



Committed to
Improve Quality

En este primer Newsletter de 2018, trataremos de la "acción directa del transportista efectivo", a la luz de la reciente sentencia del Tribunal Supremo, considerado el potencial interés que en dicha materia puedan tener los operadores del sector logístico y del transporte. En el segundo artículo, y de acuerdo con nuestra filosofía de Bufete Internacional, informaremos a los potenciales inversores extranjeros sobre los pasos más importantes a seguir para perfeccionar la compra de un bien inmueble en España.

La acción directa del transportista efectivo según la doctrina del TS.

Con la Disposición Adicional Sexta de la Ley 9/2013, de 4 de julio, que modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio (LOTT), el legislador ha previsto que en los supuestos de intermediación en la contratación de transportes terrestres, el transportista que efectivamente haya realizado el transporte tendrá **acción directa** por la parte impagada, contra el cargador principal y todos los que, en su caso, le hayan precedido en la cadena de subcontratación, en caso de impago del precio del transporte por quien lo hubiese contratado. Siendo de reciente introducción, la acción directa ha presentado algunas lagunas en relación a su alcance, pero una de las cuestiones más relevantes

acaba de ser resuelta por el Tribunal Supremo con la *sentencia de 24 de noviembre de 2017, n. 644*. De hecho, con único motivo de casación, el TS se ha pronunciado sobre la (relevante) posibilidad de que el cargador o transportista pague dos veces el mismo servicio, si quien contrató al transportista efectivo no le pagó el precio del transporte. Cabe recordar, que una parte de la jurisprudencia consideraba que la acción directa era aplicable solo si el cargador principal todavía tuviese pendiente su propia deuda con el intermediario del transporte (véase, la *sentencia del Juzgado Mercantil n.1 de Madrid, de 30 de diciembre de 2014, n.380*). Por otro lado, la Audiencia Provincial de Zaragoza (*sentencia de 20 de septiembre de 2016, n. 441*) consideraba dicha acción como una garantía adicional que introduce un sistema de "doble pago", por el cual el transportista efectivo puede reclamar con independencia de que el "garante" ya hubiera pagado. Según el Tribunal Supremo (que confirma la teoría de la AP de Zaragoza) la acción directa incorpora una garantía adicional de pago, pues constituye al cargador principal y a los subcontratistas intermedios en **garantes solidarios** del pago del precio al transportista final, aunque ya hubieran pagado al subcontratista al tiempo de recibir la reclamación del transportista efectivo. Por lo tanto, se confirma la posibilidad de doble pago por parte del garante, sin perjuicio del derecho de repetición contra su porteador contractual.

Si por un lado se aclara el contenido de la norma introducida por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 9/2013, en la parte final de la sentencia, el TS puede confundir

cuando indica que "*la única forma que tiene el cargador para evitar que pueda ser objeto de este tipo de acciones es prohibir en el contrato de transporte su subcontratación*". Cabe señalar que la prohibición de la subcontratación no permite *in toto* a los cargadores de no sufrir este tipo de acción. De hecho, si el porteador contractual no cumple con dicha prohibición a tenor del contrato, el transportista efectivo sigue teniendo el derecho a reclamar por acción directa, ya que los pactos entre cargador y porteador contractual no afectan al transportista efectivo que posee una acción *ex lege*, con carácter imperativo. Por lo tanto, una mejor forma de evitar este tipo de acción, es la de operar con un mayor control a la hora de contratar el transporte e incluso cuando este haya finalizado, comprobando, si ha habido subcontratación, que el transportista efectivo haya recibido el pago del transporte.

Comment acheter un bien immobilier en Espagne ?

Étapes et formalités pour acheter en Espagne

- 1. NIE :** La législation espagnole rend obligatoire l'obtention du NIE (numéro d'identification d'étranger) pour tous les étrangers qui veulent acheter une propriété en Espagne. Le NIE doit être demandé auprès d'un Commissariat de la Police Nationale en Espagne ou du Consulat d'Espagne dans le pays de résidence.
- 2. La Réserve (La Reserva):** Après avoir trouvé le logement idéal, il est possible de le « réserver »

temporairement moyennant le paiement d'une somme minima (généralement entre 1000 et 3000 euros). Cela engage le vendeur à ne pas proposer ce logement à un autre acheteur en attendant le [compromis de vente](#). Cette étape n'est pas indispensable, elle est utilisée pour négocier le prix de vente à la baisse. Si finalement l'acheteur et le vendeur ne parviennent pas à un accord, la somme d'argent déposée est rendue.

- 3. Les vérifications :** Avant de finaliser une vente, il est nécessaire de vérifier que tous les documents soient conformes avec le bien que vous souhaitez acheter (permis de construire, [certificat d'enregistrement de la propriété](#), etc.). Il est utile de demander au vendeur une copie de plusieurs documents tels que le dernier reçu de paiement de la taxe foncière, les derniers reçus de paiement de l'eau, de l'électricité et du gaz.
- 4. Le compromis de vente (El Contrato de Arras):** Dans ce contrat, le vendeur confirme son intention de vendre et l'acheteur son intention d'acheter le bien au prix et aux conditions convenues. L'acheteur doit verser un acompte au vendeur (le plus souvent 10 % du prix de vente). Si le vendeur décide finalement de ne pas vendre, il y a une pénalisation, il devra payer à l'acheteur le double du montant de l'acompte versé. Dans le cas où il s'agit de l'acheteur qui se rétracte, le vendeur gardera le montant de l'acompte.
- 5. L'Acte d'achat notarié (La Escritura Pública) :** C'est à l'acheteur de choisir le notaire espagnol qui réalisera cet acte notarié. Lors de la signature, le notaire va contrôler

plusieurs aspects de la vente tels que le règlement financier et les termes de l'accord. Il exigera également un certain nombre de documents : la présentation d'une pièce d'identité ainsi que le NIE, le titre de propriété, etc. Lors de la signature, le paiement du solde restant est effectué et les frais de notaire sont payés (environ 0,1% de la valeur d'achat du bien). L'acheteur devient propriétaire et il est conseillé d'enregistrer le bien au Registre de la Propriété.



La statue de Christophe Colomb et les rambla de Barcelone. REUTERS/Albert Gea

Les impôts et les taxes pour acheter en Espagne

1. Une fois l'achat officialisé, vous devrez procéder au paiement de **l'impôt de transmissions de biens (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)** dans le cas où le bien n'est pas neuf (pourcentage variant selon la région). Si le bien est neuf, il faudra payer la **TVA (IVA en espagnol)**.
2. Il faudra payer **l'impôt foncier annuellement (Impuesto sobre Bienes Inmeubles)** qui se calcule selon la valeur cadastrale du logement.
3. Il faudra également vous acquitter tous les ans de l'impôt sur le revenu. Pour les non-résidents, il s'agit de **l'impôt sur le Revenu des Non Résidents (Impuesto sobre la Renta de No Residentes)**. En effet, les propriétaires doivent déclarer les rentes obtenues découlant de leur propriété. Si vous êtes résident espagnol, vous devrez présenter votre Déclaration d'Impôt sur le **Revenu des Personnes Phy-**

siques (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas). Fiscalement, une personne est considérée résidente si elle réside en Espagne pendant plus de 183 jours par an.

4. **Les impôts liés à la revente :** Quand vous vendez un bien, vous réalisez une plus-value immobilière (différence entre le prix de vente et le prix d'achat). Si le vendeur est une personne non-résidente en Espagne, une rétention de 3% sur le prix de vente peut être effectuée (qui est payé par l'acheteur). Si le vendeur est résident espagnol il devra payer "l'impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de bienes de naturaleza urbana" ou plus value municipale. La valeur de cette plus value dépendra de la valeur d'acquisition et de vente, du nombre d'années de possession du logement et de différents calculs fiscaux propres à chaque commune.
5. **Frais divers.** En tant que propriétaire d'un bien immobilier vous devez prévoir certains coûts comme l'assurance habitation, les contrats de gaz, d'eau et d'électricité, les charges de copropriété etc.

Nous disposons d'un département juridique francophone et un département financier qui vous permettra de bénéficier d'un accompagnement personnalisé tout au long du processus d'achat de votre bien immobilier en Espagne.



Bufete Berenguer Comas
Advocates

Paseo Colón 24, Pral. 2ª
08002 Barcelona, Spain
Tel.: +34 933021143
Mob: +34 625451741

abogados@bbcalegal.com
www.bbcalegal.com