

# Извещение в защиту имиджа адвокатуры, а также инвестора в недвижимость на побережье Коста-дель-Соль

Одной из самых знаменитых фраз Марка Тулия Цицерона была следующая: «Истина искажается как ложью, так и молчанием». Это значит, что коррупция будет продолжаться до тех пор, пока мы не начнём бороться за её искоренение и пока не перестанем от неё отворачиваться.

Рынок недвижимости на Коста-дель-Соль проявляет чёткую тенденцию к улучшению. Это должно было бы привести все секторы и административные органы к избежанию тех же самых ошибок и даже злоупотреблений, которые в лучшие времена несколько лет назад были совершены.

Сосредоточив наше внимание в области адвокатуры, нужно отметить, что здесь существуют два типовых действия со стороны адвокатов, которые должны быть исключены из нашей профессии и подлежат осуждению: оплата – незаконных – комиссионных за привлечение клиентов для адвокатов, а также “забывчивость” или “небрежность” в употреблении адвокатом финансового залога, оставленного ему клиентом на определённую цель, особенно для оплаты испанского налога на прибыль нерезидентов в случаях, когда иностранец решает завершить свои финансовые операции в Испании.

## НЕЗАКОННЫЕ КОМИССИОННЫЕ

Первое действие состоит в заключении договоров между некоторыми адвокатскими конторами и третьими лицами (особенно с риэлтерами), по которым последние обещают отправлять иностранных инвесторов-покупателей этим конторам в обмен за получение или процентов от их гонораров (которые, как нам известно, могут достигнуть 20% - 25%), или иного материального вознаграждения. Это логично, что после подписания такого соглашения, участвующие агентства систематически рекомендуют своим клиентам запросить юридические консультации в “сотрудничающих” конторах, после чего получают от адвоката свои “экстра комиссионные”, не обращая внимания не только на качество знаний адвоката, но и на то, что это может привести к конфликту интересов, который в свою очередь приведет к нанесению ущерба интересам клиента.

Интерес риэлтера заключен в продаже недвижимости, в то время как интерес адвоката должно быть юридически грамотное обслуживание клиента. Это на практике означает, что адвокат должен предупредить клиента и даже рекомендовать ему не заключать сделку, если в ней обнаружилась какая-то неправильность или аномалия. Как видно, “конфликт интересов” неоспоримый.

Разве адвокат, подписавший “соглашение о сотрудничестве” с агентством недвижимости,

будет рекомендовать клиенту не совершать покупку, которую ему предлагает агентство, рискуя, таким образом, испортить свои отношения с тем, кто является одним из его основных поставщиков клиентов? Разве риэлтерское агентство, которое связано с этими адвокатами, будет продолжать отправлять клиентов в их конторы, если они будут рекомендовать клиенту не совершить сделку? Думаете, что в конечном счёте адвокаты, связанные подобными соглашениями, могут предлагать услуги в полной независимости?

Вышеописанное поведение не только нарушает этические правила, которые обязаны соблюдать все

адвокаты, но также является практикой недобросовестной конкуренции, преследуемой законом. Но если мы закроем глаза и на эти аспекты, и сосредоточимся исключительно на клиенте – инвесторе, то вышеописанные “соглашения” заключают в себе в конечном счёте риск того, что главный интерес адвоката будет сосредоточен не на верном и независимом обслуживании своего клиента, а на удовлетворении интересов риэлтерского агентства, которое обеспечивает ему значительную часть его дохода.

## НАРУШЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

## ДЕНЕЖНОГО ЗАЛОГА (Особенно если залог был оставлен клиентом для оплаты налога на прибыль нерезидентов)

Второе действие, которое мы хотим проанализировать, является ещё более важным. Оно состоит в том, что адвокат “забывает” применить денежный залог, оставленный ему клиентом для конкретной цели. Часто этой целью является оплата налога на прибыль нерезидентов (IRNR).

Многие иностранцы принимают в определённый момент решение вернуться в свою страну и продать дом или квартиру, которую они имели в Испании. С этого момента у них появляется обязанность по уплате

денежных средств, которые, априори, никто не будет требовать вернуть и которые поспособствуют его личному обогащению.

Верьте или нет, но существует судебное решение, которое защищает “забытую теорию адвоката” (в случае “забытия” о сумме в почти миллион евро). Оно квалифицирует описанное поведение как простое нарушение договора (а не как преступление, состоящее в злоупотреблении залогом) на том основании, что забывчивый адвокат, когда обман был обнаружен, взял на себя ответственность по оплате основного долга, процентов и штрафов.

Подобное решение не только представляет собой серьёзную ошибку с точки зрения закона, но и способствует процветанию подобного поведения. Учитывая огромные трудности по обнаружению подобных действий, некоторые неприглядные личности могут подумать, что при “забывании” своего обязательства перед клиентом их оправдают, а потому, присвоив себе эти незаконно удержанные суммы, они могут быть наказаны только тогда, когда дело полностью раскрыто. Только в этом случае они вернут “забытую” сумму клиенту, но незаслуженно обогатятся на необнаруженных случаях (которых, очевидно, будет большинство).

И в заключение отметим, что нельзя допускать, чтобы эти или другие незаконные действия вредили честному имени адвокатов – многих наших коллег, которые выполняют свою работу честно и профессионально, а также тем риэлтерским агентствам, которые не заключают подобные несправедливые, по отношению к своим клиентам, договорённости.

Если профессиональные коллегии не положат конец этим патологиям, возникнут ассоциации, которые не станут мириться с этой “игрой крапленными картами” и терпеть извращённый имидж, который создаёт адвокатам вышеописанная практика, и запросят необходимую поддержку в компетентных органах или судах. И сделают это для того, чтобы рынок юридических услуг на Коста-дель-Соль был открытым, честным, достойным доверия и солидарным. И чтобы клиент мог воспользоваться юридическими услугами без “зависимых и опасных рекомендаций”, которые будут предлагать независимые и уважающие право адвокаты, аккуратные в выполнении требований клиентов и в обращении оставленных в их распоряжение денежных средств.

Давайте больше не будем отворачиваться от проблем!

Давайте больше не будем отворачиваться от проблем!



налога на прибыль нерезидентов (IRNR), либо как непосредственных собственников недвижимости, либо как владельцев испанской или иностранной компании, имевшей эту недвижимость на своем балансе. То есть, независимо от юридической формы приобретения собственности, иностранцы обязаны платить этот налог на прибыль от продажи недвижимости. Срок для подачи и оплаты налога – один месяц с момента подписания договора купли-продажи.

Было уже немало случаев, когда клиент оставил третьим лицам (своему адвокату или вроде доверенному лицу) денежную сумму, необходимую для оплаты этого налога, и со спокойной душой

инвестора в другой стране, а потому не могут его уведомить о действиях по расследованию и проверке. После четырех лет у налогового обязательства истекает срок давности, что приводит к действительно возмутительной ситуации:

- Налоговая не может требовать уплаты налога.
- В то же время иностранный инвестор уверен, что он выполнил свои налоговые обязательства перед испанским государством, оставив достаточно денежных средств у своего адвоката или представителя для уплаты налога.
- Третье лицо, которое не выполнило или “забыло” выполнить поручение, становится реальным обладателем