

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 20 NÚMERO 153

Marzo/Abril 2019



Actualidad Corporativa págs. 3-16

«Desde el GABINETE JURÍDICO»:

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler	págs. 3-5
Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	págs. 6-11
Obligación de ofrecer un alquiler social previamente a la interposición de demandas de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler (aplicación de la ley 24/2015)	págs. 12-13

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»:

Registro diario de la jornada: publicada en el BOE la obligatoriedad de su implantación dentro del RD-Ley 8/2019	págs. 14-16
--	-------------

Información General págs. 17-19

Índice de Confianza Inmobiliario	págs. 17-18
Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA) 2019	pág. 19

Formación Continuada págs. 20-31

Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2019	págs. 20-23
Seguro de arrendamiento: lo que cubre y lo que debe saber	págs. 24-25
Créditos dudosos y lanzamientos	págs. 26-30

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pág. 31
--	---------

Consultorio Formativo págs. 32-35

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág. 35
---	---------

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-P, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29



@atpcpes



@atpgroup_es



/in/atpcpes-es

Web: www.atp-adpi.com

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el **GABINETE JURÍDICO**»

REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER



BOE Núm. 55
Martes 5 de marzo de 2019

- ▶ *Se amplía la prórroga obligatoria del contrato de alquiler de tres a cinco años, si el arrendador es persona física, o a siete años, si es persona jurídica.*
- ▶ *Se mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.*
- ▶ *Mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.*

El BOE núm. 55 del martes 5 de marzo de 2019 ha publicado el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, respondiendo a la necesidad de atender la urgencia social que se deriva de un mercado de la vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Se trata, en definitiva, de dar un giro social en la política de vivienda.

Las principales medidas contempladas se dirigen a ofrecer mayor seguridad y certidumbre al inquilino, incentivar la oferta de vivienda de alquiler y dar apoyo a los grupos más vulnerables, aliviando la carga financiera de las familias.

Seguridad para el inquilino

El desequilibrio actualmente existente se abordará ofreciendo mayor seguridad y certidumbre al inquilino. Para lograrlo, **se amplía la prórroga obligatoria de tres a cinco años, si el arrendador**

es persona física, o a siete años, si es persona jurídica, además, se amplía la prórroga tácita, si ninguna de las partes dice nada transcurridos los cinco o siete primeros años, de uno a tres años.

Aumenta también a dos meses el plazo de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador.

Por otra parte, **los contratos no inscritos vuelven a tener efectos ante terceros, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino quede protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad.**

Incentivos para la oferta

El Real Decreto-ley mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales. Así, se establece una información mínima que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las comunidades autónomas donde estén creados y **se creará, en el plazo de ocho meses, un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda.**

Al mismo tiempo, **en caso de venta conjunta de un inmueble con arrendamientos se establece el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) por las Administraciones Públicas.**

En cuanto a las medidas fiscales establecidas para el estímulo de la oferta, la propuesta es **habilitar el gravamen en el IBI de la vivienda vacía, bonificar en el IBI la vivienda protegida en alquiler, así como la eliminación del Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual.**

También queda recogida una **mejora técnica en la exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la vivienda turística**, para su específica regulación por las comunidades autónomas, y **se permite que una mayoría de 3/5 de las comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico**, o asignarles mayores gastos comunes.

Concretamente, *se introduce en la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de que, por acuerdo de una mayoría de 3/5, una comunidad de propietarios pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio. El objetivo es dotar a los vecinos de instrumentos para facilitar la convivencia y decidir sobre las actividades que tienen lugar en su comunidad.*

Asimismo, la norma recoge la *posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación en los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico.* Todo ello, en el marco del régimen de usos establecido en la ordenación urbanística municipal y de la necesidad de disponer de los títulos habilitantes necesarios para el ejercicio de dicha actividad, cumpliendo lo dispuesto en la normativa sectorial turística de aplicación.

En la Ley de Arrendamientos Urbanos se amplía la exclusión del artículo 5.e, quedando reguladas todas las viviendas de uso turístico por la normativa sectorial turística, independientemente de la forma de comercialización o promoción.

De esta manera, se contribuye a crear un marco normativo más claro en el que se evite la aplicación indebida de la LAU cuando la cesión del uso de la vivienda se encuentre dentro de la definición que recoge la normativa turística y, por tanto, la actividad esté sujeta a determinadas exigencias fijadas para su adecuado desarrollo.

La propuesta de modificar ambas normativas estatales fue debatida en septiembre del año pasado durante la reunión del Grupo de Trabajo de Viviendas de Uso Turístico en el que participaron las 17 comunidades autónomas y la FEMP (Federación Española de Municipios y Provincias), además de casi una veintena de representantes del sector hotelero, empresarial, las plataformas, los vecinos, consumidores y sindicatos.

Así mismo, se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.

Apoyo a los grupos más vulnerables

Por otro lado, **el Real Decreto-ley mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad además de que se implementa y agiliza el procedimiento.**

Las garantías adicionales quedan limitadas a dos meses además de que también queda sujeto al IPC la actualización de la renta durante la vigencia del contrato.

Respecto a los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, estos corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica.

Además, se obliga a los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75 % del coste. También, se establece la necesidad de elevar y destinar el fondo de reserva de la comunidad de propietarios a sufragar inversiones de accesibilidad.

Otra de las medidas recogidas es la de *blindar la posibilidad de subrogación, en caso de fallecimiento del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables como menores, discapacitados o mayores de 65 años.*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo,
de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el **GABINETE JURÍDICO**»

LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO



BOE Núm. 65
Sábado 16 de marzo de 2019

El BOE núm. 65 del sábado 16 de marzo de 2019 ha publicado la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. Esta Ley, que tiene como objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores.

I. Objeto

Dada su trascendencia reproducimos íntegramente el párrafo primero del artículo uno para que tengamos claro cual es el objetivo de esta normativa:

Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

II. Ámbito de aplicación

Es **de aplicación** a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- ***Concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.***
- ***Concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.***

No será de aplicación a los contratos de préstamo:

- *Concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.*
- *Concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo.*
- *Concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.*
- *Resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación.*
- *Relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente.*
- *Hipotecas inversas.*

III. Normas de transparencia

Destaca una regulación detallada de la **fase precontractual**, con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo.

También atribuye al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material.

IV. Normas de conducta de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario

Deben de cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Además:

- *Prohíbe con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado.*
- *Impone límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente.*
- *Limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios.*

- Incorpora el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio.

V. Forma, ejecución y resolución de los contratos

Se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo **sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista.**

Únicamente se satisfará al prestamista la pérdida financiera de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Además, favorece la **subrogación y la novación** modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo.

También se establece una **nueva regulación del vencimiento anticipado** del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado.

VI. Régimen jurídico de los intermediarios

Se describen las fuentes del régimen jurídico de estas figuras.

También se regulan los **requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los mismos.** Se establece que los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento.

VII. Régimen sancionador

A estos efectos, las obligaciones establecidas en esta Ley tienen el carácter de **normas de ordenación y disciplina** para los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada Comunidad Autónoma.

Resaltar el establecimiento en el Banco de España un único **registro público.** Así, los órganos competentes para la imposición de las sanciones comunicarán trimestralmente de forma telemática aquellas sanciones que en el trimestre inmediatamente anterior hayan devenido firmes.

VIII. Disposiciones adicionales

Hay que destacar dentro de estas disposiciones, la **resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales** en referencia a la Autoridad Independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria prevista en la Disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, así como otros aspectos del contrato de crédito.

Mencionar también las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario. Así, **el notario** autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley **entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella**.

Los **registradores de la propiedad** remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Además, en la escritura se hará constar una **dirección de correo electrónico del prestatario** para la práctica de estas comunicaciones.

IX. Régimen transitorio

Esta regulación **no se aplica al vencimiento anticipado de los contratos que hubiera tenido lugar antes de la entrada en vigor de la Ley**, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Se establece también un **régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a las sentencias de 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Con ello se otorga a los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley un nuevo plazo de diez días para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias.

X. Modificaciones legales

Con el fin de adaptar la legislación a esta norma se modifican las siguientes disposiciones:

- **Ley Hipotecaria, con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de los prestatarios en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora y otras de carácter técnico.**
- **RDLeg. 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**
- **Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.**
- **Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y entre**

otras medidas, establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de Condiciones Generales.

- *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en consonancia con lo establecido en el párrafo anterior.*
- *Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en materia de régimen disciplinario de los notarios.*
- *Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.*
- *Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.*
- *Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación.*
- *Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.*
- *Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, preservándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos.*
- *Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria, adaptándola a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas.*
- *Deroga el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

XI. Entrada en vigor

Esta Ley entrará en vigor el **16 de junio de 2019**.

Por otro lado debemos señalar que la referida **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** establece para la tasación inmobiliaria a efectos hipotecarios la siguiente regulación:

Capítulo II. Normas de protección del prestatario

Sección 1ª. Disposiciones generales

"Artículo 13. Tasación de los bienes inmuebles.

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

Como puede observarse, este artículo incluye la posibilidad de que las tasaciones sean realizadas, no solo por sociedades de tasación, sino por profesionales homologados conforme a un nuevo régimen de homologación que se menciona en la Disposición Adicional Décima del citado cuerpo legal, y que establece lo siguiente:

"Disposición adicional décima. Régimen de valoración de bienes inmuebles.

1. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.

2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación".

Por tanto, la definición de los procedimientos y criterios de homologación quedan relegados a un momento posterior. Cabe, a su vez, destacar que tanto el artículo 13 como la disposición adicional décima contemplan una remisión a la Orden ECO 805/2003 que se mantiene en vigor hasta tanto no sea modificada. Esta Orden incluye en su artículo 64, el requisito de que el informe de tasación sea firmado por el profesional competente que lo haya realizado.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el **GABINETE JURÍDICO**»

OBLIGACIÓN DE OFRECER UN ALQUILER SOCIAL PREVIAMENTE A LA INTERPOSICIÓN DE DEMANDAS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA O DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE ALQUILER (Aplicación de la Ley 24/2015)

Os informamos que el Tribunal Constitucional dictó sentencia el pasado día 31 de enero de 2019 en relación al recurso de inconstitucionalidad instado contra la Ley 24/2015 del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. **La sentencia, acepta el desistimiento parcial del Gobierno español sobre determinados artículos que inicialmente fueron objeto del recurso.** Entre otros, **el artículo 5** (apartado 1 a 4 y 9), **el artículo 7** y la **Disposición Transitoria Segunda**.

Esto comporta que, una vez la sentencia indicada se publique en el BOE, será de aplicación el artículo 5.2 que determina que **“antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante tiene que ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta personas o unidades familiares que no tengan una alternativa de vivienda propia y**



que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial que define esta ley, lo cual tiene que comprobar el mismo demandante, que tiene que requerir previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los dos supuestos siguientes:

- a) Que el demandante sea persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda.
- b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido después del 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial y una vez formulada la oferta de alquiler social, en los términos que prevé la ley, si los afectados la rechazan, el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.

Hay que recordar que, a los efectos de esta ley, se entiende que **son grandes tenedores de viviendas las personas jurídicas siguientes:**



- a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.
- b) Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250m², con las excepciones siguientes:
 - 1.º Los promotores sociales a que hacen referencia las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
 - 2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinados a alquiler”.

Por último, como sea que también pasa a ser de aplicación la **Disposición Transitoria Segunda**, esto comporta que:

En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de esta ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas consideradas como grandes tenedores según esta ley, el demandante o el ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos antes señalados.

En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de esta ley y que no estén incluidos en el supuesto anterior, son aplicables las medidas que la ley prevé a cargo de la Administración (realojo, cesión obligatoria de viviendas vacías, etc.).

INFORMA

«Desde el **GABINETE SOCIO-LABORAL**»

REGISTRO DIARIO DE LA JORNADA: PUBLICADA EN EL BOE LA OBLIGATORIEDAD DE SU IMPLANTACIÓN DENTRO DEL RD-LEY 8/2019



BOE Núm. 61
 Martes 12 de marzo de 2019

El BOE núm. 61, del martes 12 de marzo de 2019 recoge el *Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo*, aprobado en el último Consejo de Ministros y *que obliga a fichar, crea nuevas bonificaciones para contrataciones y mejora el subsidio para desempleados mayores de 52 años*, entre otras muchas medidas.

Con esta norma, el Gobierno crea los registros de entrada y salida de cada trabajador, que deberán tener todas las empresas y que servirán para controlar que no se excedan las jornadas laborales máximas exigidas en la normativa y que, en su caso, se retribuyan las horas extras.

Las empresas deberán contar con este registro a partir del próximo 12 de Mayo y conservarlo durante cuatro años a disposición de la inspección de trabajo. De hecho, el propio texto establece multas para las empresas que no lo implementen o no lo guarden durante ese periodo.

Art. 10 del RD-Ley 8/2019

1. Registro diario de la jornada

Tal y como especifica el RD-Ley 8/2019 (art. 10), se modifica el artículo 34 del Estatuto de los Trabajadores, añadiendo un nuevo apartado 9, con la siguiente redacción:

- La empresa garantizará el registro diario de jornada, que deberá **incluir el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora**, sin perjuicio de la flexibilidad horaria.
- Mediante **negociación colectiva o acuerdo de empresa** o, en su defecto, **decisión del empresario previa consulta con los representantes legales** de los trabajadores en la empresa, se organizará y documentará este registro de jornada.

- **La empresa conservará los registros a que se refiere este precepto durante cuatro años** y permanecerán a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

2. Particularidades en determinados segmentos de actividad

Se establece que se modifica el apartado 7 del art. 34 del ET, que queda redactado de la siguiente manera:

El Gobierno, a propuesta de la persona titular del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social y previa consulta a las organizaciones sindicales y empresariales más representativas, podrá **establecer ampliaciones o limitaciones en la ordenación y duración de la jornada de trabajo y de los descansos**, así como especialidades en las obligaciones de registro de jornada, para aquellos sectores, trabajos y categorías profesionales que por sus peculiaridades así lo requieran.

Modificación de la LISOS (Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social)

Se introduce una modificación en la LISOS para establecer expresamente como **infracción grave el hecho de no contar con el registro diario de la jornada**.

En concreto, se modifica el apartado 5 del artículo 7 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, que queda redactado en los siguientes términos:

*La transgresión de las normas y los límites legales o pactados en materia de jornada, trabajo nocturno, horas extraordinarias, horas complementarias, descansos, vacaciones, permisos, **registro de jornada** y, en general, el tiempo de trabajo a que se refieren los artículos 12, 23 y 34 a 38 del Estatuto de los Trabajadores.*

(NOTA): La redacción actual de la LISOS es la siguiente: (art. 7.5). La transgresión de las normas y los límites legales o pactados en materia de jornada, trabajo nocturno, horas extraordinarias, descansos, vacaciones, permisos y, en general, el tiempo de trabajo a que se refieren los artículos 23 y 34 a 38 del Real Decreto legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

Entrada en vigor: se da un plazo de dos meses para el registro de jornada (nuevo art. 34.9 del ET)

Tal y como se establece en la Disp. Final Sexta (apartado 4): El registro de jornada establecido en el apartado 9 del artículo 34 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, según la redacción dada al mismo por el artículo 10 de este real decreto-ley, **será de aplicación a los dos meses de su publicación en el BOE**.

Justificación de la urgencia de la medida

En el Preámbulo del RD-Ley 8/2019, el Gobierno justifica esta medida del registro diario obligatorio de la jornada de la siguiente forma:

- **La realización de un tiempo de trabajo superior a la jornada laboral legal o convencionalmente establecida incide de manera sustancial en la precarización del mercado de trabajo**, al afectar a dos elementos esenciales de la relación laboral, el tiempo de trabajo, con relevante influencia en la vida personal de la persona trabajadora al dificultar la conciliación familiar, y el salario. Y también incide en las cotizaciones de Seguridad Social, mermadas al no cotizarse por el salario que correspondería a la jornada realizada.
- A pesar de que nuestro ordenamiento laboral, en línea con los ordenamientos europeos, se ha dotado de normas que permiten **cierta flexibilidad horaria** para adaptar las necesidades de la empresa a las de la producción y el mercado (distribución irregular de la jornada, jornada a turnos u horas extraordinarias), esta flexibilidad no se puede confundir con el incumplimiento de las normas sobre jornada máxima y horas extraordinarias. Al contrario, la flexibilidad horaria justifica el esfuerzo en el cumplimiento de estas normas, muy particularmente, aquellas sobre cumplimiento de límites de jornada y de registro de jornada diaria.
- Una de las circunstancias que han incidido en los problemas del control de la jornada por parte de la **Inspección de Trabajo y Seguridad Social**, así como en las dificultades de reclamación por parte de las personas trabajadoras afectadas por esa extralimitación horaria y que, a la postre, ha facilitado la realización de jornadas superiores a las legalmente establecidas o convencionalmente pactadas, ha sido la ausencia en el Estatuto de los Trabajadores de una obligación clara por parte de la empresa del registro de la jornada que realizan las personas trabajadoras.
- La Audiencia Nacional, en Sentencia de 4 de diciembre de 2015, afirmó que «el registro de jornada, que no de horas extraordinarias, es el requisito constitutivo para controlar los excesos de jornada». Aunque la interpretación recogida en esta Sentencia de la Audiencia Nacional no fue confirmada, el **Tribunal Supremo** en su Sentencia 246/2017, de 23 de marzo, afirmó que «de lege ferenda **convendría una reforma legislativa** que clarificara la obligación de llevar un registro horario y facilitara al trabajador la prueba de la realización de horas extraordinarias...». (NOTA: En esa sentencia, el Tribunal Supremo determinó, “tumbando” la sentencia de la AN, que la normativa no obligaba a las empresas a realizar el registro diario ordinario de la jornada).
- En esta misma línea debe tenerse en cuenta la interpretación que de la Directiva 2003/88/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, relativa a determinados aspectos de la ordenación del tiempo de trabajo, se viene manteniendo desde las instituciones europeas, en concreto desde el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La creación del registro de jornada por el presente real decreto-ley asegura la conformidad de la normativa europea con el ordenamiento europeo, destaca el Preámbulo del RD-Ley.

ENLACE DIRECTO

Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo

BOE núm. 61 - Martes 12 de marzo de 2019

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3481.pdf>

Índice de Confianza Inmobiliario

Nota metodológica

El Índice de Confianza Inmobiliario se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional.

Entre estos 700 técnicos se encuentran todos los profesionales independientes, que colaboran habitualmente y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones.

Las respuestas de estos profesionales se categorizan (en una escala 1-5) en relación a la perspectiva (situación de los últimos tres meses) y las expectativas (previsiones para los tres próximos meses) para los siguientes aspectos:

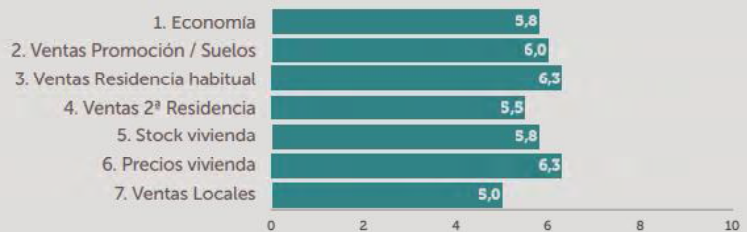
1º	Evolución de la economía en cada zona
2º	Evolución ventas - Promociones y Suelos
3º	Evolución ventas - Residencia habitual
4º	Evolución ventas - Segunda residencia
5º	Evolución del stock de la vivienda en la zona
6º	Evolución de los precios de la vivienda
7º	Evolución ventas - Locales Comerciales

El análisis estadístico de las respuestas de los encuestados devuelve la calificación de los conceptos analizados en una escala de 0-10.

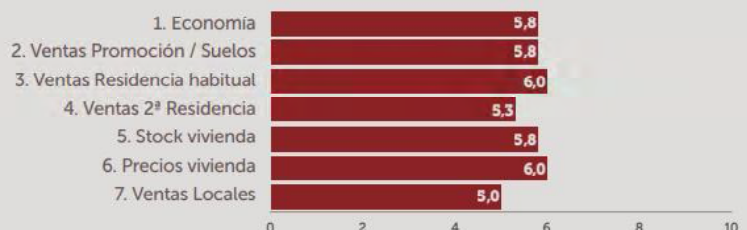
El índice de confianza trimestral es el resultado del análisis combinado de perspectiva y expectativa.

RESUMEN

Perspectiva (Últimos 3 Meses)

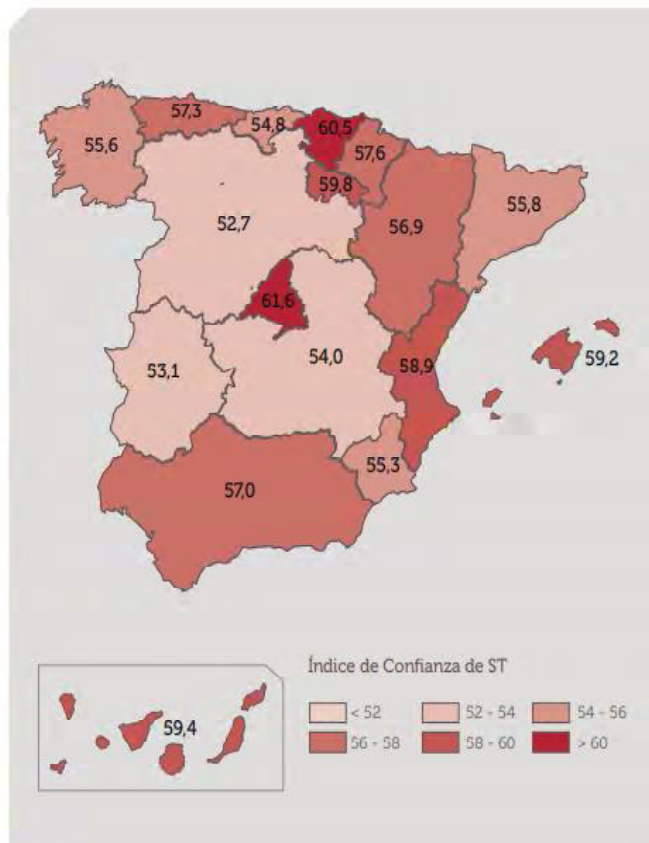


Expectativas (Próximos 3 Meses)



Evolución por Comunidad Autónoma

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
Andalucía	57,9	59,0	57,8	57,0
Aragón	55,7	57,3	57,1	56,9
Asturias	60,1	58,4	56,9	57,3
Baleares	61,9	61,1	59,7	59,2
Canarias	62,5	63,2	62,0	59,4
Cantabria	52,4	54,3	54,4	54,8
Castilla León	53,6	53,4	52,6	52,7
Castilla La Mancha	53,3	54,7	54,0	54,0
Cataluña	56,7	57,2	56,5	55,8
Valencia	58,5	59,6	59,8	58,9
Extremadura	57,5	57,1	54,7	53,1
Galicia	56,4	56,9	57,3	55,6
Madrid	63,6	64,3	62,8	61,6
Murcia	56,2	56,8	56,4	55,3
Navarra	57,9	57,0	58,1	57,6
País Vasco	58,0	60,2	60,3	60,5
La Rioja	56,7	59,6	58,8	59,8
España	57,7	58,5	57,7	57,0



	España	Andalucía	Aragón	Asturias	Baleares	Canarias	Cantabria	Castilla León	Castilla La Mancha	Cataluña	Valencia	Extremadura	Galicia	Madrid	Región de Murcia	Navarra	País Vasco	Rioja
1. Evolución de la economía en la zona	57,3	56,2	58,4	54,5	61,5	59,6	55,7	50,7	54,0	56,3	59,7	54,5	56,0	62,6	56,7	55,3	60,7	57,8
2. Evolución de las ventas - promociones y suelos	57,7	57,9	59,6	60,5	57,7	56,7	48,7	57,2	53,2	57,0	59,8	49,9	54,8	62,9	56,3	58,8	63,0	60,3
3. Evolución de las ventas - residencia habitual	61,1	60,6	61,1	66,8	64,4	62,1	61,7	57,7	60,3	59,6	61,4	59,8	60,8	64,7	59,5	63,0	69,0	65,5
4. Evolución de las ventas - segunda residencia - costa, montaña, ...	53,8	54,7	52,6	51,1	63,0	59,9	54,8	46,4	48,1	51,4	58,4	51,2	52,3	54,8	53,5	48,6	57,9	50,4
5. Evolución del stock de la vivienda	56,8	57,6	54,2	58,6	53,2	55,0	53,9	55,5	55,7	55,5	59,0	53,1	57,7	62,0	55,5	63,4	56,8	63,6
6. Evolución de los precios de la vivienda	61,6	60,4	62,5	59,2	63,9	65,5	57,5	55,3	57,2	62,3	62,5	54,9	59,8	68,7	56,5	63,9	63,0	70,4
7. Evolución de las ventas - locales comerciales	50,5	51,4	50,1	50,4	50,5	57,2	50,8	46,1	49,7	48,2	51,8	48,3	48,2	55,8	49,0	50,4	53,1	50,5



E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-cpes.com
www.atp-group.es

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios
TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades
MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil
GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Atocha, nº 20-4º-Derecha.- 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29

C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49

Avda. Jaime III, nº 17-2º-Dpchos.- 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 732686 Fax.- 971 73 61 49

Estimado/a Sr./a Consocio/a Amigo/a:

ATP - Marzo de 2019

En primer lugar aprovecho la ocasión para saludarle y presentarle mis respetos.

Me complace informarle mediante la presente que, próximamente se celebrará el **Salón Inmobiliario Internacional de Madrid**, en su **21ª Edición SIMA 19**, certamen que tendrá lugar los días comprendidos del **30 de Mayo al 02 de Junio** ambos inclusive (de jueves a domingo), en el recinto de **Feria de Madrid**, con ubicación en el Pabellón 10.

Según los organizadores:

SIMA es una feria que concentra una amplísima oferta inmobiliaria y de servicios relacionados, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas.

SIMA es el mayor evento inmobiliario de España y una de las citas más importantes en el panorama inmobiliario internacional (*todos los sectores, las principales empresas, miles de compradores y vendedores, networking*), imprescindible para tomar el pulso al mercado y generar así nuevos contactos y negocios.

Subrayan los organizadores que en SIMA podrá contar con opciones propias del sector en:

- 1.-Vivienda nueva
- 2.-Viviendas de segunda mano
- 3.-Oferta no residencial
- 4.-Servicios relacionados con la adquisición de viviendas u otro tipo de inmuebles
- 5.-Servicios profesionales

SIMA cuenta con la presencia de empresas destacadas y contenidos profesionales del máximo interés para los diferentes agentes del sector, con cerca de 300 expositores.

SIMA ofrece a visitantes y expositores descuentos en viajes y alquiler de vehículos, consultando el enlace que aparece en su propia página web.

Con motivo de la celebración del citado certamen, a través de la **Agrupación Técnica Profesional «ATP»**, máximo exponente de los Profesionales Titulados citados, le informo que el Colectivo Profesional se complace en hacer partícipes a todos sus Profesionales Asociados, para que puedan acudir, si están interesados, mediante las **INVITACIONES GRATUITAS** de asistencia a este evento. Una vez efectuadas las verificaciones pertinentes, pongo en su conocimiento que dichas Invitaciones Gratuitas, para su comodidad y rapidez, podrá descargárselas ya directamente en la página web **www.simaexpo.com**. No obstante si precisa de alguna aclaración añadida, o bien prefiere que por nuestra parte le proporcionemos la/s invitación/es que desee, no dude en hacernos llegar su petición.

En espera le dispense una buena acogida, quedo a su entera disposición para todo cuanto nos precise.

Reciba un cordial saludo

Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
-Presidente-



Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2019

Los inversores mantienen mayoritariamente su confianza en el mercado inmobiliario europeo y en sus buenas expectativas de rentabilidad para los próximos doce meses.

El mercado inmobiliario en Europa inicia el ejercicio 2019 con buenas perspectivas, aunque algo más moderadas que en el año 2018, un año histórico en inversión. Todo ello a pesar del incremento de la inestabilidad política internacional, especialmente reflejada en el incremento de las tensiones comerciales entre EEUU y China y en el Brexit.



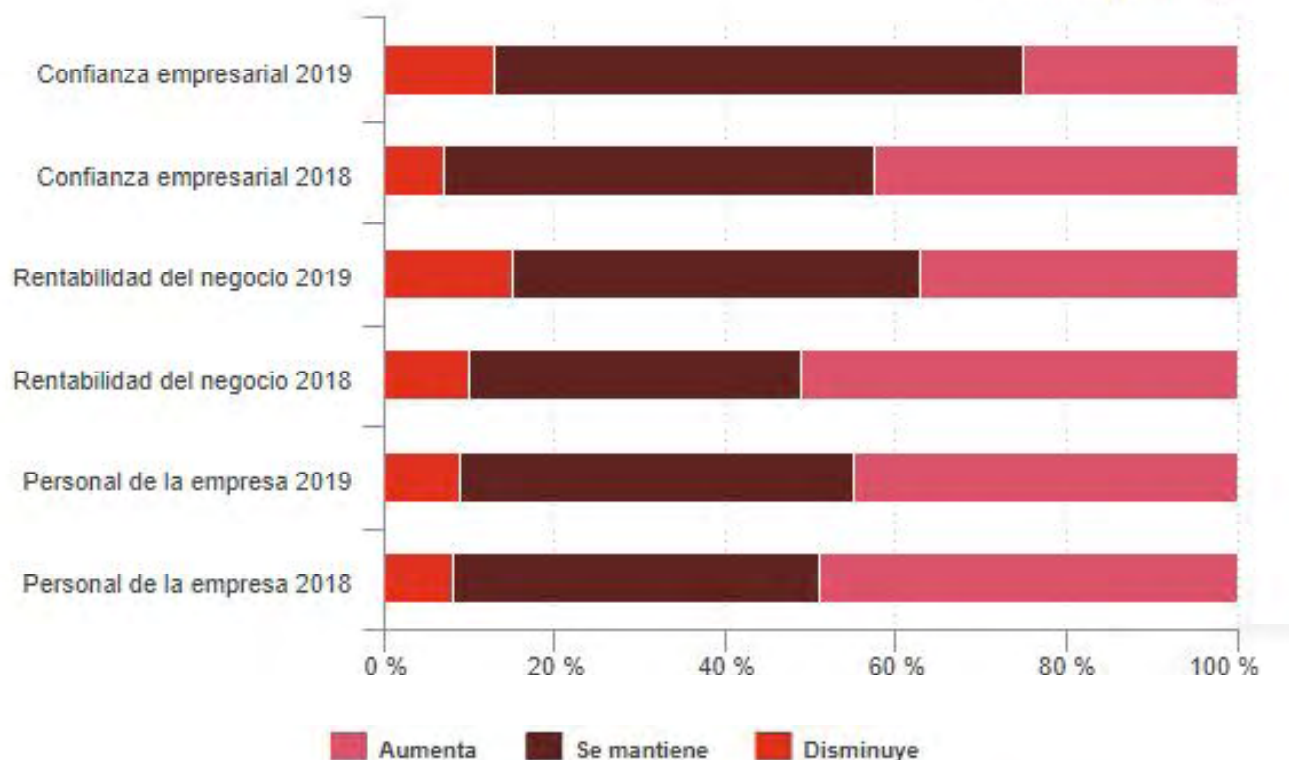
¿Qué marcará el mercado inmobiliario europeo en 2019?

1. Pocos activos prime y caros

La escasez de activos de calidad y el fuerte aumento de los precios marcarán el ejercicio 2019. El 68% de los directivos que han participado en el estudio se muestran “preocupados” o “muy preocupados” por la falta de activos de calidad y el 70% asegura que los disponibles están sobrevalorados. Sin embargo, los inversores siguen siendo optimistas sobre sus perspectivas de negocio -el 62% asegura que se mantiene inalterables respecto al año pasado- y de rentabilidad -el 48% cree que seguirá igual y el 37% que aumentará-.

Expectativas de negocio en 2019

Datos en porcentaje

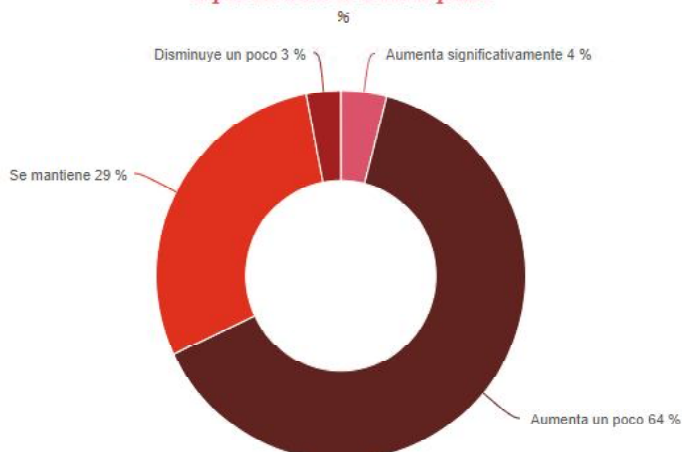


Tendencias del Mercado Inmobiliario en Eurooa 2019

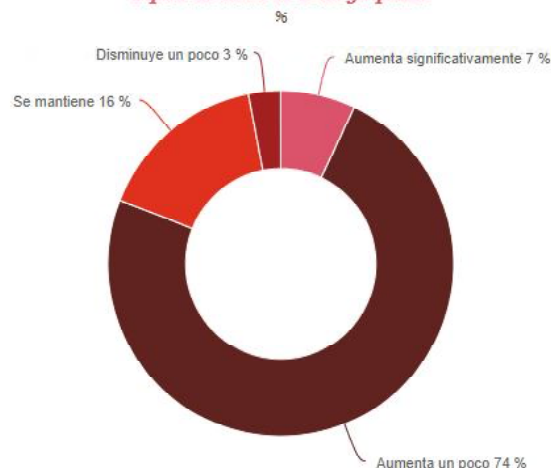
Nuevo escenario de tipos de interés

La posible subida de los tipos de interés se ha convertido en uno de los temas prioritarios en la agenda de los todos los actores del sector. De hecho, el 64% espera un incremento del precio del dinero, en el corto plazo. Sin embargo, existe una sensación generalizada de que, en todo caso, ese aumento será moderado y que se podrá absorber, sin problemas, por el incremento de las rentas.

Tipos de interés a corto plazo



Tipos de interés a largo plazo



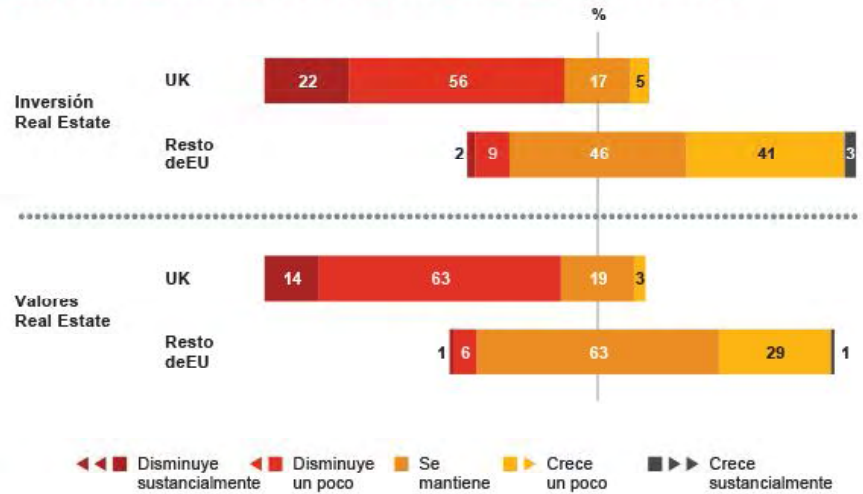
La inestabilidad política preocupa

Preocupa la inestabilidad política internacional fuera y, especialmente, dentro de Europa. El recrudecimiento de las tensiones comerciales entre EE.UU. y China y, sobre todo, la salida del Reino Unido de la Unión Europea, están muy presentes entre los inversores. El 69% reconoce estar “preocupado” o “muy preocupado” por el Brexit.

La combinación entre incertidumbre política internacional y el nuevo

escenario de tipos de interés genera la sensación de estar en la parte de bajada del ciclo y está reforzando, a su vez, en todos los actores del sector la necesidad de asegurarse los ingresos en el largo plazo. El 64% de los entrevistados tiene previsto mantener sus inversiones durante más de cinco años.

Impacto del Brexit en el sector Real Estate en 2019



Fuente: Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2019

Clasificación Global	Ranking de inversión	Ranking de desarrollo
1. Viviendas compartidas	1	1
2. Centros logísticos	3	2
3. Residencias de la tercera edad	4	3
4. Oficinas de servicios compartidos	5	4
5. Centros de datos	2	5
6. Residencias de estudiantes	6	6
7. Alquiler residencial	8	7
8. Apartahoteles	7	8
9. Construcción de vivienda para su venta	13	9
10. Vivienda social	10	10

Nuevos nichos de inversión

Los inversores están dirigiendo su atención hacia nuevos segmentos, menos expuestos por el ciclo económico y más ligados a las nuevas tendencias demográficas y tecnológicas. Así, más de la mitad de los encuestados dicen estar interesados en mercados de nicho como las viviendas compartidas, los centros de datos, el logístico, las residencias de la tercera edad o las de estudiantes.

Principales capitales europeas para la inversión

Las diez metrópolis europeas con mejores perspectivas de crecimiento son una mezcla de ciudades pequeñas, recién llegadas al mercado, con otras más grandes y consolidadas. Un buen ejemplo es Lisboa#1, que ha subido diez puestos para liderar el ranking.

En el caso de Alemania, a pesar de tener cuatro ciudades entre las diez primeras -Berlín#2, Frankfurt5#, Hamburgo#7, Múnich#10- y posicionarse de nuevo como el país referente en el mercado inmobiliario europeo, algunos opinan que el mercado podría estar muy saturado, siendo muy difícil encontrar nuevas oportunidades atractivas para los inversores.

Madrid#4 escala hasta la cuarta posición, gracias a sus buenas expectativas económicas y al potencial de crecimiento de las rentas en algunos sectores. Barcelona #27, por su parte, aunque desciende sensiblemente en el ranking como consecuencia de la inestabilidad política, sigue estando bien valorada y los inversores consideran que mantiene sus fundamentales intactos.

	2019	2018
1	Lisboa	Berlín
2	Berlín	=Copenague =Frankfurt
3	Dublín	
4	Madrid	Múnich
5	Frankfurt	Madrid
6	Ámsterdam	Hamburgo
7	Hamburgo	Dublín
8	Helsinki	Estocolmo
9	Viena	Luxemburgo
10	Múnich	Ámsterdam

“En España contamos con la ventaja de que nos ven como un país con perspectivas de crecimiento superiores a la media europea y que entramos más tarde en el ciclo expansivo inmobiliario. Probablemente, viviremos un año 2019 con gran intensidad transaccional y de consolidación de precios. La promoción inmobiliaria de todo tipo de usos tendrá un papel clave para fabricar producto que se adapte a las nuevas tendencias sociodemográficas y tecnológicas”.

SEGURO DE ARRENDAMIENTO: LO QUE CUBRE Y LO QUE DEBE SABER

A la hora de tomar en arriendo un inmueble, los propietarios tienen la opción de acceder a una garantía que respalde y le pague las obligaciones en caso de que el inquilino incumpla.



Es muy común que se utilice la póliza de arrendamiento, que -además de asegurar el canon mensual-, asume los servicios, la administración y los posibles daños ocasionados al inmueble, en caso de que quien habita la vivienda incumpla.

¿Cómo funciona y quién la solicita?

El propietario debe solicitar el servicio a una aseguradora o afianzadora. Al hacerlo alguna de éstas se encargará de hacer el estudio de capacidad de pago del inquilino y de aprobarlo o no, teniendo en cuenta -por ejemplo- su historia crediticia y referencias comerciales y bancarias. Además, se ocuparán de hacer el contrato y de asesorar al propietario en todos los aspectos relacionados con el proceso de arrendamiento.

¿Qué cubren?

En principio, con la póliza de arrendamiento básica, todas las opciones existentes en el mercado cubren la elaboración del contrato de arriendo, el pago de hasta 36 meses de arriendo, en caso de que el inquilino incumpla, al igual que todos los costos jurídicos, si hay necesidad de un proceso.

Sin embargo, algunas empresas ofrecen como parte de la póliza básica servicios y cubrimientos adicionales como la administración (36 meses), los servicios públicos (equivalentes a 2 meses) y asistencia domiciliaria para daños en tubos, chapas, vidrios y tejas, entre otros. Esto depende de la entidad con la que vaya a tomar el seguro de arrendamiento.

¿Qué se debe hacer para tomar un seguro de arrendamiento?

Basta con que el propietario solicite la póliza y, de ahí en adelante, la aseguradora o afianzadora lo asesorará. Quien desee tomar en arriendo el inmueble debe cumplir con la documentación y condiciones estipuladas con la aseguradora o afianzadora.

¿Cómo se pueden adquirir?

Hay varias opciones. Directamente con alguna de las dos alternativas; de este modo, el propietario sigue manejando su inmueble con la seguridad de que éstas garantizarán los pagos.

También es posible por medio de una inmobiliaria. En este caso es necesario consignar el inmueble para que la empresa lo administre y realice el trámite ante la correspondiente aseguradora o afianzadora.

Igualmente, los beneficios de la tecnología son aliados de quienes buscan el servicio. De hecho, a través de internet los propietarios pueden solicitarlo sin tener que desplazarse a una oficina y, además, seguirán manejando directamente su inmueble con la seguridad de que se garantizarán los pagos.

¿Cuánto cuesta una póliza?

Las tarifas de las pólizas y los montos de cubrimiento variarán según la aseguradora o afianzadora a la que se acuda. En algunos casos, el valor de la póliza o fianza básica, que se cancela de contado una vez cada año, es del 50 o 60 por ciento de un canon y en otros casos, el pago se realiza mensualmente sobre un porcentaje que varía entre el 2 y el 6 por ciento del arriendo. Para ampliar los cubrimientos cada empresa ofrece diferentes alternativas y tarifas adicionales.

¿Qué más cobran?

Algunas de las firmas que manejan las figuras analizadas cobran el formulario de solicitud de arrendamiento. Otras lo obsequian.

También tienen un costo los derechos de realización del contrato, el cual varía según el caso. En otros casos, son las inmobiliarias las que cobran este servicio.

Además, hay que asumir un gasto en el estudio de capacidad de pago y aprobación de arrendamiento del inquilino (este lo asume el interesado en alquilar el inmueble).

¿Cuál es la vigencia de la póliza o afianzamiento?

Es de un año, pero se puede prorrogar cuantas veces se renueve el contrato.

¿Cuáles son los requisitos exigidos al arrendatario?

Para hacerse a un seguro, el arrendatario debe adquirir el formulario y, luego, conseguir dos fiadores (por lo menos uno con finca raíz) y anexar los siguientes documentos: certificado laboral, certificado de Libertad y Tradición, fotocopias de extractos bancarios y de cédulas de ciudadanía.

Una vez se cumpla con estos requisitos, el correspondiente estudio toma entre 8 y 24 horas. En caso de ser aprobado hay que firmar el contrato que provee la aseguradora y pagar los montos asignados. A partir de ese momento el inmueble queda amparado por la vigencia inicial del contrato.

CRÉDITOS DUDOSOS Y LANZAMIENTOS

La información sobre créditos dudosos, con datos del Banco de España, se recoge en la Tabla y Gráfico 7.1. A partir de 2014 no se dispone de información relativa a la dudosidad en los créditos a los hogares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, recogiéndose por tanto, los datos publicados para el total de adquisición de vivienda, que con el último dato publicado asciende al 4,38% en junio de 2018.

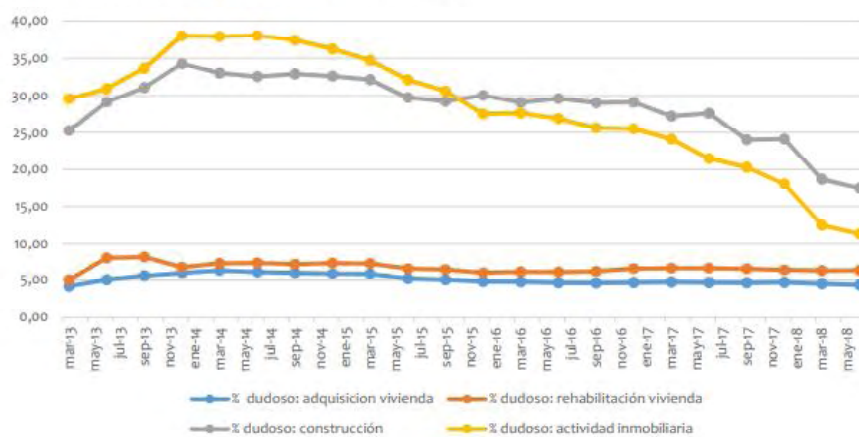
En rehabilitación, la morosidad representa el 6,29%, y en el caso de constructores y promotores inmobiliarios, que a principios de 2008 tenían un porcentaje de créditos dudosos apenas del 1%, el incremento ha sido mucho más elevado en los últimos años, registrando valores actualmente más moderados, del 17,50% y del 11,30% respectivamente, cuando hace cuatro años estaban en el 33% y en el 38%.

Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% dudoso: adquisición vivienda	% dudoso: rehabilitación vivienda	% dudoso: construcción	% dudoso: actividad inmobiliaria
mar-14	6,28	7,27	33,01	37,94
jun-14	6,07	7,30	32,55	38,04
sep-14	5,96	7,14	32,91	37,45
dic-14	5,85	7,28	32,63	36,25
mar-15	5,82	7,23	32,15	34,75
jun-15	5,20	6,53	29,76	32,12
sep-15	5,03	6,42	29,24	30,64
dic-15	4,81	5,98	30,03	27,54
mar-16	4,78	6,10	29,06	27,64
jun-16	4,65	6,07	29,60	26,89
sep-16	4,61	6,16	29,06	25,63
dic-16	4,67	6,53	29,09	25,50
mar-17	4,72	6,60	27,23	24,12
jun-17	4,67	6,60	27,62	21,47
sep-17	4,66	6,51	24,00	20,27
dic-17	4,69	6,37	24,11	18,09
mar-18	4,53	6,26	18,69	12,48
jun-18	4,38	6,29	17,50	11,30

Fuente: Banco de España

Gráfico 7.1. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).



Fuente: Banco de España

En la Tabla y Gráfico 7.2 se incluyen las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sobre ejecuciones hipotecarias presentadas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ), y los lanzamientos recibidos por el mismo Tribunal, debiendo tener en cuenta en ambas que no se distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles.

La ejecución de hipotecas alcanzó un máximo de 27.597 actuaciones en el primer trimestre de 2010, para descender hasta 14.681 en el tercer trimestre de 2011. Los últimos cuatro años el descenso ha sido prácticamente continuo, situándose actualmente en el segundo trimestre de 2018 en 7.216 ejecuciones.

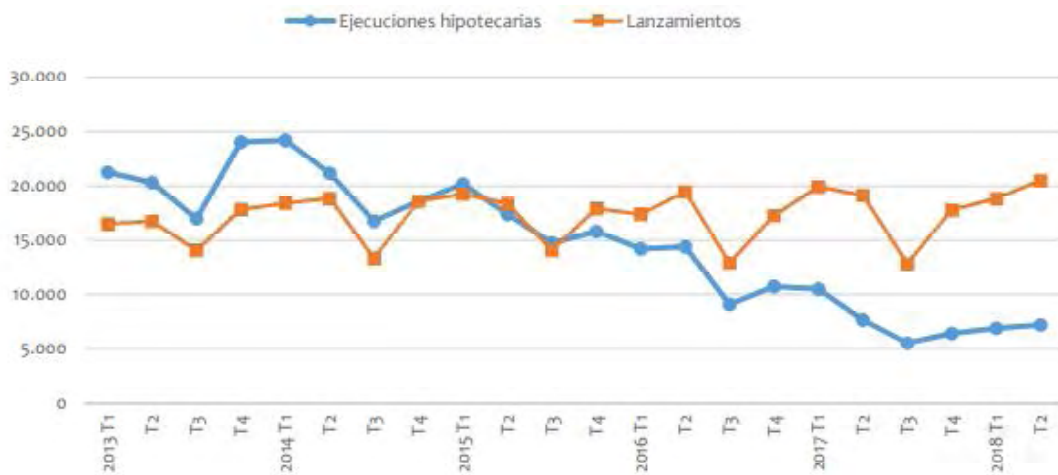
Los lanzamientos han mostrado un crecimiento más continuado desde 2008, pasando de 5.600 a superar los 19.000 a principio de 2012, cifra que se ha repetido en los dos primeros trimestres de 2017, y en el último trimestre se han recibido 20.526 lanzamientos, y practicado una cifra algo menor 17.152 (la cuarta parte en Cataluña), y siendo casi dos de cada tres, 10.491, consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En ambas series se detecta un comportamiento estacional, con valores más bajos en verano.

Tabla 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.

	Ejecuciones hipotecarias	Variación anual (%)	Lanzamientos	Variación anual (%)
2014 T1	24.226	13,9	18.412	11,4
T2	21.178	4,2	18.876	12,7
T3	16.767	-1,4	13.342	-5,2
T4	18.578	-22,8	18.603	4,3
2015 T1	20.201	-16,6	19.261	4,6
T2	17.414	-17,8	18.378	-2,6
T3	14.735	-12,1	14.071	5,5
T4	15.815	-14,9	17.921	-3,7
2016 T1	14.205	-29,7	17.386	-9,7
T2	14.385	-17,4	19.461	5,9
T3	9.094	-38,3	12.918	-8,2
T4	10.726	-32,2	17.265	-3,7
2017 T1	10.478	-26,2	19.926	14,6
T2	7.689	-46,5	19.141	-1,6
T3	5.518	-39,3	12.840	-0,6
T4	6.409	-40,2	17.786	3,0
2018 T1	6.903	-34,1	18.859	-5,4
T2	7.216	-6,2	20.526	7,2

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 7.2. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ofrece, desde el año 2014, información sobre el número y la evolución de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad, durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas, si bien hay que señalar que no todas las que se inician, terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

La ejecución hipotecaria es un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un inmueble, que está gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. Esta información, que facilita el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) abarca todo el territorio nacional, y la estadística tiene carácter trimestral.

En la Tabla y Gráfico 7.3 se recogen los datos provisionales de ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2018. De las 14.327 ejecuciones iniciadas sobre el total de fincas, la mitad corresponde a vivienda. El total de viviendas afectadas es de 7.086 y de este total 1.762 corresponden a vivienda habitual, que representa menos de la mitad que hace un año.

Tabla 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre de 2018.

	2017				2018		% variación último trimestre	
	1 T	2 T	3 T	4 T	1 T	2 T	trimestral	anual
total fincas	17.000	13.605	9.025	12.369	14.183	14.327	1,0	3,2
Fincas urbanas	16.169	12.868	7.783	11.896	13.428	13.700	2,0	4,2
1. Total viviendas	9.153	6.937	4.676	6.405	6.699	7.086	5,8	-2,9
-viviendas de personas físicas	5.530	3.652	2.071	2.849	2.638	2.489	-5,6	-33,3
-vivienda habitual	4.274	2.788	1.584	2.103	2.027	1.762	-13,0	-38,2
- otras viviendas	1.256	864	487	746	611	727	18,9	-17,7
- viviendas de personas jurídicas	3.623	3.285	2.605	3.556	4.061	4.597	13,2	29,1
2. Solares	712	938	322	552	899	512	-43,0	-44,0
3. Otras urbanas	6.304	4.993	2.785	4.939	5.830	6.102	4,7	23,4
Fincas rústicas	831	737	1.242	473	755	627	-17,0	-14,8

Nota: Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

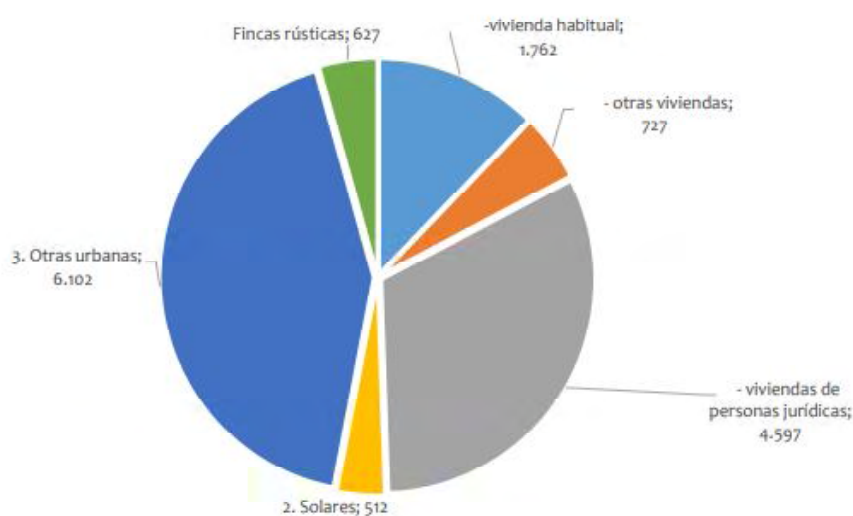
Fuente: INE

	2017				2018		% variación último trimestre	
	1 T	2T	3T	4T	1 T	2 T	trimestral	anual
total fincas	17.000	13.605	9.025	12.369	14.183	14.327	1,0	3,2
Fincas urbanas	16.169	12.868	7.783	11.896	13.428	13.700	2,0	4,2
1. Total viviendas	9.153	6.937	4.676	6.405	6.699	7.086	5,8	-2,9
-viviendas de personas físicas	5.530	3.652	2.071	2.849	2.638	2.489	-5,6	-33,3
-vivienda habitual	4.274	2.788	1.584	2.103	2.027	1.762	-13,0	-38,2
- otras viviendas	1.256	864	487	746	611	727	18,9	-17,7
- viviendas de personas jurídicas	3.623	3.285	2.605	3.556	4.061	4.597	13,2	29,1
2. Solares	712	938	322	552	899	512	-43,0	-44,0
3. Otras urbanas	6.304	4.993	2.785	4.939	5.830	6.102	4,7	23,4
Fincas rústicas	831	737	1.242	473	755	627	-17,0	-14,8

Nota: Otras urbanas incluye locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: INE

Gráfico 7.3. Ejecuciones hipotecarias iniciadas segundo trimestre de 2018.



Fuente: INE

En la Tabla y Gráfico 7.4 aparecen por comunidades autónomas, las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en el segundo trimestre de 2018, según estado y titular de las mismas. Del total de 7.086 viviendas, el 22,4% corresponde a vivienda nueva, y el restante 77,6% es vivienda usada. En cuanto al titular el 35,1% corresponde a persona física, y el 64,9% a persona jurídica.

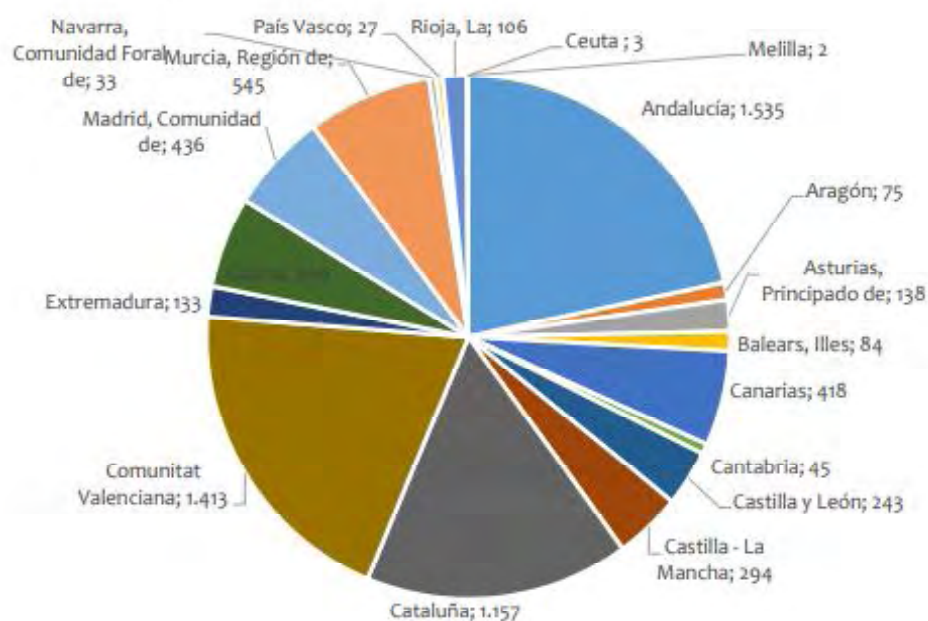
Las comunidades con mayor número de ejecuciones hipotecarias de vivienda son Andalucía (1.535), Valencia (1.413), Cataluña (1.157), y las de menor número País Vasco y La Rioja con 27 y 33 respectivamente. La información facilitada por el INE señala que, el 51,7% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el trimestre corresponde a hipotecas constituidas entre 2006 y 2008.

Solo un 4% de las ejecuciones afecta a viviendas con hipotecas de años anteriores a 2003.

Tabla 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada, según estado y titular. 2T de 2018.

	Viviendas	Por estado		Por titular	
		Nueva	Usada	Física	Jurídica
TOTAL	7.086	1.587	5.499	2.489	4.597
Andalucía	1.535	465	1.070	684	851
Aragón	75	2	73	30	45
Asturias, Principado de	138	17	121	48	90
Balears, Illes	84	1	83	48	36
Canarias	418	35	383	138	280
Cantabria	45	0	45	30	15
Castilla y León	243	78	165	100	143
Castilla - La Mancha	294	51	243	95	199
Cataluña	1.157	154	1.003	426	731
Comunitat Valenciana	1.413	432	981	425	988
Extremadura	133	6	127	78	55
Galicia	399	44	355	119	280
Madrid, Comunidad de	436	45	391	151	285
Murcia, Región de	545	245	300	68	477
Navarra, Comunidad Foral de	33	1	32	12	21
País Vasco	27	0	27	24	3
Rioja, La	106	11	95	9	97
Ceuta	3	0	3	2	1
Melilla	2	0	2	2	0

Fuente: INE

Gráfico 7.4. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. 2T de 2018.

Fuente: INE

Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- El mercado inmobiliario para el ejercicio 2019 está marcado por:

- a) Incremento en los activos de calidad, incremento de las rentas y disminución de las tensiones comerciales.
- b) Fuerte crecimiento en el mercado residencial, crecimiento moderado de los precios de vivienda e incremento a corto y medio plazo la oferta de viviendas de obra nueva disponible para la venta.
- c) La escasez de activos de calidad y el fuerte aumento de los precios, la posible subida de los tipos de interés, la inestabilidad política fuera y dentro de Europa.

2.- Cuando se lleva a cabo el arrendamiento de un inmueble, el propietario puede solicitar un seguro de arrendamiento, dicha póliza cubre:

- a) La elaboración del contrato de arriendo, el pago de hasta 36 meses de arriendo, en caso de que el inquilino incumpla, al igual que todos los costos jurídicos, si hay necesidad de un proceso.
- b) El 50 o 60 por ciento de un canon para daños en tubos, chapas, vidrios y tejas, entre otros.
- c) El gasto derivado del estudio de capacidad de pago y aprobación de arrendamiento del inquilino.

3.-La ejecución hipotecaria es:

- a) Un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un inmueble, que está gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.
- b) Es un procedimiento para la venta de un bien a través del cual se pretende determinar el comprador y el precio, según el sistema de competencia entre varios posibles compradores, adjudicando el bien al que mayor precio ofrezca.
- c) Cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Es legal subarrendar una habitación?

Respuesta



Subarrendar una o varias habitaciones de una casa es una opción común en pisos de jóvenes o familias pequeñas para poder aprovechar el espacio del domicilio al máximo. No obstante, existen una serie de precauciones que hay que tener en cuenta para no caer en una práctica ilegal.

La Ley de Arrendamientos Urbanos indica que sólo es legal subarrendar una vivienda si se hace de manera parcial, con el consentimiento previo del arrendador. De lo contrario, si el casero no sabe que su vivienda está siendo subalquilada o no aporta su consentimiento, se trata de un alquiler ilícito, por lo que se podrá pedir la resolución del contrato ante el juzgado, no solo del subalquilado, sino también del inquilino.

Es recomendable que, si se pretende subarrendar una habitación en una vivienda, se acuerde con el casero cuanto antes, preferiblemente en el propio contrato de alquiler. El precio del subarriendo nunca puede ser mayor que el del arrendamiento, es decir, el que el inquilino pague por el alquiler.

En el caso de que el contrato como inquilino finalice, lo hará automáticamente y de igual manera el derecho del subalquilado. Si el subarrendatario usa su parte como vivienda permanente, se le aplicará el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De lo contrario, el contrato de subarrendamiento será lo que se pacte por ambas partes.

En cuanto a la superficie, la ley no indica cómo debe ser, por lo que será el propietario de la vivienda quien deba limitar el número de personas que puedan residir en la casa.

Debe tenerse en cuenta, que el [pago de los suministros de la casa correrá a cargo del arrendatario](#), si bien lo común es que el inquilino original y el subarrendatario se repartan los gastos de manera proporcional.

La principal precaución que se debe tomar antes de subarrendar una o varias habitaciones es contar con el [consentimiento previo del propietario y que haya sido debidamente informado](#), ya que, de lo contrario, se trataría de una ilegalidad.

Por otro lado, es importante conocer la manera en la que se declaran los ingresos del subarrendamiento ante Hacienda. Al contrario que ocurre en el caso del propietario que alquila un inmueble, que se debe declarar como [Rendimiento de capital inmobiliario](#), en el caso de que sea un inquilino el que quiere realizar un subarrendamiento, los rendimientos que se obtengan deben ser declarados como [rendimientos del capital mobiliario](#).

Pregunta

¿El decreto del alquiler incluirá beneficios fiscales para propietarios?.

Respuesta



La secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, Elena Beunza, ha afirmado que el real decreto de vivienda en el que el Gobierno trabaja incluye un [índice de precios a efectos informativos](#) poder incluir beneficios fiscales para los propietarios a partir de los mismos.

“Este índice es fundamental para dar información y transparencia, que es uno de los grandes fallos que tiene el sector”, ha apostillado en un encuentro con los medios después de inaugurar una jornada de vivienda organizada por preciosdevivienda.es.

Beunza ha recalcado que lo que el Ejecutivo prevé con este índice es que se [vinculen determinados estímulos fiscales con la vivienda a precios asequibles](#). Asimismo, ha puesto de relieve que se está trabajando para que este índice sea [compatible con los índices autonómicos](#).

Respecto a las [medidas fiscales](#) que se podrían barajar, ha destacado

que en un primer momento se está viendo la [posibilidad de bonificar el IBI a los propietarios que se ajusten al índice de precios](#), aunque el Ejecutivo está abierto a trabajar en una reforma fiscal en un futuro sobre la base de los nuevos conceptos en los que se vayan trabajando.

Asimismo ha asegurado que, "de momento", no se está hablando de limitar los precios del alquiler de vivienda en las negociaciones del Real Decreto en esta materia. También ha destacado que "solo puede asegurar que se está trabajando en ello y que va en buen camino".

Sobre si el Real Decreto en materia de vivienda se aprobará en breve en el Consejo de Ministros, Beunza ha resaltado que "dependerá de cómo vayan las negociaciones" y ha apuntado que aunque van bien y se está hablando con todos los grupos políticos, "todavía no hay nada definitivo".

Pregunta

¿Qué son la eco-hipotecas o Hipotecas Verdes y qué ventajas tienen?.

Respuesta

[Fomento de la eficiencia energética y el uso de fuentes de energía renovables](#): estas son algunas de las finalidades de las hipotecas verdes. Lo eco está de moda y el sector de la vivienda también quiere sumarse a este estilo de vida con hipotecas especiales para los edificios y viviendas eficientes.

Las promotoras ya han empezado a ofrecer nuevas promociones de viviendas comprometidas con el medio ambiente. Incluso algunos bancos como ya cuentan con [créditos especiales para este tipo de casas](#). Este compromiso con la eficiencia energética también ha entrado en [la Ley Hipotecaria de forma que el Gobierno quiere impulsar los préstamos verdes que ofrezcan mejores condiciones a este tipo de viviendas](#).

En 2018, la Comisión Europea puso en marcha el Plan de Acción sobre Hipotecas Energéticamente Eficientes (EeMAP) en el que colaboran hasta 37 entidades financieras, que acumulan el 45% de las hipotecas que se firman en Europa, y 23 organizaciones del sector inmobiliario con el fin de empujar este tipo de créditos.



Son un tipo de préstamos hipotecarios que favorecen la compra de inmuebles que son energéticamente eficientes. Estos créditos también están indicados para la reforma de pisos con la finalidad de volverlos más eficientes. En el caso de la mejora de las viviendas es un punto muy importante ya que la casa se revalorizará económicamente, por lo que será un bien mejor valorado en el futuro.

Según los expertos, las hipotecas verdes permitirían reducir el gasto medio de los hogares en unos 4.000 euros además de ayudar a reducir la contaminación en España lo que ayudaría a nuestro país a cumplir con los objetivos de París 2020.

Ventajas de las hipotecas verdes.

Tipos de interés más atractivos. Si el diferencial de la hipoteca variable es un 1% en el caso de la certificación más alta (A+, lo que supone una vivienda construida de manera sostenible y que emite menos de 10,1 kilos de CO2 por metro cuadrado y consuma una cantidad de kilowatios-hora por metro cuadrado inferior al 25% con respecto a la clase E), será del 1,24% con la certificación peor, es decir, la G.

Entidades como Triodos Bank, Caja Rural de Navarra o la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) destacan que los clientes que compren una vivienda con certificación A o B pueden conseguir una bonificación de hasta 10 puntos en el conjunto de su préstamo. Además, para acceder a este tipo de crédito las entidades podría requerir solo un 5% de ahorros y no el 20% que se necesita para acceder a la financiación de una vivienda normal.

En el caso de las vinculaciones y los plazos, las ofertas de préstamos verdes no difieren mucho de los que podemos encontrar para una vivienda normal.

Las hipotecas verdes son más baratas porque el ahorro en el consumo de energía en la vivienda garantizaría un ahorro que serviría para pagar la propia hipoteca. Además, con este tipo de medidas se estaría invirtiendo en el valor de la propia vivienda, y a su vez, abogando por un futuro más sostenible con edificios y viviendas sostenibles y con impactos ambientales reducidos.



Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- a



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com