingressos i despeses, sigui el que sigui la seva periodicitat, són els indicadors que informen de la rendibilitat del negoci. A més, no només és rellevant per gestionar la tresoreria i els diners disponibles, sinó que també ens permet fer una previsió d'ingressos i despeses a mitjà termini.

La seva elaboració comprèn bàsicament les anotacions d'entrades i sortides d'efectiu per determinar el flux net, el saldo mínim que l'empresa ha de mantenir per operar correctament, les necessitats de finançament en cas de dèficit i el saldo d'excés en cas de superàvit.

Per això, no s'ha de confondre entre el

resultat operatiu de l'empresa i el cashflow. La diferència entre aquests dos conceptes recau que el resultat reflecteix tota la facturació de l'empresa (tant dels proveïdors com als clients) i el cashflow reflecteix la facturació cobrada i les despeses ja pagades. A més, no té en compte ni les depreciacions ni les amortitzacions dels actius ja que aquestes no suposen cap entrada ni sortida de diners.

Com elaborar un cashflow:

Una vegada concretades aquestes premisses sobre el cashflow, el següent pas és tenir clar com s'elabora. Per a això, és primordial conèixer tant els ingressos (cobrament de deutes endarrerits o lloguers, els ingressos per vendes o el cobrament de préstecs) com les despeses de l'empresa (pagament de salari, impostos, lloguers,

quotes de devolució de préstecs o factures de llum i aigua). Aquesta informació es pot extreure dels llibres comptables, que és primordial que estiguin al dia.

Has de tenir clar que la veritable funció d'un cashflow és projectar cap al futur els fluxos de la caixa. D'aquesta manera, et podràs anticipar a possibles faltes d'efectiu amb l'antelació suficient que et permeti:

- Buscar finançament amb millors condicions.
- Utilitzar saldos positius dels fluxos de caixa de mesos precedents que puguin sustentar un possible saldo negatiu en períodes concrets de l'any.
- Elaborar plans de negoci amb unes bases sólides.

D'aquesta manera el cashflow té una importància cabdal per al negoci perquè és un primer pas que permet a l'empresari conèixer la salut finançera de la Societat, la seva evolució i sobretot la seva viabilitat a mitjà i llarg termini.

«El Cashflow (balance de ingresos y gastos) informan de la rentabilidad del negocio»
