

## BLOQUE III. TEMA 14.

LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN.

CLASIFICACIÓN.

PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN.

PATRIMONIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES.

## I. LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

### 1. CONCEPTO

#### 1.1. Definición

Existen diversas y variadas acepciones del concepto de "patrimonio", que van desde el concepto jurídico estricto, pasando por el contable y económico hasta llegar a conceptos calificados como patrimonio cultural, patrimonio de la humanidad, patrimonio colectivo, corporativo etc...

Existen distintas teorías acerca del patrimonio, en función de la mayor o menor importancia que se conceda al sujeto. Así como también algunos autores opinan que el patrimonio "no es un conjunto de objetos o de cosas, sino un conjunto de relaciones: derechos y obligaciones", otros consideran que el patrimonio es "el conjunto de las posiciones jurídicas activas apoyadas en un sujeto".

Entre las múltiples acepciones para definir patrimonio destacamos dos:

**CASTÁN: "conjunto de relaciones jurídicas activas y pasivas que pertenecen a una persona y son estimables económicamente"**

**DE CASTRO "Masa de bienes de valor económico afectada y caracterizada por su atribución y el modo de atribuirse a quien sea su titular, y a la que el Derecho atribuye caracteres y funciones especiales."**

#### 1.2 Teorías

Para explicar mejor el concepto de patrimonio, es importante realizar una aproximación a las distintas ópticas que han estudiado este concepto. Las dos teorías más destacadas son las siguientes:

- **Teoría Clásica o del Patrimonio de personalidad**

**La forma originaria de la teoría clásica, subjetivista o personalista del patrimonio, se debe a Aubry y Rau, en su tratado de Derecho civil, quienes la elaboraron en base a los artículos del Código Napoleónico, que corresponden a los artículos 1863 y 1864 de nuestro código civil.**

Para Aubry y Rau el patrimonio es el conjunto de las relaciones jurídicas de una persona, valorables en dinero, consideradas como una universalidad jurídica y ligadas entre sí por estar sujetas a la voluntad de una misma persona.

PLANIOL: Toda persona tiene un patrimonio y sólo la persona tiene patrimonio.

En consecuencia para la Teoría Clásica el patrimonio comprende tanto un activo como un pasivo:

- El **activo** está conformado por todos los derechos presentes y futuros, valorables económicamente de los que puede ser titular una persona. Aunque Aubry y Rau no lo aclaran, las cosas en sí mismas no forman parte del patrimonio sino que los componentes del activo son la propiedad y demás derechos reales, los derechos de crédito y los llamados derechos de propiedad intelectual e industrial.

Tales derechos forman parte del patrimonio incluso en los casos en que no son susceptibles de ejecución forzosa o no son transmisibles por herencia siempre que uno u otro caso tengan carácter pecuniario.

Quedan fuera del activo del patrimonio los derechos políticos o públicos, los derechos de la personalidad y al menos la mayor parte de los derechos familiares. Es de observar que la violación de tales derechos puede imponer al autor de la misma un deber de indemnizar pecuniariamente, caso por el cual para el derecho la indemnización si forma parte del activo del patrimonio.

- El **pasivo** lo constituye tanto las obligaciones, como las cargas o gravámenes que pesen sobre los bienes de la persona de que se trate.

- **Teoría alemana objetiva o del Patrimonio de afectación**

La teoría alemana, finalista u objetivista del patrimonio, no nació de las críticas a la teoría clásica del patrimonio sino de elaboraciones propias de la doctrina romanista y pandectista alemana. Sus principales exponentes son **Brinz y Bekker**.

Esta teoría **postula que los derechos y las obligaciones no tienen necesariamente por base a las personas. Podrían existir patrimonios sin dueño**, basados en la afectación a un fin único de todos los bienes que forman parte de ellos.

Esta teoría es radicalmente opuesta a la teoría del patrimonio colectivo sustentada por Marcel Planiol, quien afirmaba que “la idea de la personalidad ficticia es una concepción simple, pero superficial y falsa”. Para Planiol, no puede haber sobre la tierra otros titulares de derechos que los hombres.

Para la teoría alemana, el vínculo que unifica a los diversos elementos del patrimonio es su común afectación a un fin. Esa afectación común basta para mantener unidos los diversos elementos del patrimonio, sin que sea necesaria la existencia de una persona a quienes todos ellos pertenezcan, de modo que, al lado de los patrimonios con sujeto o personales, podría haber patrimonios sin sujeto.

Desde posiciones intermedias, Castán define el patrimonio como «el conjunto de relaciones jurídicas activas y pasivas que pertenecen a una persona y son estimables económicamente», y De Castro, como una «masa de bienes de valor económico afectada y caracterizada por su atribución y el modo de atribuirse a quien sea su titular, y a la que el Derecho atribuye caracteres y funciones especiales».

- Existen otras teorías sobre el concepto del patrimonio entre la que podemos citar la **teoría realista o atomista de Coviello y Ferrara** o la **teoría del patrimonio variable de Cossío**.

## **2. ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN**

### **2.1. Elementos**

Los **elementos fundamentales** del patrimonio se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- **Contenido.** Se halla integrado por elementos susceptibles de valoración económica, tanto positiva (activo), como negativa (pasivo). Quedan fuera, pues, los bienes de la personalidad y lo concerniente al estado civil de la persona.

Se ha discutido si las deudas deben o no considerarse elementos del patrimonio. Los que lo rechazan afirman que el concepto de patrimonio debe referirse sólo al activo, siendo las deudas meras cargas del patrimonio. Sin embargo, la doctrina mayoritaria sostiene que si, según la ley, la transmisión del patrimonio supone la de las deudas y obligaciones (arts. 659 y 661 C.C.), ese mismo derecho positivo está configurando al patrimonio como una «universitas iuris», si bien es cierto que esta configuración parece chocar con determinados preceptos como el artículo 506 C.C., e incluso con el 1.911 C.C.

- **Estructura.** Distingue De Castro una esfera externa, pues cada patrimonio puede considerarse como independiente de los demás, en el sentido de que el ingreso o la salida de cada uno de sus elementos requiere un título, una causa que justifique ese paso, y una esfera interna, constituida por el ámbito de libertad que tiene el titular del patrimonio para gozar, tener y disfrutar sus bienes conforme a su naturaleza y al contenido de derechos y facultades sobre los mismos, esfera que queda jurídicamente neutralizada al no poder existir derechos subjetivos entre los bienes del mismo patrimonio.

- **Identidad.** El patrimonio es considerado como una unidad, y como idéntico a través del tiempo, con independencia de los elementos que lo integren y de los avatares que les acaezcan, lo que constituye la base de los principios **de responsabilidad patrimonial universal\*** y de **subrogación real\*\***.
  - \*Especial referencia al principio de responsabilidad patrimonial, en el ámbito del derecho civil y del derecho administrativo:
    - **Responsabilidad patrimonial [DCiv]** Principio por el cual **los bienes presentes y futuros del deudor quedan sujetos al cumplimiento de sus obligaciones**. Es consecuencia lógica de la estructura de las obligaciones, el débito y la responsabilidad. **Nunca** abarca dicha responsabilidad los **derechos personalísimos** (vida, libertad, etc.) o **bienes que carezcan de valor económico**.
    - **Responsabilidad patrimonial AAPP [art.32 L 40/2015 RJSP]** **Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas** correspondientes, **de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos**, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.
  - \*\* En cuanto a la **subrogación real**, ROCA SASTRE la define como aquella figura en virtud de la cual «la situación jurídica que en cierto aspecto califica o afecta a una cosa concreta pasa a calificar o afectar en igual sentido la cosa que haya reemplazado o sustituido a aquélla, cuando la misma haya sido objeto de enajenación o pérdida»
- **Ex lege.** Las obligaciones *ex lege* son aquellas que nacen directa y meramente de la ley sin ningún hecho o daño imputable al obligado. La creación, transmisión, separación, reunión y disolución de patrimonios, abstracta y unitariamente considerados, están excluidas de la autonomía de la voluntad y sometidas a una regulación imperativa de las leyes.

## 2.2. Doble función

De todo lo anterior se deduce que el patrimonio cumple una doble **función**:

- **Reconocimiento de un ámbito de poder** y libertad a la persona, función de la que nace el principio «Beneficium Competenciae», esto es, la sustracción de la acción de los acreedores de lo estrictamente necesario para la subsistencia del individuo.
- **Garantía respecto a terceros**, pues el deudor responde de sus obligaciones no con su persona, sino con su patrimonio, presente y futuro (art. 1.911 C.C.) (V. responsabilidad patrimonial).

## 2.3. Caracteres

**Caracteres del patrimonio:**

- 1) **es una universalidad jurídica.** Pues la unidad de la pluralidad de elementos que lo componen está dada por la ley.
- 2) **es necesario.** Todo patrimonio pertenece a un titular (persona visible o ideal) y correlativamente a toda persona corresponde un patrimonio general (teoría personalista).
- 3) **es único e indivisible.** Lo que significa que nadie puede ser titular de más de un patrimonio general. Se suelen dar como excepciones a este principio la aceptación de herencia a beneficio de inventario y la separación de patrimonios, pero esta es una creencia errónea. No se da allí la subsistencia en cabeza del heredero de dos patrimonios generales, sino la coexistencia perfectamente aceptable del patrimonio general del heredero con el patrimonio especial integrado por los bienes hereditarios, en ambos supuestos.
- 4) **es inalienable,** ya que no puede existir sino en cabeza del titular. Pueden enajenarse los bienes particulares

comprendidos en el acervo, pero no éste, ni aun fraccionariamente.

5) **es idéntico a sí mismo**, no obstante las evoluciones de su contenido.

## II. CLASIFICACIÓN

Existen varias clasificaciones relativas a los distintos **tipos de Patrimonio**. Nos centraremos en la establecida por De Castro por ser una de las más comúnmente aceptadas.

- **Patrimonio general o personal.** Se halla constituido por la masa de bienes (activo y pasivo) unida al titular en su condición de persona, sin requerir otra calificación. El patrimonio personal se considera así, con un carácter general, total y unitario, en el que no cabe distinguir masas de bienes con propia independencia sin expreso mandato legal y este carácter unitario del patrimonio es considerado de orden público y configura a este tipo de patrimonio como la forma regular de patrimonio.

Fruto, además, de esta consideración unitaria del patrimonio es la imposibilidad legal de transmitirlo como un todo por actos inter vivos, no siendo óbice para ello la posibilidad de aportación del patrimonio a una sociedad universal, pues el socio conserva, y es su patrimonio, su cuota en la sociedad y el derecho a las ganancias (arts. 1.674, 1.689, 1.691 C.C.), ni limita a los presentes, y además, el donante debe reservarse lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias (arts. 634, 635 C.C.), y además, no se transmiten las deudas si no es en caso de fraude de acreedores o pacto expreso (arts. 642 y 643 C.C.).

- **Patrimonio separado.** Se entiende como una masa patrimonial que pertenece a un patrimonio personal, pero del que se halla independizada por estar igualmente destinada a un fin específico. Precisamente en función de la naturaleza de este fin se distinguen los siguientes tipos de patrimonio separado, que, como dice DE CASTRO, son los únicos posibles, pues la creación de patrimonios separados está fuera del poder de la autonomía de la voluntad:

- **Patrimonio en liquidación**, que tiene por objeto cuidar los intereses contrapuestos de los partícipes y de los acreedores (herencia aceptada a beneficio de inventario\* y los alimentos señalados al concursado o quebrado).

- **\*Herencia a beneficio de inventario:** Una de las formas de aceptar una herencia gracias a la cual **los aceptantes no adquieren responsabilidad personal por las obligaciones de la masa hereditaria** (deudas). Estas obligaciones se cubrirán única y exclusivamente con los bienes y/o derechos de la propia masa hereditaria, sin afectar el patrimonio de los sucesores.

- El **patrimonio del incapacitado**, pues cabe que la incapacidad no se extienda a todas las relaciones del sujeto, por lo que pueden coexistir dos masas patrimoniales del incapacitado, una bajo la administración del tutor y otra libre de ella.

- **Patrimonio de destino o administración.** Se trata de aquella masa de bienes, derechos y relaciones jurídicas en general cuyo titular se halla indeterminado, manteniéndose unido y confiado por la ley a un titular interino para su protección mientras se produce la determinación del titular definitivo. Como tales patrimonios, considera De Castro el del nasciturus, el de la sociedad anónima antes de constituirse, respecto del capital suscrito y desembolsado, el patrimonio del ausente en administración del representante, la herencia yacente, la sujeta a condición suspensiva y los bienes sujetos a sustitución fideicomisaria.

- **Patrimonio afectado a un fin o patrimonio residual.** Tras la supresión de mayorazgo, patronatos y demás formas de vinculación de bienes y la regulación de las fundaciones como patrimonios personales, las figuras de patrimonio afectado a un fin tienen un carácter excepcional. De Castro señala los siguientes ejemplos:

- La vinculación, por acto prefundacional, de bienes a una fundación de interés público que todavía no se ha constituido plenamente.
- Las que llama «fundaciones dependientes», es decir, aquellas cuyos bienes y fines se confían a una

institución pública o al patronato de otra fundación.

- Las capellanías colativas familiares.
  - Los patrimonios por suscripción, regulados por decreto de 20 de mayo de 1965, formados mediante colectas y destinados a un fin concreto.
- **Patrimonio colectivo.** Se trata de masas de bienes indivisas atribuidas unitariamente a una pluralidad de personas unidas entre sí, de suerte que cada una de ellas aisladamente no aparece como titular de dichos bienes. Se citan como ejemplos los casos de sociedades irregulares o sin personalidad jurídica, las comunidades de bienes, los bienes comunales, los bienes gananciales (V.), los de la compañía familiar gallega y, sobre todo, la comunidad hereditaria. Se trata, en todo caso, de un concepto en muchos casos cercano al de personalidad jurídica, y de acomodación en el Derecho alemán, donde se señalan como claros casos (VON THUR): la sociedad, la comunidad matrimonial de bienes y la comunidad hereditaria.
- **Fideicomiso:** Contrato en virtud del cual **una o más personas** (*fideicomitente/s* o *fiduciante/s*) **transmiten** bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, **de su propiedad a otra persona** (una persona física o persona jurídica, llamada *fiduciaria*) **para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero**, llamado *beneficiario*, **y se transmita, al cumplimiento de un plazo o condición**, al *fiduciante*, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario. Los bienes afectados al fideicomiso no corren el riesgo comercial del fiduciante (el que transmite la propiedad de los bienes) ni del fiduciario (el propietario de los bienes fideicomitados luego del vencimiento del plazo del contrato), puesto que **el patrimonio que es objeto del fideicomiso no puede ser perseguido por los acreedores de ninguno de ellos, ni afectado por la quiebra** de ambos o de alguno de ellos.
- **Capellanías colativas familiares.** Las capellanías son fundaciones perpetuas hechas con la **obligación aneja de cierto número de misas u otras cargas espirituales** que debe cumplir el poseedor en la forma y lugar previstos por el fundador. En las **capellanías colativas, los bienes pertenecen a la Iglesia**, que se encarga de administrarlos como apoyo económico para el capellán. En la escritura de fundación de las **capellanías de sangre se determina que bienes están sujetos a esta institución, pasando las rentas y frutos que originen al capellán.**

### III. PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

*Nota: para completar este epígrafe en lo referente a la gestión de patrimonio por parte de la Administración, conviene estudiar conjuntamente con los temas 17 a 20 del bloque VII del oral, que tratan sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

#### 1. PRINCIPIOS GENERALES

La gestión del patrimonio es una labor compleja, que tradicionalmente se ha realizado desde muy distintos puntos de vista. Sin embargo, hay una serie de principios tradicionalmente aceptados que inspiran su gestión. Los fundamentales son los siguientes:

##### 1. Principio de rentabilidad.

La gestión del patrimonio, como en realidad la gestión de cualquier activo susceptible de ser intercambiado, persigue en última instancia la obtención de la mayor rentabilidad posible. Ésta es una labor difícil ya que las posibilidades de inversión son muy amplias y además las rentabilidades en distintos mercados son, muy a menudo, contrapuestas. Normalmente, la obtención de la máxima rentabilidad se obtiene mediante una adecuada combinación de inversiones, para lo que existen multitud de herramientas técnicas utilizables de tipo estadístico, econométrico, etc.

## 2. Principio de Prudencia

El segundo principio básico es el de prudencia. Toda posibilidad de inversión patrimonial, sea mobiliaria o inmobiliaria, debe ser fruto de un estudio riguroso del mercado en el que se desea intervenir, realizando extrapolaciones de futuro lo más prudentes posibles. Es por tanto, necesario realizar una selección de los activos en que se invierta si es mobiliario y de los usos o explotación a que va a ser destinado si es inmobiliario.

## 3. Principio de seguridad en la inversión

En este sentido, cualquier inversión de tipo patrimonial debe realizarse con las suficientes garantías, de modo que se minimice el riesgo. Por ejemplo, a la hora de invertir en un inmueble, es necesario conocer suficientemente el mercado en el que se implanta, las rentabilidades medias históricas (aunque éstas no supongan una garantía de rentabilidades futuras, sí son una buena referencia), etc.

Normalmente, el principio de seguridad está reñido con el de rentabilidad, o al menos con la máxima rentabilidad esperada. Por lo tanto, en toda inversión es necesario llegar a un equilibrio, de modo que se minimicen riesgos, aunque sea en detrimento de la rentabilidad. Como ejemplo, es sabido que la única inversión segura es la deuda de los Estados solventes, pero en contrapartida su rentabilidad es baja y en algunos casos incluso negativa.

En el ámbito inmobiliario ocurre algo similar. Se trata de seleccionar los inmuebles que puedan ser explotados manteniendo el máximo nivel de seguridad posible en la duración de su explotación y previendo cualquier circunstancia que pueda perjudicarla, como actuaciones administrativas o de cualquier otra índole que impiden concluir los ciclos de explotación habituales.

## 4. Principio de diversificación de riesgos.

Como se trata de hallar la máxima rentabilidad posible minimizando riesgos, la opción más razonable es la de realizar inversiones simultáneas diferentes, de modo que el riesgo quede diversificado en distintos ámbitos. Esta diversificación puede ser entendida en sentido geográfico, que es el caso de realizar inversiones en distintos mercados de valores, o referida a la naturaleza de las inversiones (inmobiliarias, acciones, deuda soberana, etc.).

En este sentido, una práctica frecuente cuando se operan en mercados es la de realizar coberturas. Esta práctica consiste en realizar una inversión principal en el sentido esperado del mercado (por ejemplo, comprar acciones de una determinada empresa, con las esperanzas de que suba su valor) y, al mismo tiempo, realizar la inversión contraria (por medio de warrants call o de contratos CFD) por si la primera resulta errónea. De este modo se minimizan pérdidas.

Por último, cabe señalar que cualquier inversión que se realice en una sola clase de activos, porque en el momento de la inversión son los más rentables, no es aconsejable, salvo que se pretenda recuperar la inversión a muy corto plazo.

## 5. Principio de evaluación y de control.

Toda inversión requiere no sólo un estudio previo, sino un seguimiento detallado de su evolución a lo largo de todo el tiempo que dure dicha inversión. Una vez finalizada, es posible sacar las conclusiones necesarias para operar con mayor acierto en el futuro. Para ello, los patrimonios deben ser evaluados periódicamente con el objeto de asegurarse de que su valor va aumentando, lo que se corresponde con una buena gestión.

## 2. PRINCIPIOS AAPP

Lo anteriormente expuesto es aplicable a los patrimonios particulares, regidos como es lógico, por un interés privado. Caso distinto son los patrimonios públicos, donde el principio de rentabilidad debe ser sustituido por el del interés general.

**Por su parte, y referido al patrimonio público**, el Art. 6 de la Ley 33/2003 establece que la gestión y la administración de los bienes y derechos de dominio público deben basarse en los siguientes principios:

- a) **Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.** Dicho de otro modo: no se pueden transmitir, no se pueden embargar, ni la prescripción puede afectarles.
- b) **Adecuación y suficiencia** de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
- c) **Aplicación efectiva** al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
- d) **Dedicación preferente al uso común** frente a su uso privativo.
- e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la mencionada ley 33/2003 u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su **conservación e integridad**.
- f) **Identificación y control** a través de inventarios o registros adecuados.
- g) **Cooperación y colaboración entre las Administraciones** públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

#### IV. PATRIMONIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

*Nota: conviene estudiar este epígrafe conjuntamente con los temas 17 a 20 del bloque VII del oral, que tratan sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas. La pregunta del escrito puede ser más abierta, como la primera parte de este tema, pero también ser muy concreta, por lo que conviene manejar estos temas ya en el examen escrito.*

##### 1. NORMATIVA. LEY Y REGLAMENTO

[132.3 CE] El Patrimonio del Estado se regulará por Ley

**Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas**

**Reglamento: Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto**

**Principales modificaciones:**

- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 31 de diciembre de 2003)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (BOE de 26 de junio de 2008)
- **Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público** (BOE de 31 de marzo de 2012): JCEA CCFAIP [158]
- Leyes PGE

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas ha venido a ordenar la regulación relativa a la gestión del patrimonio adscrito a las Administraciones Públicas, ya que con anterioridad a su entrada en vigor existían multitud de normas de diversa naturaleza y rango, que dificultaban considerablemente esa gestión.

De hecho, tal y como establece en su preámbulo, una de las preocupaciones fundamentales de la ley ha sido hacer posible la articulación de una política patrimonial integral para el sector estatal, que permita superar el fraccionamiento de los sistemas de administración de los bienes públicos y coordinar su gestión con el conjunto de políticas públicas señaladamente, las políticas de estabilidad presupuestaria y de vivienda.

## 2. DEFINICIÓN (art.3)

La Ley 33/2003 indica en su Art. 3 que el patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos.

No se entienden incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las comunidades autónomas o corporaciones locales, los recursos que constituyen su tesorería.

## 3. ÁMBITO (art.2)

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado (AGE), las Administraciones de las Comunidades Autónomas (CCAA), las Entidades que integran la Administración Local (EELL), así como los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las AAPP.

El ámbito de la LPAP (art.2) es por tanto:

- AGE Y OOPP vinculados o dependientes (general)
- CCAA, EELL y EED<sup>º</sup>P<sup>º</sup> vinculadas o dependientes (articulado DA2<sup>a</sup>)

## 4. CLASIFICACIÓN (art.4)

### 4.1. BIENES Y DERECHOS DE DOMINIO PÚBLICO O DEMANIALES

- **Definición (Art.5)** : Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

**Y en todo caso**, son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución (en todo caso la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, además de los que determine la ley).

**Los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos** vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público.

- **Regulación:** Los bienes y derechos de dominio público se regirán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación (Ley de Costas 22/88, Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, Ley de minas 22/73, etc...) y, a falta de normas especiales, por esta ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado, se aplicarán como derecho supletorio.

### 4.2. BIENES Y DERECHOS DE DOMINIO PRIVADO O PATRIMONIALES.

- El **Art 7** de la Ley 33/2003 señala que son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.

En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como



contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales.

- **Regulación:** adquisición, administración, defensa y enajenación LPAP + disposiciones desarrollo y complemento Supletorio: Derecho administrativo: competencia de los actos y procedimiento. Derecho privado: resto

#### 4.3. PRINCIPIOS PARA LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN BBDD PATRIMONIALES

(Artículo 8 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas)

- Eficacia y Economía de gestión.**
- Eficacia y Rentabilidad en la explotación.**
- Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad** en adquisición, explotación y enajenación.
- **Identificación y control** a través de inventarios y registros.
- Colaboración y coordinación AAPP** con el fin de optimizar su utilización y rendimiento. (EAUM)

*La gestión debe coadyuvar al desarrollo y ejecución de políticas públicas en vigor y en particular, al de la política de vivienda.*

### 5. ESPECIAL DESARROLLO DE PATRIMONIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

#### 5.1 DEFINICIÓN (art.9.1)

El Patrimonio del Estado está integrado por el patrimonio de la Administración General del Estado y los patrimonios de los organismos públicos que se encuentren en relación de dependencia o vinculación con la misma.

#### 5.2. COMPETENCIAS

##### 5.2.1. Asignación (art.9.2 y 9.3)

- La gestión, administración y explotación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que sean de titularidad de la Administración General del Estado corresponderán al Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Patrimonio del Estado.
- La gestión, administración y explotación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que sean de titularidad de los organismos públicos corresponderán a éstos, de acuerdo con lo señalado en sus normas de creación o de organización y funcionamiento o en sus estatutos, con sujeción en todo caso a lo establecido para dichos bienes y derechos en esta ley.

##### 5.2.2. Desglose de competencias (art.10)

En el caso de la AGE, la Ley distribuye las competencias en la gestión y administración del Patrimonio del Estado en los siguientes niveles jerárquicos:

##### **Competencias del Consejo de Ministros:**

- a) Definir la política aplicable a los bienes y derechos del Patrimonio del Estado.
- b) Establecer los criterios de actuación coordinada para la adecuada gestión de tales bienes y derechos.
- c) Acordar o autorizar los actos de disposición, gestión y administración que esta ley le atribuye.
- d) Ejercer las competencias que le atribuye esta ley en relación con la optimización del uso de los edificios administrativos\* y la gestión del sector público empresarial de la Administración General del Estado.

### **Competencias del Ministro de Hacienda:**

- a) Proponer al Gobierno la aprobación de los reglamentos precisos para el desarrollo de esta ley y dictar, en su caso, las disposiciones y resoluciones necesarias para su aplicación.
- b) Velar por el cumplimiento de la política patrimonial definida por el Gobierno, para lo cual dictará instrucciones y directrices.
- c) Verificar la correcta utilización de los recursos inmobiliarios del Patrimonio del Estado y del gasto público asociado a los mismos.
- d) Aprobar, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, los índices de ocupación y criterios básicos de utilización de los edificios administrativos\* del Patrimonio del Estado.
- e) Elevar al Consejo de Ministros o a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos las propuestas relativas a la política patrimonial y a los criterios de actuación coordinada para la adecuada gestión de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado.
- f) Acordar o autorizar los actos de disposición, administración y explotación que esta ley le atribuye.
- g) Ejercer las competencias que le atribuye esta ley en relación con la optimización del uso de los edificios administrativos\* y la gestión del sector público empresarial de la Administración General del Estado.

### **Competencias de los departamentos ministeriales.**

- a) Ejecutar, en el ámbito de sus competencias, la política patrimonial aprobada por el Gobierno, y aplicar las directrices e instrucciones dictadas por el Ministro de Hacienda.
- b) Ejercer las funciones relativas a la vigilancia, protección jurídica, defensa, inventario, administración, conservación, y demás actuaciones que requiera el correcto uso de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que tengan afectados o cuya administración y gestión les corresponda.
- c) Ejercer las funciones de administración, gestión e ingreso en el Tesoro Público de los derechos que deban percibirse por la utilización privativa del dominio público que tengan afectado o cuya administración y gestión les corresponda.
- d) Solicitar del Ministro de Hacienda la afectación de los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de los fines y funciones que tengan encomendados, y su desafectación cuando dejen de serles necesarios.
- e) Solicitar del Ministerio de Hacienda la adquisición de bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de los fines y funciones públicas que tengan atribuidos.

Por último, es importante destacar que el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo modificó la Ley 33/2003, en el sentido que eliminó las competencias que la mencionada Ley otorgaba a la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimonio, órgano colegiado interministerial adscrito a la Dirección General de Patrimonio del Estado.

## **5.3. ESPECIAL REFERENCIA A LOS EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS (TÍTULO VI LPAP)**

### **5.3.1 Definición [art. 155]**

a) Edificios destinados a oficinas y dependencias auxiliares de los órganos constitucionales del Estado, AGE Y OOPP, b) los destinados a otros SSPP mediante rgto y c) los edificios del PE susceptibles de ser destinados a los anteriores independientemente del uso a que estén dedicados. También terrenos para la construcción de a) y b)

### **5.3.2 Principios de gestión [art 156]**

- **Planificación global e integrada** de las necesidades
- **Eficiencia y racionalidad** en la utilización
- **Rentabilidad** de las inversiones
- **Imagen unificada:** titularidad y valores (austeridad, eficiencia y dignidad)
- **Coordinación** por el Ministerio de Hacienda de los aspectos económicos y verificación del cumplimiento.

### 5.3.3 CCFAIP [art 158] (LPAP modificada en 2012 JCEA desaparece y se introduce CCFAIP)

- La Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales es el órgano colegiado interministerial de asistencia al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas en la coordinación de la gestión de los edificios administrativos, la aprobación de directrices y la adopción de medidas para una utilización más eficiente y racional de los mismos.
- Las directrices y medidas que apruebe esta Comisión para racionalizar el uso o mejorar la eficiencia de la gestión del patrimonio serán también de aplicación a las entidades mencionadas en el artículo 166.2.
- La Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales podrá actuar en Pleno o en Comisión Permanente

**BLOQUE III. TEMA 15.**

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS.

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIOS.

LABORES DE INVENTARIO.

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN.

LA GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT).

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y "SALE&amp;LEASE BACK".

**I. LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS****1. PATRIMONIO INMOBILIARIO****1.1. Definición de Patrimonio**

El Patrimonio es un conjunto de Bienes, Derechos y Obligaciones que pertenecen a una persona física o jurídica, debidamente valorados. Existen dos grandes masas patrimoniales, que son la Masa Positiva-Activo (formada por los bienes y derechos) y la Masa Negativa-Pasivo (formada por las obligaciones, cargas, gravámenes).

**1.2. Definición de Patrimonio INMOBILIARIO**

Parte del activo (no corriente) formada por bienes inmuebles, ya sean elementos del inmovilizado o inversiones inmobiliarias.

**1.3. Elementos que lo integran:**

Los **elementos fundamentales** del patrimonio se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- **Contenido.** Se halla integrado por elementos susceptibles de valoración económica, tanto positiva (activo), como negativa (pasivo). Quedan fuera, pues, los bienes de la personalidad y lo concerniente al estado civil de la persona.

Se ha discutido si las deudas deben o no considerarse elementos del patrimonio. Los que lo rechazan afirman que el concepto de patrimonio debe referirse sólo al activo, siendo las deudas meras cargas del patrimonio. Sin embargo, la doctrina mayoritaria sostiene que si, según la ley, la transmisión del patrimonio supone la de las deudas y obligaciones (arts. 659 y 661 C.C.), ese mismo derecho positivo está configurando al patrimonio como una «universitas iuris», si bien es cierto que esta configuración parece chocar con determinados preceptos como el artículo 506 C.C., e incluso con el 1.911 C.C.

- **Estructura.** Distingue De Castro una esfera externa, pues cada patrimonio puede considerarse como independiente de los demás, en el sentido de que el ingreso o la salida de cada uno de sus elementos requiere un título, una causa que justifique ese paso, y una esfera interna, constituida por el ámbito de libertad que tiene el titular del patrimonio para gozar, tener y disfrutar sus bienes conforme a su naturaleza y al contenido de derechos y facultades sobre los mismos, esfera que queda jurídicamente neutralizada al no poder existir derechos subjetivos entre los bienes del mismo patrimonio.
- **Identidad.** El patrimonio es considerado como una unidad, y como idéntico a través del tiempo, con independencia de los elementos que lo integren y de los avatares que les acaezcan, lo que constituye la base de los principios de responsabilidad patrimonial universal y de subrogación real.
- **Ex lege.** La creación, transmisión, separación, reunión y disolución de patrimonios, abstracta y unitariamente considerados, están excluidas de la autonomía de la voluntad y sometidas a una regulación imperativa de las leyes.

**2. GESTIÓN DE PATRIMONIOS INMOBILIARIOS****2.2. Principios de Gestión del Patrimonio**

Hay una serie de principios universalmente aceptados que deben observarse en la gestión de patrimonios, con independencia de la titularidad del patrimonio y de la finalidad con la que fue constituido. Estos principios son:

(resumen del epígrafe del tema 14)

- Principio de rentabilidad.
- Principio de Prudencia
- Principio de seguridad en la inversión
- Principio de diversificación de riesgos.
- Principio de evaluación y de control.

## **2.2. Objetivos en la gestión del patrimonio inmobiliario**

Centrándonos en los patrimonios inmobiliarios, o en la parte de los patrimonios generales compuesta por inmuebles, la concepción de la gestión del patrimonio debe ser, en todo caso, dinámica, ya que las condiciones de todos los mercados, y muy especialmente del inmobiliario, nunca son estáticas, sino que tienden a modificarse continuamente. Ello conlleva realizar un control permanente sobre los activos inmobiliarios que se deban gestionar.

Ese control continuo de las evoluciones del mercado que afecten al valor de los inmuebles que se gestionan debe traducirse necesariamente en una constante revisión de las estrategias de inversión que se apliquen, de modo que éstas se adapten a la realidad cambiante con la suficiente velocidad.

Gestionar un patrimonio inmobiliario es una tarea inacabable, siempre en constante cambio. Hay que sacar el máximo rendimiento a unos inmuebles y a una capacidad de endeudamiento, pero sin perder nunca de vista las necesidades y las prioridades de la persona o entidad a la que pertenece el patrimonio.

La gestión de un patrimonio inmobiliario exige necesariamente establecer una estrategia de gestión e inversión lo suficientemente clara como para que sea operativa, y también flexible, de modo que permita adaptarla a las cambiantes condiciones del entorno. Dicha estrategia debe establecerse de acuerdo con el objetivo último que tenga el patrimonio a gestionar.

De forma sintética, estos objetivos suelen coincidir con alguno de los siguientes:

- **Patrimonio de Tenencia**, cuyo objeto es el simple disfrute de los inmuebles;
- **Patrimonios de Inversión**, cuyo objeto es el de operar con ellos buscando sacar el máximo rendimiento posible, de la misma manera que puede hacerse con activos mobiliarios;
- **Patrimonios de Previsión**, cuyo objeto es el de constituir coberturas frente a futuras contingencias;
- **Patrimonios de Sucesión**, para preparar la transmisión o liquidación del patrimonio a otras personas

## **2.3. Tendencias actuales en la gestión del patrimonio inmobiliario**

En la actualidad, la gestión de los patrimonios inmobiliarios ha alcanzado un elevado grado de **especialización y profesionalización**. En consecuencia, han surgido gran número de empresas cuyo objeto es el de gestionar los activos inmobiliarios de otras sociedades, de modo que éstos generen la mayor riqueza posible o, al menos, se reduzcan los costes del mantenimiento.

Por otro lado, se ha **generalizado la utilización de figuras jurídicas como los fondos y las sociedades de inversión**, para la gestión conjunta del patrimonio de diversos titulares.

Fruto de esta necesidad de rentabilizar el patrimonio, han surgido en los últimos 20 años **nuevas formas de gestión del patrimonio, entre las que destaca el *leasing* o el *sale & lease back*** (se detallan en el último epígrafe)

- En el caso del ***leasing***, se establece un contrato de alquiler donde un arrendador (persona u entidad) cede el uso de un bien inmovilizado a un arrendatario, quién tendrá la obligación de realizar un pago único o una serie de pagos constantes al arrendador hasta la finalización del contrato, momento en el cual tendrá la opción de compra del bien arrendado.
- En cuanto a las operaciones de ***sale & lease back***, consisten en que el propietario de un activo o grupo de activos inmobiliarios los transmite, permaneciendo en la posesión de dichos activos como arrendatario en virtud de un contrato de arrendamiento que se firma inmediatamente después de la transmisión entre el comprador-arrendador y el vendedor-arrendatario.

### 3. GESTIÓN DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

*Nota: Se debe hacer una breve alusión a la gestión del Patrimonio del Estado. Como se ha visto en el tema 14, este epígrafe conviene estudiarlo junto con los temas 17 a 20 del bloque VII del oral, que tratan sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

## II. SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIOS

*Conviene aclarar, antes de iniciar el epígrafe que, en la práctica, hablar de SGP es lo mismo que hablar de SGIIC. Las IIC son, a grosso modo, conglomerados de patrimonio de varios inversores. Por eso a las SGIIC se les llama, de manera simplificada, como SG de Patrimonio. Las SGIIC gestionan Patrimonio de diferentes inversores, ya sea "aglutinado" en un fondo o en una sociedad, ya esté dedicado a invertirse en productos financieros o no financieros (inmuebles)*

*Por ello dedicamos la primera parte del epígrafe a las IIC y a continuación a las SGIIC*

### 1. INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA (IIC)

#### 1.1. Definición y regulación

Se consideran sociedades gestoras de patrimonios (conocidas como SGP) aquellas sociedades mercantiles cuyo objeto social principal sea, por un lado, la gestión y administración de carteras de valores (sean mobiliarios o inmobiliarios) y demás activos financieros por cuenta de terceros; y, por otro, el asesoramiento en materias financieras y la intervención en la colocación de emisiones públicas y privadas.

La relación de sus socios habrá de ser conocida públicamente, teniendo, en su caso, sus acciones carácter nominativo. Las personas que tengan encomendada su dirección, gestión o representación no podrán realizar funciones similares en las entidades cuyos títulos formen parte de las carteras y patrimonios administrados por dichas sociedades gestoras, salvo que sometan esta circunstancia al régimen de publicidad que se establezca reglamentariamente.

Actualmente, se regulan por Ley 35/2003, de 4 de noviembre, **de Instituciones de Inversión Colectiva** (modificada recientemente por la Ley 31/2011, de 4 de octubre) y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.

Según indica la exposición de motivos de la Ley 35/2003: "la inversión colectiva es el canal natural para la participación de los hogares españoles en los mercados de capitales"

Doble condición:

- fórmula de financiación sin intermediarios
- instrumento de ahorro privilegiado de los inversores minoristas

Dicha Ley define a las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC, en adelante) como aquellas sociedades que tienen por objeto la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos. Su forma jurídica puede ser de Fondo o Sociedad de Inversión.

#### 1.2. Ventajas de las IIC:

- **Gestión profesionalizada:** esta forma de inversión permite una gran comodidad al inversor al **encomendar la gestión de sus fondos a analistas profesionales** de los mercados financieros que disponen de información suficiente y puntual para tomar decisiones lo más eficientemente posible.
- **Rentabilidad:** Las Instituciones de Inversión Colectiva ofrecen la posibilidad de obtener **rentabilidades muy atractivas** a pesar de invertir pequeñas cantidades; si bien, lógicamente están sometidas a la evolución de los mercados.
- **Liquidez:** La inversión a través de la mayoría de estas instituciones resulta **fácil y sencilla tanto en la compra como en la venta** de las participaciones o acciones.

- **Diversificación:** Permiten diversificar o **repartir la inversión** entre numerosos activos y mercados, que en muchos **casos son difíciles de acceder** y con elevados costes para los inversores individuales.

- **Información:** Las entidades están obligadas a proporcionar a sus socios o partícipes **información sobre la evolución** de su patrimonio y de las inversiones realizadas.

### **1.3. Tipos de IIC - según su forma jurídica**

El Título I de la mencionada Ley establece que la **forma jurídica** de estas sociedades deberá responder a alguna de las siguientes:

#### **- Fondos de inversión**

Los fondos de inversión son IIC configuradas como patrimonios separados sin personalidad jurídica, pertenecientes a una pluralidad de inversores, incluidos entre ellos otras IIC, cuya gestión y representación corresponde a una sociedad gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del fondo, con el concurso de un depositario, y cuyo objeto es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

Cada fondo de inversión tiene una sociedad gestora; si bien, una misma gestora puede gestionar diversos fondos de inversión.

El fondo se constituirá, una vez obtenida la preceptiva autorización, mediante una o varias aportaciones iniciales, lo que quedará documentado en un contrato entre la sociedad gestora y un depositario que podrá formalizarse en escritura pública.

Los fondos de inversión inmobiliaria deberán seguir la siguiente política de inversión:

- Al menos el 70% del promedio anual de saldos mensuales deberá estar invertido en los bienes inmuebles enunciados anteriormente.
- Deberán mantener un coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista, en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento inferior a dieciocho meses y en repos de Deuda Pública.
- El restante importe podrá estar invertido en los valores aptos para la inversión.
- Ningún bien, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35 por ciento del patrimonio total en el momento de su adquisición.

La condición de partícipe se adquiere mediante la realización de la aportación al patrimonio común, y el número de partícipes no podrá ser inferior a 100.

La participación es cada una de las partes alícuotas en que se divide el patrimonio de un fondo. Las participaciones no tendrán valor nominal, tendrán la condición de valores negociables y podrán representarse mediante certificados nominativos o mediante anotaciones en cuenta. Dentro de un mismo fondo, o en su caso, de un mismo compartimento, podrán existir distintas clases de participaciones que se diferenciarán por las comisiones que les sean aplicables. Cada clase de participación recibirá una denominación específica, que irá precedida de la denominación del fondo y, en su caso, del compartimento.

#### **- Sociedades de inversión**

Las sociedades de inversión son aquellas IIC que adoptan la forma de sociedad anónima y cuyo objeto social es el de las IIC, esto es, la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

Cuando así lo prevean los estatutos sociales, la Junta General o, por su delegación, el Consejo de Administración podrán acordar que la gestión de sus activos, en su totalidad o en parte, se encomiende a una o varias SGIIC o a una o varias entidades habilitadas para realizar en España el servicio de inversión.

El capital de las sociedades de inversión habrá de estar íntegramente suscrito y desembolsado desde su constitución, y se representará mediante acciones. Las acciones pertenecientes a una misma serie tendrán

igual valor nominal y conferirán los mismos derechos.

En cuanto al número de accionistas, al igual que en los fondos de inversión, no podrá ser inferior a 100.

#### **Requisitos de acceso y ejercicio de la actividad comunes a los fondos y sociedades de inversión**

- a) Constituirse como sociedad anónima o como fondo de inversión.
- b) Limitar su objeto social a las actividades establecidas en esta ley.
- c) Disponer del capital social o patrimonio mínimos en el plazo y cuantía que reglamentariamente se determinen.
- d) Contar con los accionistas o partícipes en el plazo y número legalmente exigible.
- e) En el caso de los fondos de inversión, designar una sociedad gestora que cumpla lo previsto en el párrafo c) del apartado 1 del artículo 43 de esta ley. En el caso de las sociedades de inversión, si el capital social inicial mínimo no supera los 300.000 euros designar una SGIC.
- f) Designar un depositario en el caso de los fondos de inversión y de las sociedades de inversión de capital variable previstas en el artículo 32 de esta ley.

#### **Por otro lado, tratándose de sociedades de inversión será necesario cumplir, además, los siguientes requisitos:**

- a) Contar con una organización administrativa y contable, así como con procedimientos de control interno adecuados que garanticen la gestión correcta y prudente de la IIC.
- b) Que su domicilio social, así como su efectiva administración y dirección, esté situado en territorio español.
- c) Que quienes ostenten cargos de administración o dirección en la entidad tengan una reconocida honorabilidad empresarial o profesional. Se entenderá que no concurre honorabilidad empresarial o profesional en quienes hayan sido, en España o en el extranjero, declarados en quiebra o concurso de acreedores sin haber sido rehabilitados, quienes se encuentren procesados, etc.
- d) Que la mayoría de los miembros de su consejo de administración o de sus comisiones ejecutivas, así como todos los consejeros delegados y directores generales y asimilados, cuenten con conocimientos y experiencia adecuados en materias relacionadas con el mercado de valores o con el objeto principal de inversión de la IIC en cuestión.
- e) Contar con un reglamento interno de conducta de acuerdo con los modelos legalmente establecidos.

#### **Regulación:**

La implantación efectiva de las Instituciones de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario en España a durante el final de la década de 1980 exigió la modificación de la Ley 46/1984 reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. Este hecho significó la entrada en vigor de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, cuyo principal objetivo fue el de dotar de cobertura legal al régimen fiscal y financiero de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

La Ley 19/1992 regula, igualmente, los llamados «Fondos de Titulización Hipotecaria». Estos Fondos, agrupaciones de participaciones hipotecarias cuya configuración jurídica y financiera debe distinguirse de la de los Fondos de Inversión Mobiliaria, transforman en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados, los conjuntos de participaciones en préstamos hipotecarios que adquieran de entidades de crédito.



#### **1.4. Tipos de IIC - según el objeto de la inversión**

- **IIC de carácter financiero:** Son aquellas que tienen por objeto la inversión en activos e instrumentos financieros.

- **Fondos de inversión colectiva de carácter financiero (FI).**- Son patrimonios formados por las aportaciones de un número variable de ahorradores. Una entidad (Gestora) invierte de forma conjunta estas aportaciones en diferentes activos financieros (renta fija, renta variable, derivados o cualquier combinación de estos) siguiendo unas pautas fijadas de antemano.

- **Sociedades de inversión colectiva de capital variable (SICAV).**- Son aquellas sociedades donde sus acciones suelen negociarse en el mercado bursátil. Como en los fondos de inversión pueden tener compartimentos con distintas políticas de inversión y emitir diferentes series de acciones con su propio régimen de comisiones. Están orientadas a grandes patrimonios.

- **IIC de carácter no financiero:**

- **Fondo de inversión inmobiliaria (FII).**- invierten en inmuebles, como edificios de viviendas, urbanizaciones, inmuebles en fase de construcción, residencias de la tercera edad o de estudiantes, etc., para su explotación en alquiler. Por lo tanto obtienen rendimientos tanto de las rentas que obtienen por alquilar los inmuebles como por la evolución de los precios. La liquidez de estos productos es más limitada que en los mobiliarios y dado que son inversiones a largo plazo, suelen cargarse con elevadas comisiones de reembolso que decrecen con el paso del tiempo. Carácter abierto: permite al partícipe en cualquier momento que lo desee, salirse del Fondo y exigir el reembolso de su participación.

- **Sociedad de inversión inmobiliaria (SII).**- tienen por objeto las mismas inversiones que las FII. Con la Ley 11/2009 de 26 de octubre, se establece el marco jurídico de este tipo de sociedades pasando a denominarlas Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Carácter cerrado: deben configurarse como Sociedades Anónimas.

- **Otros tipos de inversión:**

- **Fondos cotizados o EFT (Exchange Traded Funds).**- son aquellos cuyas participaciones se negocian en bolsas de valores igual que si se tratara de acciones de alguna empresa. Su política de inversión consiste en reproducir la evolución de algún índice bursátil, nacional o internacional IBEX35, EUROSTOXX.

- **Fondos de inversión libre ("Hedge Funds").**- No están sujetos a las restricciones de inversión establecidas para la mayor parte de los fondos (de ahí su denominación). Pueden invertir en cualquier tipo de activo financiero, seguir la estrategia de inversión que consideren más apropiada y endeudarse hasta cinco veces el valor de su activo. Debido a sus especiales características, se dirigen de manera preferente a inversores cualificados (institucionales o grandes patrimonios).

#### **1.5. Inversiones de los FII y SII:**

Inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, no pudiendo explotar el negocio o servicios anexos a los inmuebles más allá del arrendamiento del local:

- Las inversiones en **inmuebles finalizados, en fase de construcción o sobre plano.** Las inversiones en viviendas acogidas a algún régimen de protección pública se atenderán a la legislación especial que le resulte de aplicación.

- Las **opciones de compra**, cuando el valor de la prima no supere el 5 por ciento del precio del inmueble, así como a los **compromisos de compra a plazo de inmuebles**, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los contratos sean transmisibles.

- La **titularidad de otros derechos reales** sobre bienes inmuebles y concesiones administrativas siempre que su objeto sea el arrendamiento.

## 2. SOCIEDADES GESTORAS DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA (SGIIC):

### 2.1. Concepto

Las **Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva (SGIIC)** son **sociedades anónimas** cuyo **objeto social** consistirá en la **gestión de las inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de las suscripciones y reembolsos de los Fondos y las Sociedades de Inversión.**

Las Sociedades gestoras están sometidas a la **supervisión** de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)** **quién deberá autorizar**, con carácter previo, la creación de una SGIIC. Una vez constituidas, para dar comienzo a su actividad, deberán **inscribirse en el Registro Mercantil** y en el correspondiente registro de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores. La autorización de creación** de una Sociedad Gestora corresponde al Ministerio de Economía y Empresa.

La **relación de sus socios** habrá de ser conocida públicamente, teniendo, en su caso, sus acciones carácter nominativo.

Las **personas que tengan encomendada su dirección, gestión o representación** no podrán realizar funciones similares en las entidades cuyos títulos formen parte de las carteras y patrimonios administrados por dichas sociedades gestoras, salvo que sometan esta circunstancia al régimen de publicidad que se establezca reglamentariamente.

### 2.2. Regulación

Título IV de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva. Reglamento RD 1082/2012, de 13 de julio.

### 2.3. Funciones

- a) **Seleccionar los valores** que deban integrar el *Fondo*, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento, y **ordenar al Depositario compra y venta de valores.**
- b) **Llevar la contabilidad** del *Fondo*, con la debida separación de la Sociedad Gestora.
- c) **Determinar el valor** de las *participaciones* y efectuar el reembolso de las mismas.
- d) **Emitir**, en unión del Depositario, los **certificados de participación en el Fondo y demás documentos** establecidos. El **Depositario**, es la entidad encargada de la **custodia de los valores o activos adquiridos por el fondo de inversión**, así como de la **vigilancia de la gestión** de la Sociedad Gestora. Pueden ser depositarias las entidades de crédito (bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito), la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las Sociedades y Agencias de Valores.

### 2.4. Tipos (atendiendo a la naturaleza de las IIC a las que representan)

- Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Colectiva de carácter financiero.
- Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Colectiva de carácter variable.
- **Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Inmobiliaria.**
- **Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Inmobiliaria.**

## 3. SEGIPSA

En relación a las sociedades gestoras de patrimonio, pero en el ámbito de las AAPP existe, desde 1977 la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA), sociedad estatal mercantil (100% capital público y dependiente de la DGPE desde 1984), declarada por ley **medio propio instrumental y servicio técnico de la AGE y de los poderes adjudicadores dependientes de ella**, pudiendo encomendar directamente todo tipo de trabajos sobre bienes o derechos integrantes de patrimonios públicos o susceptibles de serlo y que una vez encomendados son realizados por SEGIPSA con sujeción al derecho privado.

Encomienda: encargos que recibe SEGIPSA cuyo procedimiento específico figura en la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003 LPAP y que quedan excluidas de la LCSP. En su ejecución SEGIPSA utilizará sus medios personales y técnicos o bien, adjudicará los contratos que sean necesarios acudiendo, en este caso, a la contratación externa sin más

limitaciones que las que se deriven de la sujeción a lo previsto en la Disposición Adicional Décima y en los **artículos 316 a 320 de la ley 9/2017 LCSP**.

### III. LABORES DE INVENTARIO

*Nota: conviene estudiar este epígrafe conjuntamente con el temas 20 del bloque VII del oral, en lo relativo al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.*

#### 1. DEFINICIÓN DE INVENTARIO:

El inventario representa la existencia de bienes almacenados destinados a realizar una operación, sea de compra, alquiler, venta, uso o transformación. Debe aparecer, **contablemente**, dentro del activo como un activo circulante.

Los inventarios de una compañía están constituidos por sus materias primas, sus productos en proceso, los suministros que utiliza en sus operaciones y los productos terminados.

##### 1.1. En el ámbito patrimonial:

El inventario es una relación detallada, ordenada y valorada de los elementos que componen el patrimonio de una empresa o persona en un momento determinado.

- Es **detallada** porque se especifican las características de cada uno de los elementos que integran el patrimonio.
- Es **ordenada** porque agrupa los elementos patrimoniales en sus cuentas correspondientes y las cuentas en sus masas patrimoniales.
- Es **valorada** porque se expresa el valor de cada elemento patrimonial en unidades monetarias.

Se trata de un instrumento de **conocimiento, descripción y protección preventiva**, que permite el **control y planificación** de una correcta y eficaz política de gestión patrimonial. Además del objetivo contable, presenta otros como la identificación, localización, descripción, clasificación, valoración, protección, realización de estudios especializados, ser un documento de referencia, herramienta de gestión o certificación de la existencia de algo.

#### 2. LABORES DE INVENTARIO

El término "**labores de inventario**" es un término procedente de la literatura empresarial y relacionado directamente con la producción de bienes, por lo que en la gestión de un patrimonio inmobiliario tiene una aplicación más acotada, sólo cuando nos referimos a la explotación de inmuebles en términos empresariales, como por ejemplo inmuebles destinados a uso turístico, como hoteles, apartamentos, etc., en que es necesario la utilización de determinados productos, útiles, suministros, etc. para el adecuado mantenimiento y explotación de los inmuebles.

Entre las labores de inventario destacamos: **alta o incorporación, traslado, traspaso, baja, rectificación o mantenimiento**.

En el caso de que los inventarios no se refieran a los bienes y servicios que ofrezca una sociedad, sino al patrimonio inmobiliario de la misma, sea pública o privada, este inventario deberá contener una **relación ordenada de los bienes inmuebles, con indicación de sus datos fundamentales**, como pueden ser su antigüedad, estado de conservación, destino actual y anteriores, valor de mercado y, en general, todos aquellos que permitan, por un lado, conocer el valor del patrimonio de la sociedad y, por otro, proceder a la correcta gestión de este patrimonio.

#### 3. CONTENIDO DE INVENTARIOS DE CARÁCTER PATRIMONIAL:

El contenido de inventarios de carácter patrimonial está constituido por los bienes y derechos integrantes de su inmovilizado.

**Inmovilizado:** Es el conjunto de elementos patrimoniales, tangibles y no tangibles, reflejados en el activo con carácter permanente y que no están destinados a la venta, sino a la producción de bienes y servicios como objeto de la actividad propia del sujeto contable. Distinguimos:

- Inmovilizado Material (elementos tangibles: muebles e inmuebles).
- Inmovilizado Inmaterial (bienes intangibles y derechos susceptibles de valoración económica).

#### **4. DIFERENCIAS CON CATÁLOGO/REGISTRO:**

Un **catálogo** es un instrumento de agrupación o recopilación de conocimientos sobre una serie de bienes, objetos, ámbitos o actividades dotadas de una cierta homogenización, al mismo tiempo que es una herramienta para el legislador y el administrador para atribuir a aquellos bienes un régimen jurídico también homogéneo.

Por otro lado, un **registro** es un asentamiento legal y administrativo de los bienes.

#### **5. ESPECIAL REFERENCIA AL INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO**

##### **5.1. Regulación**

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En su artículo 6, apartado f, indica la obligación de identificación y control; en el 32.1 la obligación de formar inventario (con datos de identificación, situación jurídica y uso o destino); y en el 32.4 el contenido mínimo para inventarios patrimoniales de CCAA, EELL y EEDP vinculadas o dependientes: bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

En esta misma Ley, el artículo 32.2 señala que el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado incluye **la totalidad de los bienes y derechos** que integran el Patrimonio del Estado con **excepción** de los adquiridos por los OOPP para devolverlos al tráfico jurídico patrimonial y de aquellos otros BBDD cuyo inventario e identificación corresponda a los departamentos ministeriales u OOPP del 33.3

##### **5.2. Competencias**

A cargo del Ministerio de Hacienda, lleva a cabo por DGPE y unidades de gestión patrimonial de departamentos ministeriales y OOPP.

Según el artículo 33.2, la DGPE llevará directamente el inventario correspondiente a los siguientes bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ya sean demaniales o patrimoniales:

- a) Los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.
- b) Los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros de carácter personal en virtud de los cuales se atribuya a la Administración General del Estado el uso o disfrute de inmuebles ajenos.
- c) Los bienes muebles y las propiedades incorpóreas cuyo inventario no corresponda llevar a los departamentos ministeriales o a los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado o vinculados a ella.
- d) Los valores mobiliarios y los títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles, o de obligaciones emitidas por éstas.

##### **5.3. La Central de Bienes Inventariables del Estado (CIBI):**

Es un **sistema de información** que actualmente se centra exclusivamente en los bienes inmuebles que, según la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deben estar incluidos en él y cuyos objetivos funcionales son, básicamente, **facilitar la gestión** del Inventario de Bienes Inmuebles por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado y **proporcionar la información contable** de dicho inventario requerida por la Intervención General de la Administración del Estado, de la parte de dicho inventario que corresponde a la Administración General del Estado.

### 1. DEFINICIÓN DE ACTIVO INMOBILIARIO

Conjunto de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que es probable que la empresa obtenga beneficios económicos en el futuro. Forman parte del activo no corriente los elementos del inmovilizado y las **inversiones inmobiliarias**.

### 2. OBJETIVO

Facilita la obtención de liquidez que permite la reducción del endeudamiento y poder acometer nuevas inversiones. Reduce además los gastos corrientes en mantenimiento y otros conceptos.

### 3. INVERSIÓN INMOBILIARIA

#### 3.1. Concepto

En finanzas, el capital privado inmobiliario (en inglés, *Private Equity Real Estate*) es considerado una clase de activo consistente en la inversión en capital o deuda con subyacente inmobiliario. Estas inversiones habitualmente suponen una estrategia de gestión activa desde un moderado reposicionamiento del activo, realquiler de propiedades, hasta el desarrollo de promociones inmobiliarias o grandes ámbitos urbanísticos.

Las inversiones son realizadas habitualmente a través de Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), que son Instituciones de Inversión Colectiva (IIC), que agrupan capital de diferentes inversores. Estos fondos habitualmente tienen una duración de diez años distribuidos en 2-3 años de inversión, durante los cuales se realizan las adquisiciones de activos, y unos periodos de gestión de los activos en los que mediante una gestión activa se crea valor hasta que finalmente este es realizado durante los últimos dos años, habitualmente llamados periodo de liquidación

Dentro de la gestión de inversiones inmobiliarias identificados tres **niveles**: la gestión de capital, la gestión de activos y la gestión inmobiliaria propiamente dicha.

- **Gestión de Capital** o también llamada Gestión de Fondos/ Inversiones: Con visión más estratégica, el gestor de fondos se encarga de las principales cuestiones relacionadas con los inversores y las inversiones: estructuración del fondo, definición del gobierno corporativo, relaciones con inversores, adquisiciones y ventas de activos, administración del fondo desde lanzamiento hasta la liquidación.

- **Gestión de Activos**: El gestor de activos se encarga de las diferentes disciplinas relativas a la gestión del activo inmobiliario desde el momento de la inversión hasta la venta. El proceso es esencialmente de naturaleza táctica. El *asset manager* supervisa y coordina las siguientes actividades: adquisición del inmueble, gestión inmobiliaria, alquileres, reporting financiero y operativo (incluyendo presupuestos operativos), valoraciones, auditorías, revisiones de mercado, contabilidad y refinanciaciones y ventas de activos.

- **Gestión Inmobiliaria**: El Gestor Inmobiliario se encarga de la gestión operativa de los inmuebles. Es la gestión del equipamiento, instalaciones, y los activos físicos. La gestión inmobiliaria, engloba los procesos, sistemas y recursos humanos necesarios para gestionar el ciclo de vida de los inmuebles incluyendo adquisición, control, contabilidad, mantenimiento, utilización y venta.

#### 3.2. Estrategias de inversión

Los fondos de capital privado inmobiliario, siguen generalmente tres tipos de estrategias de inversión: Core y Core-plus, Valor añadido y finalmente estrategias de inversión Oportunistas.

- **Core y Core Plus**: Es una estrategia de ratios riesgo/rentabilidad moderados. El fondo habitualmente invertirá en propiedades "CORE" aunque algunas de ellas requerirán ciertas mejoras. Por propiedades CORE, nos referimos a aquellos inmuebles bien ubicados, de construcción reciente y con un alto nivel de ocupación de inquilinos cuya calidad crediticia sea alta. La rentabilidad en estas inversiones es obtenida principalmente por unos ingresos recurrentes de alquileres y una baja plusvalía cercana a la inflación.

- **Valor Añadido** o *ValueAdded*: Es una estrategia de inversión de ratio riesgo/rentabilidad medio-alto. Esta estrategia requiere comprar un inmueble, mejorarlo de alguna forma (reformas, cambio de inquilinos, etc.) y

su venta en el momento oportuno generando una plusvalía. Los inmuebles son considerados "Valor Añadido" cuando presentan problemas operacionales o de gestión, requieren mejoras físicas y o sufren de restricciones de capital o deuda.

- **Oportunista:** Esta es una estrategia de ratio riesgo/rentabilidad alto. Los inmuebles requerirán de un alto grado de mejoras. Estas estrategias pueden conllevar inversiones en promociones, en suelo, incluso suelo agrícola y en inmuebles centrados en nichos de mercado.

### **3.3. Finalidad de las inversiones**

En cuanto a la **finalidad** de las inversiones que se realicen, ésta puede responder a alguna de las siguientes:

- **Inversiones estratégicas.** Tienen por objeto la reducción de riesgos para el titular del patrimonio, tratando de colocarse el propietario en el sector de inmuebles con mayor futuro, tratando de evitar la competencia, etc.

- **Inversiones de expansión.** O bien para incrementar el patrimonio del fondo o sociedad de inversión, o bien para acompañar al desarrollo geográfico de una determinada empresa.

- **Inversiones de renovación.** Su objeto es el de sustituir aquellos inmuebles obsoletos que supongan un gasto desproporcionado o innecesario, por otros cuyo comportamiento sea más eficiente.

- **Inversiones de modernización.** Al igual que las inversiones de renovación, se trata de incrementar la eficiencia de los inmuebles. En este caso, y a diferencia de las inversiones de renovación, se trata de mejorar las cualidades de un determinado inmueble, no de sustituirlo por otro.

## **4. REINVERSIÓN**

La Real Academia de la Lengua define reinversión como la aplicación de los beneficios de una actividad productiva al aumento de su capital.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la mayoría de los ciclos de inversión inmobiliaria suelen tener una duración prevista, en torno a 10 – 15 años. Esto no significa necesariamente que la sociedad o fondo de inversión no pueda perdurar en el tiempo, sino que la estrategia seguida respecto a una serie de activos inmobiliarios suele tener esa duración.

Dentro del plazo indicado, en general los primeros 2 o 3 años suelen estar dedicado al estudio de posibles adquisiciones – y a la propia adquisición - de activos inmobiliarios que encajen en la estrategia definida. El resto del ciclo de duración consiste normalmente en realizar acciones para incrementar la rentabilidad de estos activos y, en ocasiones, en incrementar la cartera inmobiliaria con nuevos activos. Estas nuevas adquisiciones suelen financiarse mediante la reinversión de beneficios ya obtenidos.

## **5. DESINVERSIÓN**

Los procesos de desinversión consisten en liquidar (es decir, convertir en capital) los activos (o parte de los mismos) que componen una cartera inmobiliaria. Los motivos pueden ser varios.

En primer lugar, una empresa puede ver incrementado su patrimonio inmobiliario súbitamente en un número considerable de inmuebles, como consecuencia de procesos de fusión, sucesión o de concentración empresarial.

Este incremento no previsto del patrimonio inmobiliario también puede deberse al cobro de deudas, en los casos en los que el deudor pueda o deba transmitir la propiedad de un inmueble al no poder hacer frente a vencimientos pendientes. Es el caso habitual de las ejecuciones hipotecarias.

Otro motivo habitual de desinversión es el del fracaso de una estrategia de inversión.

Los procesos de desinversión suelen repetirse periódicamente en grandes entidades, sobretudo del sector bancario. Estos se producen en escenarios económicos adversos, en los que la banca acaba asumiendo la titularidad de un número muy significativo de inmuebles, en un momento en el que el mercado inmobiliario se ralentiza o, incluso, decrece. En estos momentos es imprescindible para la entidad estudiar minuciosamente un plan ordenado de

desinversión, que permita reducir su cartera inmobiliaria de forma paulatina, ya que una venta precipitada de un número significativo de inmuebles repercutiría negativamente en el precio del resto de inmuebles de su propia cartera.

Estos procesos de desinversión han cobrado tal importancia que existen empresas que se dedican principalmente a su diseño y ejecución. Actualmente las operaciones de desinversión en activos inmobiliarios, se generalizan en el marco del *corporate real estate*, especialmente en operaciones de "sale & leaseback" pactadas según contrato. De esta manera a nivel corporativo, la imagen de la empresa no se ve afectada además de obtener una liquidez añadida beneficiosa para reducir deuda. En época de crisis, se aprecia una tendencia del sector bancario, empresarial y AAPP.

## **6. OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO ESTATAL**

La **Comisión para la reforma de las Administraciones Públicas** (CORA) creada en octubre de 2012 para liderar la reforma de las Administraciones Públicas iniciada en noviembre de 2011, impulsa una serie de medidas para la optimización patrimonial. El **Plan de Racionalización y Utilización Eficiente del Patrimonio Inmobiliario del Estado** (PRUEPIE), presentado en Consejo de Ministros el 9 de julio de 2012. Dicho Plan (2013-2015) contiene cinco líneas de acción que tienen como objetivo principal la puesta en valor de los bienes del patrimonio estatal, procurando la movilización de los inmuebles ociosos a través de la utilización tendente al "pleno uso" o de su enajenación, con un plan de ventas (desinversión) de 15.000 inmuebles.

La **ley 33/2003**, en su título VI (coordinación y optimización de la utilización de edificios administrativos), dedica su artículo 160 a la definición de la optimización, indicando que se trata de un conjunto de análisis técnicos y económicos sobre inmuebles existentes, de previsión de la evolución de la demanda inmobiliaria por los servicios públicos, de programación de la cobertura de necesidades y de intervenciones de verificación y control, que tienen por objeto identificar, en un ámbito territorial o sectorial determinado, la mejor solución para satisfacer las necesidades contrastadas de edificios de uso administrativo en el ámbito geográfico o sectorial considerado, con asunción de las restricciones económicas, funcionales o de naturaleza cultural o medioambientales que se determinen.

## **V. LA GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)**

### **1. DEFINICIÓN**

El término **facility management** se refiere a la gestión integral de los inmuebles y de los servicios asociados a los mismos.

El término facility management es similar al de 'gestión de propiedad', pero a menudo se aplica solamente a grandes propiedades o propiedades comerciales en las que la gestión y el funcionamiento es más complejo. Algunos de estos aspectos se pueden mantener con los programas informáticos de gestión de datos avanzada.

Según la normativa Europea en *Facility Management* 15221/1, el *Facility Management* se define como "la gestión de inmuebles y servicios soporte".

Todas las organizaciones, públicas o privadas, utilizan inmuebles, activos y servicios asociados a los mismos, para apoyar sus actividades principales; a través de la coordinación de estos activos y servicios, utilizando su experiencia en gestión e introduciendo cambios en los ámbitos de la organización. El Facility Management presta su experiencia para actuar de una manera dinámica y cumplir con todos los requisitos. Esta gestión se realiza igualmente para optimizar los costes y el funcionamiento tanto de los inmuebles como de los servicios.

### **2. OBJETIVOS**

El *facility management* es una disciplina que se encuentra desde sus inicios inmersa en multitud de cambios debido al apoyo que ofrece a las organizaciones para facilitar la **reducción de costes y el aprovechamiento máximo** de los activos y espacios.

La disminución de costes, dentro del entorno del *facility management*, se impulsa a través de la inversión en la mejora de la gestión. Precisamente dentro del sector empresarial, un volumen importante de costes está representado por el **uso de los espacios, el mantenimiento de los activos, el consumo de energías y desgaste de las infraestructuras**.



Así, la optimización de todos estos elementos resulta clave en el ciclo de mejora del rendimiento económico. Los procesos de mantenimiento resultan cada vez más importantes para alargar los ciclos de vida de los activos y evitar fallos e incidencias que ocasionan un alto coste a las organizaciones, tanto por el tiempo de parada del activo como por el coste de reparación, que siempre es más elevado que los costes de mantenimiento.

De esta forma, además de los procesos habituales de mantenimiento preventivo y correctivo se comienzan a desarrollar herramientas que permiten definir planes de mantenimiento operativo (que desarrolla tareas que permiten mantener un activo no solo funcionando, si no en un estado óptimo) o mantenimiento basado en el estado (que inicia los planes de mantenimiento dependiendo del estado de la máquina y no a una periodicidad arbitraria) que permiten alargar los ciclos de vida de los activos, disminuyendo el número y la gravedad de incidencias, y a la larga, reducir los costes derivados de ellos. Por otra parte cada vez cobra más importancia la correcta gestión de los espacios de trabajo. Un espacio bien aprovechado y distribuido racionalmente permite reducir los costes de ocupación, además de aumentar la satisfacción y productividad de los empleados que disponen de un lugar de trabajo agradable y adaptado a sus necesidades.

**El objetivo final es disponer de un escáner real de las infraestructuras de la organización para conocer, actuar y mejorar su estado con el objetivo de lograr un real ahorro de costes.**

### **3. SERVICIOS INTEGRADOS**

Los servicios integrados en el facility management suelen dividirse en *hardservices* y *softservices*.

- Los **HARDSERVICES** son aquellos que **tienen relación con el estado físico de los edificios**. Por lo tanto, su cometido es que instalaciones como las de detección y extinción de incendios, el aire acondicionado o la iluminación de un inmueble funcionen de forma eficaz, fiable, segura y legal.

En relación con la gestión de los *hardservices*, cobra especial relevancia el modelado de información de construcción, conocido por su acrónimo inglés **BIM** (Building Information Modeling), también llamado modelado de información para la edificación. En esencia, consiste en el proceso de generación y gestión de datos del edificio a lo largo de su ciclo completo de vida, utilizando software dinámico de modelado de arquitectura en tres dimensiones y en tiempo real, para disminuir la pérdida de tiempo y recursos en el diseño y la construcción.

Este proceso produce el modelo de información del edificio, que abarca la geometría del edificio, las relaciones espaciales, la información geográfica y, lo que es más importante para la gestión del inmueble, una gran cantidad de información relativa a las propiedades de sus componentes empleados en la ejecución de la obra y de las instalaciones con las que cuenta.

Un modelo BIM fiel al edificio construido, combinado con herramientas de gestión de servicios, permiten minimizar los costes de mantenimiento y reparación de los inmuebles.

- Los **SOFTSERVICES** hacen referencia a aquellas actividades en las que el elemento principal son los **recursos humanos**. Entre ellos, encontramos actividades como asegurarse de que se haga la limpieza del edificio de forma regular, o controlar el trabajo de los contratistas (por ejemplo, constructores, electricistas).

### **5. TIPOS DE MANTENIMIENTO**

- **Correctivo**: corregir los defectos
- **Preventivo**: mantener un nivel de servicio determinado. Sistemático.
- **Predictivo**: conocer el estado mediante el conocimiento de los valores de determinadas variables. Tipo tecnológico.
- **Mantenimiento Cero Horas (Overhaul)**: dejar el equipo a Cero horas de funcionamiento, es decir, como si el equipo fuera nuevo. En estas revisiones se sustituyen o se reparan todos los elementos sometidos a desgaste.
- **Mantenimiento En Uso**: es el mantenimiento básico de un equipo realizado por los usuarios del mismo.



## **6. LA FIGURA DEL FACILITY MANAGER**

### **6.1. Funciones**

- Espacios. Establecer la planificación del uso de los espacios.
- Coordinación. Organizar los proyectos de construcción y reformas, mudanzas y reubicación de inmuebles
- Gestión. Administrar de forma estratégica todos los inmuebles y servicios relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras.
- Planificación. Provisionar los servicios necesarios a los clientes internos.
- Supervisión. Coordinar las funciones transversales a todos los servicios, incluyendo sostenibilidad, gestión de calidad y gestión de riesgos.

### **6.2. Aportación**

- Comunicación. Actúan como puntos únicos de contacto para todos los servicios definidos en un acuerdo de gestión de los inmuebles.
- Costes. Mejora del rendimiento y reducción de costes.
- Conflictos. Disminución de los conflictos entre los proveedores de servicios.
- Integración. Unificación y coordinación de todos los servicios de apoyo.
- Sostenibilidad. Mejora de la sostenibilidad de la organización y de la eficiencia de las actividades y de los procesos de gestión de inmuebles

## **7. LAS OFICIALÍAS MAYORES**

En relación al *Facility Management* en materia de gestión del patrimonio de la AGE, cabe hacer referencia a las Oficialías Mayores.

La Oficialía Mayor es una unidad presente en todas las estructuras ministeriales cuyas competencias se asimilan al concepto más moderno de *Facility Management*, entendiendo como tal la disciplina que engloba diversas áreas para asegurar y gestionar el mejor funcionamiento de los inmuebles y sus servicios asociados, mediante la integración de personas, espacios, procesos y las tecnologías propias de los inmuebles.

## **VI. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE&LEASE BACK**

### **1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS**

#### **1.1. Definición**

El **arrendamiento financiero** (*leasing*), (alquiler con derecho a compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo) es un contrato de alquiler donde un arrendador (persona u entidad) cede el uso de un bien inmovilizado a un arrendatario, quién tendrá la obligación de realizar un pago único o una serie de pagos constantes al arrendador hasta la finalización del contrato, momento en el cual tendrá la opción de compra del bien arrendado.

Dicho de otro modo, el arrendador traspassa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

#### **1.1. Características del contrato de leasing**

Este contrato tiene una serie de atributos que lo distinguen:

1. Como más arriba se ha dicho, al finalizar el contrato, el arrendador financiero está obligado a ofrecer a su cliente

(arrendatario financiero) la posibilidad de adquirir el bien. Esta nota no se comparte con el contrato de arrendamiento, aunque pueda tener características similares al leasing.

2. No puede calificarse como un contrato de arrendamiento o una variedad del arrendamiento, ya que la función del contrato mercantil de *leasing* no es tanto ceder el uso de un bien (mueble o inmueble), cuanto financiar la posibilidad de explotarlo o disfrutarlo, como una alternativa al préstamo de dinero o a otros contratos de financiación.

3. Durante toda la vida del contrato, la entidad de *leasing* (arrendador financiero) mantiene la titularidad sobre el bien objeto del contrato, aunque no responde de los vicios que pueda aquejar al bien, es el arrendatario financiero (el usuario), quien corre con los deterioros y la pérdida del susodicho bien.

4. El *leasing* no es un préstamo de uso (contrato que se denomina comodato), aunque también se asemeje a él. En el préstamo de uso no se da la percepción de emolumento alguno, según el art. 1741 del Código Civil español.

5. En el Derecho español, el contrato de *leasing* no es desconocido, pero no existe una regulación sustantiva sobre él y su regulación se encuentra fraccionada en varios cuerpos legales. Por ejemplo, la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Disciplina e Intervención de la entidad de Crédito, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, Ley 28/1998 de 13 de julio, o el derogado art. 128 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades (actualmente sustituido por el art. 115 del texto refundido vigente de la Ley del Impuesto de Sociedades -R.D. Legislativo 4/2004- )

6. Como norma general, este contrato lleva aparejada una cláusula por la cual el cliente está obligado a soportar las inspecciones que sobre el bien desee hacer el propietario del mismo (entidad arrendadora de leasing), e igualmente, el cliente está obligado a pagar a su costa un seguro al que le obliga la entidad de leasing.

7. Frente al incumplimiento del cliente, la entidad de leasing podrá ejercer acciones declarativas o ejecutivas (si cuenta con un título de esta naturaleza para ejercitar su derecho). Además puede resolver el contrato e instar al juez, a través de un corto procedimiento procesal, la recuperación del bien objeto del contrato. Todo ello, sin perjuicio de que el cliente haga valer otras pretensiones relativas al contrato de leasing en el procedimiento declarativo que corresponda.

8. Si el arrendatario financiero fuere declarado en concurso de acreedores, la entidad de leasing, como propietaria del bien, puede interponer su «tercería de dominio».

9. Contiene distintas ventajas de carácter fiscal para las empresas ya que es la entidad de leasing la que hace frente al pago de los impuestos indirectos (IVA e IGIC) de la adquisición del bien que no son repercutidos al arrendatario financiero para el cálculo de las cuotas, ya que el impuesto que recae sobre estas cuotas (IVA o IGIC) para el arrendatario financiero no se debe a la adquisición del bien sino al servicio de arrendamiento del mismo.

Hay dos tipos de costos de *leasing*, uno es el coste de depreciación que es el más caro de estos dos factores y el coste del préstamo del dinero (es el coste financiero que varía según el tipo de interés aplicable por la entidad arrendadora).

El coste del leasing será un interés más el cálculo de la amortización del equipo; dicho coste resulta muy adecuado para empresas con poco capital, además de las ventajas fiscales que tiene.

## **1.2. Ventajas del LEASING INMOBILIARIO**

- Ventaja financiera-fiscal del leasing: la amortización fiscal acelerada del bien. No se desgrava más, se desgrava antes (10 años frente a 33-50)
- Financia el IVA sin coste por aplazamiento. El IVA por la adquisición lo paga la entidad de leasing. El arrendatario paga el IVA que recae sobre las cuotas (menor al de los inmuebles)
- El leasing te financian el 100% de la operación, algo habitual aunque en ocasiones pueden financiarte un importe menor.
- Suele ser una de las modalidades más adecuadas de leasing para ejecutar un *lease - back*.

### **1.3. Inconvenientes del LEASING INMOBILIARIO**

- **Rigidez de plazos:** mínimo legal de **10 años para los leasing inmobiliarios**.
- **No caben las amortizaciones parciales** de los préstamos, pero si las cancelaciones totales anticipadas, aunque habrá que tener cuidado con su impacto fiscal (pérdida de las ventajas ligadas con el leasing).
- **No somos propietarios del inmueble**, si bien a efectos de subvenciones nos suelen equiparar.
- El leasing, para que tenga sentido financiero-fiscal, impone un calendario de pagos rápido, lo que **exige una buena tesorería**.

## **2. SALE&LEASE BACK**

### **2.1. Definición**

Las operaciones de *sale & lease back* o compra con arrendamiento posterior (SLB) consisten, en esencia, en que el propietario de un activo o grupo de activos inmobiliarios **los transmite, permaneciendo en la posesión** de dichos activos **como arrendatario** en virtud de un contrato de arrendamiento que se firma inmediatamente después de la transmisión entre el comprador-arrendador y el vendedor-arrendatario.

**El cambio contable que se produce en 2016 obliga a computar el alquiler como deuda a partir del 1 de enero de 2019. Este cambio entierra S&LB de las sedes empresariales.**

### **2.3. Ventajas**

Las ventajas del SLB para ambas partes son claras:

El **vendedor-arrendatario** obtiene una tonificante inyección de liquidez, asegura la continuación de la actividad bajo la protección del nuevo arrendamiento y puede dar de baja en su balance los activos transmitidos. Mantiene derechos de uso que le permiten continuar la actividad, así como, los beneficios fiscales de la desgravación de intereses y amortizaciones.

**No suponía una merma en el patrimonio empresarial porque el bien permanecía en el activo, hasta cambio el contable de 2016 con entrada en vigor 1/1/2019 (actualmente computa como deuda)**

El **comprador-arrendador**, por su parte, adquiere un activo atractivo, normalmente a un precio inferior al que resultaría en otro momento del mercado y (en la estructura típica de esta figura) pacta que el arrendatario asuma todos los costes de mantenimiento del inmueble, impuestos, primas de seguros y cualesquiera otros gastos derivados de la propiedad y el uso del inmueble, de tal manera que la renta que perciba el arrendador sea totalmente neta, teniendo una rentabilidad asegurada. Conlleva un escaso riesgo como consecuencia de la duración mínima pactada de 15 años.

### **2.4. Actualidad**

**Consecuencia del importante cambio contable de 2019, los balances serán muy distintos a los de 2018, no debido a operaciones patrimoniales, sino simplemente a la aplicación de una nueva norma contable.**

**Las empresas que aplican las NIIF (las Normas Internacionales de Información Financiera) en la preparación de sus estados financieros (básicamente los grupos cotizados) verán incrementar su nivel de deuda.**

**Los sectores más afectados serán los que tienen un mayor volumen de arrendamientos: *retail* (arrendamiento de locales comerciales), hoteles (arrendamiento de inmuebles), compañías aéreas (arrendamiento de aviones) y *utilities* (arrendamiento de terrenos para renovables), entre otros. Todos estos bienes arrendados, “subirán” a balance contra una deuda (esto es, se capitalizarán).**

**Además, las empresas que llevaron a cabo operaciones de *sale and leaseback* (por ejemplo, de sus oficinas centrales, de una cartera de locales o edificios) con el objetivo de reducir su balance y disminuir su deuda verán como al menos una parte de la deuda que dieron de baja volverá a su balance. Los grandes bancos también están entre los más afectados en volúmenes, debido a que en gran parte han protagonizado en los últimos años operaciones de *sale & lease back* de carteras de sucursales bancarias y de sus propias sedes.**

**Estas novedades normativas también se implementarán más allá de las fronteras europeas.**

## **2.5. Especial referencia al SLB en las AAPP**

- Artículo 131 de la Ley 33/2003 LPAP: admite expresamente las operaciones de SLB con relación a bienes patrimoniales del Estado mediante su transmisión a terceros, de manera que el Estado continúe ocupándolos en alquiler en régimen de Derecho privado.

- Artículo 33.2 de la LPAP: No obstante, **podrá acordarse la enajenación de bienes del Patrimonio del Estado con reserva del uso temporal** de los mismos cuando, por razones excepcionales, debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público. Esta utilización temporal **podrá instrumentarse a través de la celebración de contratos de arrendamiento o cualesquiera otros que habiliten para el uso de los bienes enajenados**, simultáneos al negocio de enajenación y sometidos a las mismas normas de competencia y procedimiento que éste”.