

# La reforma del delito urbanístico

## OPINIÓN

Joan Valentí

El Pleno del Senado aprobó la semana pasada, sin modificaciones, el proyecto de ley orgánica de reforma del vigente Código Penal (CP). Con ello concluyó la tramitación parlamentaria de la ley orgánica de reforma, que entrará en vigor a los seis meses de su completa publicación en el BOE.

Uno de los aspectos poco controvertidos de esta reforma es el que hace referencia a la necesidad de completar y endurecer el delito urbanístico, regulado en los artículos 319 y 320 del CP.

En este sentido, se amplían los comportamientos punibles tipificando como delito actos previos a la concesión de licencias de edificación que pueden tener un gran impacto sobre el territorio. Este es el caso de las obras de urbanización no autorizables, es decir, ilegales o clandestinas, que lleven a cabo promotores, constructores o técnicos directores.

Asimismo se perseguirán penalmente nuevos supuestos de prevaricación administrativa en relación con el informe favorable o aprobación de los instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, lo que supone una ampliación muy notable de la tipificación del delito que se extiende a ámbitos de la planificación y la ges-

ción urbanística. También se amplía la respuesta penal a la corrupción en el ámbito de la inspección urbanística, cuyos funcionarios incurrirán en delito si, con motivo de inspecciones, silencian la infracción de normas de ordenación territorial o urbanísticas o si, con intencionalidad delictiva, omiten la realización de inspecciones de carácter obligatorio.

La reforma persigue decididamente la acción penal contra organizaciones criminales, intentando evitar que los delincuentes, tanto si son personas físicas, como si se trata de personas jurídicas, puedan disfrutar del beneficio obtenido por el delito. Con esta finalidad, se establece, en todo caso, el comiso de las ganancias provenientes del delito, cualesquiera que sean las transformaciones que hayan experimentado.

Los delitos contra el urbanismo los podrán cometer, no solo las personas físicas, sino también las personas jurídicas que incurran en la nueva forma de responsabilidad penal de las personas jurídicas que la reforma crea como una importante novedad.

Las personas jurídicas podrán ser imputadas por delitos cometidos en su nombre o por su cuenta y en su provecho por las personas que tienen la representación de las mismas, o cuando pueda imputarse a la persona jurídica una falta del

control debido sobre las personas físicas sometidas a su autoridad y que materialmente cometen el delito. Tanto a las personas jurídicas, como a las personas físicas, responsables del delito, se les imponen fuertes multas que podrán ser una proporción del beneficio obtenido por el delito, hasta el cuádruple del beneficio obtenido por el delito en el caso de las personas jurídicas y el triple en caso de personas físicas.

Se establecen normas para hacer efectiva la responsabilidad penal de las sociedades que traten de eludirla mediante disolución encubierta o meramente aparente y se traslada la responsabilidad penal a las entidades resultantes de operaciones de fusión, absorción, escisión y transformación de la sociedad que haya incurrido en responsabilidad criminal.

Finalmente, se agravan las penas por estos delitos, que serán castigados, además de con multa e inhabilitación, con penas mínimas de prisión de un año o de un año y seis meses y penas máximas de prisión de tres o de cuatro años, según los casos y sin perjuicio de la penalidad agravada o atenuada que proceda en el caso concreto o cuando afecten a espacios naturales protegidos. Esta agravación, unida a la ampliación del plazo de prescripción de estos delitos (que, como mínimo, será de cinco años), pretende acabar con la sensación de impunidad que en ocasiones produce la aplicación del Código Penal que ahora se reforma.

**Las penas más graves y la mayor prescripción pretenden acabar con la impunidad**

Abogado. Mazars & Asociados.

## OPINIÓN

Francisco Javier Sánchez Gallardo

# Deducir el IVA de los terrenos paralizados

Que el sector inmobiliario atraviesa por problemas, como la mayor parte del resto de la economía española, no es nada nuevo. Que la Agencia tributaria se encarga, entre otras cosas, de controlar la adecuada aplicación del sistema tributario, tampoco. La situación en la que se están viendo algunas empresas que han comprado suelo en los últimos años con la intención de urbanizarlo, primero, y edificarlo, después, sí que puede resultar novedosa.

La situación de dichas empresas es fácil de comprender; han hecho inversiones en suelo con la intención de transformarlo en edificaciones y el parón del mercado inmobiliario ha impedido, por el momento, que se consumen dicha intención.

Esta parada en lo que sería el desarrollo normal de las actividades ha conducido a que las empresas que han pagado las cuotas correspondientes a la compra de dichos terrenos se vean obligadas a solicitar su devolución a la Agencia tributaria, la cual está denegando dichas solicitudes con el argumento de que los terrenos no se encuentran efectivamente afectos a ninguna actividad empresarial.

Este argumento no puede compartirse.

Tanto para las empresas que ya han iniciado la promoción de edificaciones, y adquieren suelo con esta intención, como para las que adquieren suelo con ocasión de dicho inicio, dicho suelo constituye, claramente, un input empresarial que, de acuerdo con sus características, no tiene otra vía de explotación empresarial que no sea la de su destino a la edificación.

Incluso cuando el suelo adquirido es de uso rústico y se ha soportado IVA por el procedimiento de la renuncia a la exención, tanto el precio pagado en muchas ocasiones como la clase de actividad que desarrollan los adquirentes excluye un uso que no sea el constructivo.

Bien es cierto que la situación del mercado inmobiliario en España ha conducido a que dicha edificación se demore en el tiempo; sin embargo, esta demora en la consumación del proceso no ha de conducir a la conclusión de que los terrenos adquiridos no se vayan a destinar efectivamente a su edificación.

## Cuotas de empresarios o profesionales

Recordemos que la deducción de las cuotas de IVA soportadas por empresarios o profesionales ha de realizarse conforme al destino previsible de los bienes y servicios adquiridos. Así lo establece el art. 99.dos LIVA.

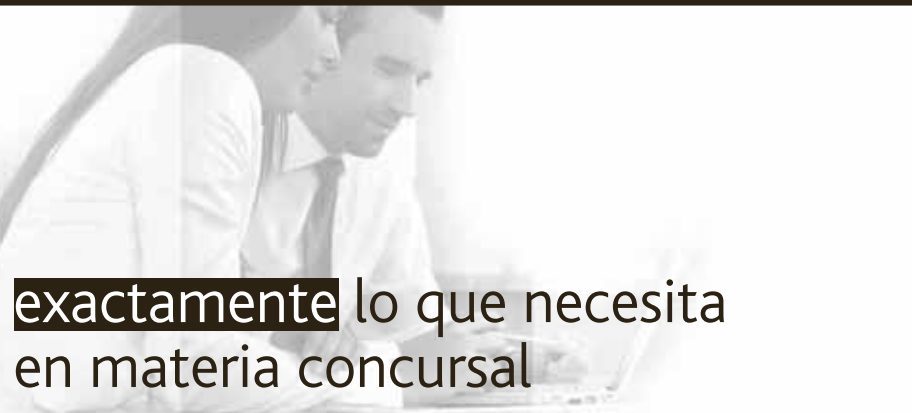
Esta misma norma prevé la rectificación de las deducciones practicadas cuando el destino previsto se ve alterado por el curso de los hechos. Concluir que unos terrenos cuya urbanización se va a aplazar en el tiempo han visto alterado su destino no es ajustado a la realidad, lo que ha ocurrido es, como decíamos, que la consumación del citado destino se ha visto demorada en el tiempo.

En estos términos, la demora en el derecho a la deducción hasta que se produzca la urbanización del suelo y la puesta en el mercado de los edificios resultantes es una praxis que no se adecúa a la intención con la que se compró dicho suelo.

Esta práctica tiene una segunda consecuencia todavía peor; dadas las circunstancias del mercado, es posible que muchos de estos terrenos no se vean transformados en edificaciones dentro del plazo de cuatro años que establece la misma LIVA para la caducidad del derecho a la deducción. En estas condiciones, la denegación "provisional" del derecho a la deducción en tanto en cuanto no se proceda a la urbanización del suelo se puede transformar en definitiva si cuando, culminada dicha urbanización, se solicita la deducción de las cuotas soportadas y desde la adquisición de los terrenos hasta la deducción del IVA soportado por ellos han transcurrido más de cuatro años.

Arco (Farnós-Franch), abogados y asesores tributarios

# NACE... laleydigitalconcursal.es



La nueva solución destinada al especialista que quiera profundizar en el área concursal y para el profesional que desee ampliar nuevos conocimientos en esta materia:

- Análisis exhaustivo de la Ley Concursal realizado por un riguroso elenco de autores profesionales, coordinados por Doña Juana Pulgar.
- Rigurosa selección de jurisprudencia, legislación y formularios, totalmente interrelacionados con los contenidos doctrinales.
- De actualización diaria e integrada con la base de datos laleydigital.es.
- De fácil manejo, intuitiva y con todas las innovadoras funcionalidades de laleydigital.es.

 **LA LEY**  
grupo Wolters Kluwer

**INFÓRMESE**  
902 250 500  
clientes@laley.es  
www.laley.es

Wolters Kluwer. La primera elección del profesional



**CADA MINUTO  
UNA MUJER  
SUFRE  
EXPLOTACIÓN  
EN ASIA**

**Manos Unidas**  
ONG ESPAÑOLA DE AYUDAS  
EL FUTURO DEL MUNDO ES COMPROMISO DE TODOS  
manosunidas.org | 902 40 07 07

**SI TE DUELE QUE MILES  
DE NIÑOS SUFRAN  
MALNUTRICIÓN,  
LLAMA AL MÉDICO**  
Llama al 902 250 902  
o entra en mst.es y hazte socio.

Este suplemento ha sido elaborado por:

Victoria Martínez-Vares mvmartinez@wke.es/

María Álvarez Caro malvarez@wke.es

Mercedes Serraller mercedes.serraller@expansion.com/

José María López Agúndez jmlopeza@expansion.com