

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 155

Julio/Agosto 2019



Actualidad Corporativa págs. 3-4

«ATP- Agrupación Técnica Profesional»: INFORMA

Horario estival de consultoría Jurídica y Gabinetes Consultores, para la plena cobertura profesional de los Titulados Profesionales Diplomados pertenecientes a los Colectivos adscritos a la Agrupación Técnica Profesional -ATP- .

Actualidad págs. 5-9

Ahorro de los clientes en el adelanto del pago de la hipoteca con la nueva ley..... págs. 5-6

Nuevas tecnologías que revolucionan el sector inmobiliario . págs. 7-9

Información General págs. 10-14

El precio de la vivienda nueva crece a mayor ritmo págs. 10-12

Logístico y residencial marcan la pauta del mercado en España . pág. 13

Ventas y alquileres continúan activos, pero con precios más moderados..... pag.14

Formación Continuada págs. 15-23

Exceso y defecto de cabida ante notario en la nueva Ley Hipotecaria..... págs. 15-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pág. 23

Consultorio Formativo págs. 24-27

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.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 27

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

ACTUALIDAD

Corporativa



ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

ATP, Julio de 2019

Distinguido/a Sr./a:

En primer lugar quiero aprovechar esta ocasión para saludarle y presentarle mis respetos.

El motivo de esta misiva es que, dado que estamos en periodo estival y con la finalidad de garantizar plena cobertura profesional a todos los Titulados Profesionales Diplomados pertenecientes a los Colectivos adscritos a la Agrupación Técnica Profesional -ATP- y que figuran relacionados en el encabezamiento, dando totalidad de servicios en este tiempo estival y más concretamente en su mes de Agosto del año en curso, es por lo que me dirijo a Vd. como máximo responsable de esta Entidad y su organización, para exponerle y detallarle las Consultorías Jurídicas y Gabinetes Profesionales Consultores, así como sus Responsables, las cuales estarán a su entera disposición para cuanto les precise.

Es como sigue:

ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIO NACIONAL EN GENERAL

Consultorías Jurídicas y Gabinetes Profesionales Consultores

Disposición de Línea Especial Asignada: N° 902 929 150

IMPORTANTE.- En todo caso durante el mes de Agosto preferible las consultas por E-mail:

Zona de Aplicación
General Nacional: notificaciones@ferranabogados.com

Del 01 al 04-08-19 Todo el equipo con normalidad

Del 05 al 11-08-19 Sr. Letrado D. Eduardo Guitart Calpe

Del 12 al 18-08-19 Sra. Letrada D^a. Inmaculada Mora March

Del 19 al 25-08-19 Sr. Letrado D. Manuel Barba Moreno

Del 26 al 31-08-19 Todo el equipo con normalidad



96 334 47 31

E-MAIL URGENCIAS: notificaciones@ferranabogados.com

Gabinetes Jurídicos y Profesionales Consultores

Sr. Letrado D. Rafael Mora Luzón
Sra. Letrada Dña. M^a Teresa Pomar Miró

Móvil: 654 633 245.- E-mail: rafaelmora.luzon@icaib.org
Horario Mes de Agosto.- Lunes y Miércoles de 10'00 horas a 12'00 horas.

Gabinetes Económico-Fiscal-Contable y Laboral-Social

Sr. José Ramón Rodrigo Martínez (Económico, Fiscal, Contable)
Sr. Raúl Rodrigo Martínez (Laboral, Social)

Teléfono: 96 393 57 43.- E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com
Horario Oficina Mes de Julio (Del 01 al 31-07-2019).- Lunes a Viernes de 9'00 horas a 14'00 horas.
Horario Oficina Mes de Agosto (Del 01 al 31-08-2019).- Cerrado.
Horario Oficina Mes de Septiembre (Del 01 al 15-09-2019).- Lunes a Viernes de 9'00 horas a 14'00 horas.

Teléfonos de Urgencias para temas } Económico-Fiscal-Contable: 626 753 380 (Móvil)
Laboral-Social: 653 322 929 (Móvil)

ÁREA ARQUITECTURA Y TASACIONES-TASACIONES JUDICIALES

Consultoría Parte Técnica Tasaciones en General

Arquitecto Superior.- D. Sebastià Font Trobat

Tel./Fax: 971 49 58 76.- Móvil: 658 218 590.- E-mail: sfont@coaib.es
Horario Mes de Agosto.- Lunes y Miércoles de 10'00 horas a 12'00 horas.

Consultoría de Actuación Procesal en Tasaciones Judiciales

Gabinetes Sres. Letrados Ferran González & Asociados
Gabinetes Sr. Letrado Rafael Mora Luzón

Es notorio hacerles reseñar que pueden utilizar cualquiera de los Gabinetes que se detallan, por ser **su ámbito de aplicación Nacional**, eligiendo en cada caso el que mejor se adapte a su propia necesidad.

Es mi deseo personal y el de todos los Profesionales que componen la Agrupación Técnica Profesional -ATP-, de que con la relación de Servicios de Consultoría descrita, tenga y obtenga la garantía de prestación de los mismos que Vd. precise. Al mismo tiempo aprovecho esta singular oportunidad para que, en nombre de todos los Profesionales que componemos esta gran familia, desearles un feliz periodo estival.

***Esta Reestructuración de Organización, amén del periodo estival,
se mantendrá vigente a su vez a partir de Septiembre 2019***

Con mis mayores respetos para Vd., reciba un fuerte abrazo.



Fdo.- Francisco Sanfrancisco Gil
-Dirección General-

Actualidad

AHORRO DE LOS CLIENTES EN EL ADELANTO DEL PAGO DE LA HIPOTECA CON LA NUEVA LEY

Una de las medidas más mediáticas de la nueva Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario es la que reduce la comisión que los bancos pueden cobrar si el cliente amortiza total o parcialmente su hipoteca antes de tiempo. Pero ¿cuánto ahorro supone eso para los que se hipotecan a partir del 16 de junio?.

HIPOTECAS VARIABLES

En las **hipotecas variables** firmadas tras la entrada en vigor de la ley, es decir, desde el 16 de junio de 2019, la **comisión por amortización anticipada** puede ser de hasta el **0,15%** durante los **primeros cinco años** o de hasta el **0,25%** durante los **primeros tres** (siempre sobre el capital adelantado), según acuerden el cliente y el banco. En ambos casos, pasado el período de tiempo mencionado, la entidad ya no puede cobrar ninguna compensación. Asimismo, su importe no puede superar la pérdida financiera generada.

En cambio, en las **contratadas antes de esa fecha**, la comisión podía ser de hasta el **0,5% durante los primeros cinco años y de hasta el 0,25% posteriormente**. Y a diferencia de lo que ocurre

con la nueva normativa, los bancos podían aplicarla aunque no existiera pérdida financiera, es decir, aunque los intereses del mercado hipotecario fueran más altos que en el momento de la firma.

Así las cosas, la comisión máxima que podían cobrar los bancos por una amortización anticipada de 50.000 euros realizada en el tercer año de vida de la hipoteca era de 250 euros en los préstamos firmados antes de la nueva ley. Por el contrario, tras la entrada en vigor de la normativa, esta compensación no puede superar los 125 o los 75 euros, dependiendo si se aplica el límite del 0,25% o del 0,15%. Y a partir del cuarto o del sexto año, respectivamente, el adelanto de capital no puede tener coste.

HIPOTECAS FIJAS

En cuanto a las **hipotecas fijas**, la nueva ley hipotecaria establece que su **comisión por amortización anticipada** puede ser de un máximo del 2% durante los primeros diez años y de un 1,5% posteriormente (sobre el capital adelantado en ambos casos). Asimismo, su importe no puede superar la pérdida financiera generada, que solo puede producirse si, en el momento de efectuar el reembolso, los intereses del mercado hipotecario son inferiores a los que había en el momento de la contratación.

Antes del 16 de junio de 2019, esa compensación podía ser de hasta el 0,5% (0,25% a partir del sexto año). Pero además, los bancos podían cobrar una comisión de riesgo de tipo de interés, cuyo coste no estaba regulado, pero solía

oscilar entre el 0,5% y el 5% de la suma pagada antes de tiempo sin superar la pérdida financiera generada. Esta comisión ha dejado de existir con la nueva ley.

Así, volviendo al ejemplo anterior, por adelantar el pago de 50.000 euros de una hipoteca fija nos podían cobrar, si firmamos antes de la nueva ley, una comisión por amortización de hasta 250 euros y otra por riesgo de tipo de interés de hasta 2.500 euros. En cambio, si la contratamos después de la entrada en vigor de la normativa, esa compensación no puede superar los 1.000 euros (750 euros si la operación se produce a partir del undécimo año).



No todas las hipotecas tienen esta comisión

De todos modos, el ahorro puede ser aún mayor si contratamos una hipoteca que no tenga comisiones por amortización anticipada. Por ejemplo, en el mercado podemos encontrar un buen número de bancos online que no cobran esta compensación. Asimismo, siempre se puede tratar de negociar con la entidad para que no la incorpore en el contrato.

Además, para maximizar el ahorro, los expertos del comparador aconsejan realizar la amortización anticipada en los primeros años de la hipoteca y, si esta es parcial, pedir una reducción del plazo. De esta manera se ahorra más en intereses, ya que se reduce antes el capital sobre el que se generarán los intereses (con el sistema francés, al principio se paga más en intereses) y estos se devengarán durante menos tiempo.

Nuevas tecnologías que revolucionan el sector inmobiliario



El mercado inmobiliario se ha reinventado en los últimos años gracias a la tecnología y transformación digital de sus procesos.

El sector proptech, fruto

de los términos anglosajones property y technology, ha crecido exponencialmente hasta superar las 230 compañías en España y emplear en la actualidad a más de 5.000 personas. El sector inmobiliario está viviendo una revolución tecnológica. Gracias a los avances en Inteligencia Artificial, Big Data, Blockchain o Machine Learning, podremos gestionar, visitar, o alquilar y comprar una vivienda a través de nuestros smartphones, sin desplazarnos de casa.

Las conocidas como **PropTech (property technology)**, hacen referencia a este grupo de startups que utilizan las **innovaciones tecnológicas** para **renovar el mercado inmobiliario**. Según datos del sector, estas PropTech han crecido hasta un **300%** en nuestro país. Tan solo el pasado año se crearon **236** nuevas empresas. Se estima que en el año **2020**, ocuparán entre un **15%** y un **20%** de la cuota de mercado (frente al **5%** actual).

Estas startups, pueden ofrecer desde información en tiempo real sobre el estado y la evolución de nuestras obras, enseñarnos a través de un asistente virtual cómo evoluciona la construcción de una vivienda y recrear de forma realista sus posibles modificaciones y reformas, agilizar la toma de decisiones gracias a la tecnología Big Data, o permitirnos alquilar y comprar un inmueble sin la necesidad de contar con intermediarios gracias a plataformas de administración online. ¿Pero cuáles son las principales tecnologías de las que se nutren?

1. Realidad virtual (RV) y realidad aumentada (AR). Las aplicaciones de RV y AR se ponen al servicio de un potencial comprador que ahora puede ver completamente una propiedad incluso cuando todavía no se ha construido. La realidad virtual es un recurso que permite a los compradores adentrarse de lleno en el inmueble y facilitar la toma de decisiones. Hay compañías especializadas en ofrecer vídeos 360 grados que permiten conocer previamente cómo será la vivienda, y se convierten en una herramienta útil para aumentar el número de operaciones cerradas.

2. Drones. Los drones son capaces de alcanzar las plantas superiores de grandes edificios y tomar imágenes áreas de cualquier superficie, desde propiedades en la costa que hacen soñar a los futuros inquilinos, hasta imágenes de una vivienda unifamiliar y el barrio en el que se encuentra. Las opciones son infinitas y todas ellas han ayudado a los agentes inmobiliarios a mejorar su trabajo y brindar a los futuros compradores una panorámica área e inspiradora del terreno y el inmueble que van a comprar.

3. Big Data. Los datos son una fuente de información de un valor incalculable. Aplicados al sector inmobiliario, permiten que los individuos y las compañías tomen decisiones informadas con respecto a invertir, administrar y operar en base a ese análisis de macro datos. El big data se puede utilizar en las proptech para proporcionar información relativa a la historia de la propiedad, el coste de la misma, los detalles del barrio, el cálculo del pago de la hipoteca e incluso para pronosticar su revaloración futura teniendo en cuenta diferentes parámetros.

4. Blockchain. Las aplicaciones del blockchain a la industria inmobiliaria son muy diversas. Algunas compañías lo implementan para tramitar los pagos del alquiler, eliminando intermediarios y reduciendo costes en la transacción. Otro ejemplo de aplicación de esta tecnología es el que ofrece la tecnología blockchain de JLL para la tasación de las viviendas. Gracias a ello se puede validar la información ante terceros, para que cualquier usuario pueda utilizarla en los distintos procesos que requieran de un documento oficial, como la solicitud de una hipoteca, con el consiguiente ahorro de tiempo y costes.

5.- Criptomonedas. Las criptomonedas (Crypto) son monedas virtuales que suelen utilizar una red descentralizada para realizar transacciones financieras seguras. La revolucionaria tecnología de blockchain de criptodivisas está haciendo estallar los gráficos de operaciones y creando excelentes oportunidades de operaciones en todo el mundo, porque su volatilidad se traduce en la oportunidad ideal para rentabilizar un mercado que está a punto de transformar nuestra economía y que podría ser el futuro de las finanzas.

6. Fintech. Se podría definir como la suma de 'financiamiento' y 'tecnología', un movimiento donde muchas pequeñas empresas quieren cambiar la forma en la que entendemos los servicios financieros utilizando la tecnología.

Fintech o Financial Technology es una nueva industria financiera que aplica la tecnología para mejorar las actividades financieras. Fintech son las nuevas aplicaciones, procesos, productos o modelos de negocios en la industria de los servicios financieros, compuestos de uno o más servicios financieros complementarios y puestos a disposición del público vía Internet.

El sector inmobiliario ha mantenido una línea de desarrollo tradicional en las últimas cuatro décadas, sin embargo, la revolución de la tecnología ha cambiado el paradigma en los últimos 5 años gracias a la incorporación de procesos automatizados, la explotación de grandes cantidades de datos y la implementación de nuevas tecnologías punteras.

"El mercado inmobiliario se apoya en la tecnología para ofrecer al cliente una experiencia de compra totalmente digital y personalizada. Gracias a los avances en la valoración de viviendas online de forma instantánea mediante algoritmos y el análisis de macro datos, el propietario puede conocer cuánto vale su inmueble en cualquier momento y desde cualquier lugar". "La optimización de los procesos, la reducción de costes operaciones y las experiencias de compra con el cliente mejoran gracias al uso de la tecnología aplicada al sector inmobiliario".

TECNOLOGÍAS APLICADAS AL SECTOR INMOBILIARIO



1. Realidad virtual

Gracias a este tipo de tecnología, los compradores pueden visitar de forma virtual las viviendas, sin salir de casa. Podrán también contactar con asistentes virtuales.



2. Drones

A través del uso de drones, los clientes podrán obtener información del inmueble sin tener que desplazarse de casa. Podrán participar también de forma remota en el estado de las obras y vigilar el estado de los materiales.



3. Big Data y Machine Learning

Gracias a estas dos tecnologías, las empresas podrán acercarse a los clientes de forma más precisa y personalizada, o crear espacios de iluminación, alarma o seguridad de forma autónoma.



4. Blockchain

Esta innovación permitirá agilizar y dar una mayor seguridad a las transacciones financieras realizadas de forma virtual. Las PropTechs estudian la posibilidad de utilizarla para asegurar las operaciones de compraventa o la concesión de hipotecas.



5. Criptomonedas

Ya se han realizado operaciones de inversión y compraventa inmobiliarias, a través de este tipo de divisas. Será necesario adaptar las herramientas, para que tanto bancos como inmobiliarias permitan introducir sistemas de pago que acepten monedas como los Bitcoins.



6. Fintech

La creación de nuevos algoritmos, podrán permitir automatizar la correspondencia entre inversores, clientes y activos inmobiliarios, especialmente para aquellos activos valorados con precios no muy elevados.

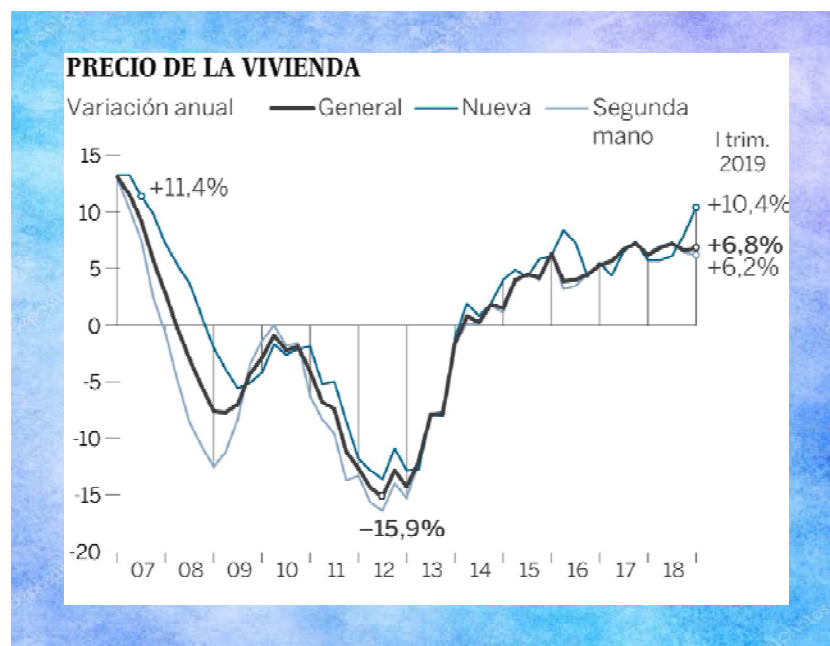


Información General

El precio de la vivienda nueva crece a mayor ritmo

La vivienda en España se encareció un 6,8% en el primer trimestre de este año con respecto al mismo periodo del pasado año 2018, según el índice de precios de vivienda publicado recientemente por el Instituto Nacional de Estadística. El dato supone una aceleración con respecto al trimestre previo, ya que los precios de compra cerraron el año pasado a un ritmo de crecimiento del 6,6%. La subida se debe, en exclusiva, al encarecimiento de las casas nuevas, cuyo precio sube al mayor ritmo desde finales de 2007, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

El crecimiento interanual de las casas de obra nueva alcanza el 10,4%. Desde el cuarto trimestre de 2007, en la época álgida de la burbuja, no se registraba un porcentaje similar. El índice (que es una referencia que toma como base 100 el año 2015) muestra sin embargo que los precios todavía están por debajo de los de aquella época. En el primer trimestre de este año se situó en 128,3 puntos, frente al máximo histórico de 137,4 en el tercer trimestre de 2008.



En cualquier caso, el fuerte estirón de la obra nueva (a finales de 2018 crecía al 8%), hace que los precios en general suban pese a que las casas de segunda mano, que son la inmensa mayoría de las que entran en el mercado de compraventa, frenaron levemente en el primer trimestre de 2019. El crecimiento interanual del precio en ese segmento, del 6,2%, es una décima inferior al del primer trimestre del año anterior.

Los profesionales del sector opinan que el encarecimiento de las casas seguirá en la misma línea durante todo el año, aunque 'lejos del fantasma de la burbuja y con unos precios más contenidos' que en aquella época. Preveen que los precios se ven estimulados por 'los bajos tipos de interés y la competencia de los bancos por conceder hipotecas'.

Falta de suelo y lentitud de las licencias

Sobre las causas que provocan el alza de los precios de los pisos de nueva construcción hay práctica unanimidad en el sector. La Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), cita **"básicamente tres factores"**. El primero es el **encarecimiento del suelo** "en las zonas con mucha demanda de vivienda y poca oferta para atenderla". A esto se suman "los **aumentos de costes de construcción en general**, y de la mano de obra en particular" y "los cuellos de botella" para la **solicitud de licencias municipales**, "que pueden demorarse hasta 18 meses en algunos casos".

Esos condicionantes que empujan los precios al alza, coinciden además con un momento en que las nuevas **promociones inmobiliarias empiezan a ganar peso en el mercado**. "Durante varios años, la obra nueva prácticamente desapareció", explican los profesionales del sector. "Esto se está corrigiendo en los últimos años y esa demanda latente está poniendo el foco en estas promociones, lo que tiene su efecto en el precio".

España visó en el pasado ejercicio 2018 permisos para la construcción de más de 100.000 viviendas por primera vez en nueve años y enlazó un lustro de crecimiento de las licencias. Puesto que las promociones tardan varios años desde que se planean hasta que se ocupan, el sector inmobiliario vive ahora los efectos de esa mejora. Se calcula que la recuperación paulatina en la edificación de pisos y casas se traducirá ya este año en que la obra nueva ganará al menos tres puntos de cuota de mercado. "Si el año pasado representaba el 10% del total de transacciones, este año será un 13% o un 14%".

Las previsiones de los expertos apuntan a cierta **moderación de los precios** en lo que resta de año, sobre todo porque ven poco margen de crecimiento en los mercados más tensionados. "En determinadas localizaciones ya no vemos que haya mucho más recorrido en precios porque la demanda no puede acceder y las entidades financieras no dan financiación porque se está superando ya el esfuerzo financiero del 35%".

Por Comunidades Autónomas

En el análisis por comunidades autónomas, nuevamente es la Comunidad de Madrid la que más tira al alza de los precios. Es también la que más se aproxima a los dos dígitos, con un crecimiento interanual del 9,7%, una décima más que un año antes. También destacan los fuertes crecimientos de Ceuta (9,1%) y Melilla (8,5%). La segunda comunidad con mayor crecimiento, Cataluña, muestra sin embargo una desaceleración: si en el primer trimestre de 2018 los precios crecían al 8,1%, este año lo hicieron al 7,6%. Muy cerca (7,3%) quedó Baleares, el último de los territorios por encima de la media nacional, tras un estirón de nueve décimas en un año.

En la situación inversa, Extremadura (2,4%), Galicia (3,6%) y Asturias (3,8%) son las comunidades donde menos crecen los precios. En las dos primeras, además, el ritmo ha

bajado con respecto al primer trimestre de 2018. 'Como viene sucediendo desde el 2015, aunque la situación de los precios en España sea extremadamente heterogénea, todas las comunidades registran valores positivos'.

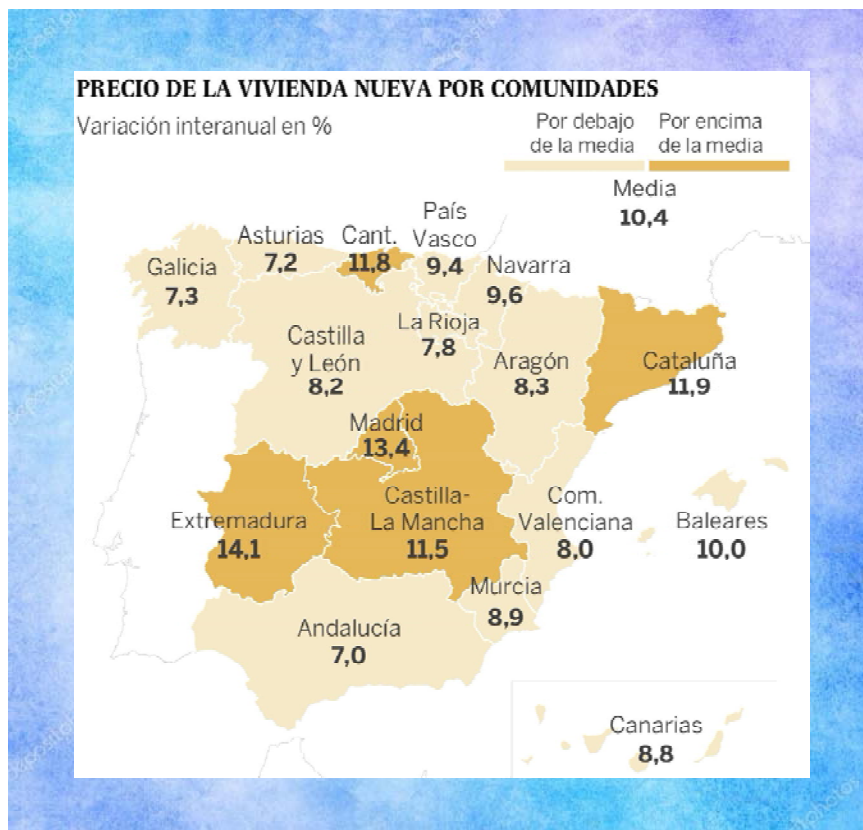
Los expertos en el sector ponen el foco en 'el diferente comportamiento de los precios por zonas'. Además, recuerdan que 'la vivienda usada ha sido el motor de la recuperación del sector'. Y añaden: 'Siete de cada diez compradores adquieren una vivienda de segunda mano, aunque los estudios reflejan cómo el interés por la vivienda de obra nueva se ha duplicado en los últimos años entre los potenciales compradores'.

Extremadura, donde más sube la obra nueva

Curiosamente, al analizar por territorios exclusivamente la obra nueva, Extremadura es la comunidad donde más subieron los precios interanualmente en el primer trimestre de este año. Su porcentaje, un 14,1%, supera incluso a Madrid (13,4%). En tercer lugar se situó Cataluña con un 11,9%. En todas las autonomías ese ritmo superó el 7%, que es precisamente lo que marcó Andalucía, situada en la cola.

Al observar el índice, sin embargo, se observa que Baleares es la única comunidad donde los precios son más altos que en la burbuja de principios de siglo. Su índice se sitúa en 126 puntos y supera los 124,2 del tercer trimestre de 2008. Mientras, Madrid y Andalucía están muy cerca de sus máximos históricos, con 138,3 puntos en la primera (por 140,5 en el tercer trimestre de 2008), y 121,9 en la segunda (frente a 123,1 también en el tercer trimestre de 2008).

En el extremo opuesto están Aragón y Navarra, donde una vivienda nueva todavía vale mucho menos que hace diez años. En la Comunidad Foral, el índice rozó los 171 puntos en 2008 y ahora está en 122,9, casi 50 puntos menos. En Aragón, el escalón rebasa los 40 puntos: de los 117,3 actuales a los 162,9 que se alcanzaron en el segundo trimestre de 2008.

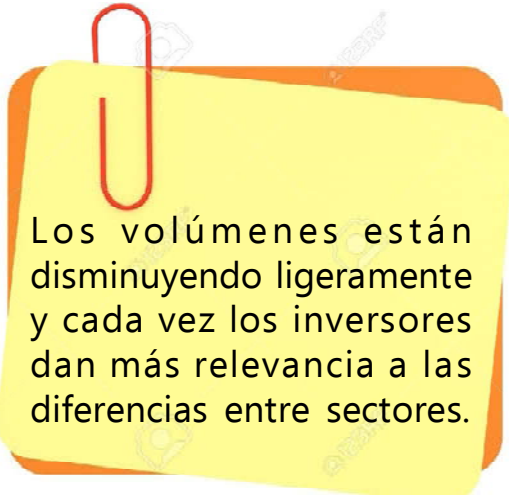


Logístico y residencial marcan la pauta del mercado en España

Las preocupaciones políticas siguen constituyendo un lastre en los mercados europeos, a pesar de esta incertidumbre, focalizada una vez más en el convulso brexit, la actividad inversora en el sector inmobiliario sigue siendo sólida en Europa, según los último informe sobre la materia.

Según los expertos en el sector “Los precios del sector inmobiliario en España muestran en términos generales síntomas de crecimiento moderado pero vemos clara diferencia entre los diferentes sectores, en el que destacan, por ejemplo, los sectores logístico y el residencial”.

Por sectores



Los volúmenes están disminuyendo ligeramente y cada vez los inversores dan más relevancia a las diferencias entre sectores.

La vivienda sigue siendo el segmento preferido. Los mercados nicho de activos «living» se desarrollan con rapidez, los precios reflejan que las diferentes ciudades europeas se sitúan en niveles diferentes de sofisticación y consolidación, pero existe una escasez de oferta de inmuebles de uso específico: inmuebles para alquiler residencial, residencias de estudiantes y activos para el sector sanitario en Europa.

Por su parte, las oficinas siguen beneficiándose del crecimiento de las rentas, aunque las perspectivas a medio plazo resultan más anémicas y se espera que el

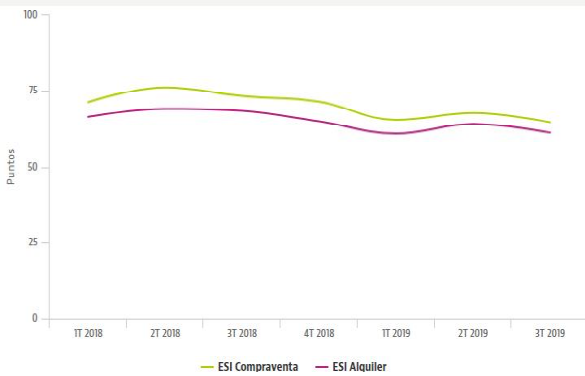
ciclo de crecimiento de los alquileres se desacelere a partir de 2020. En España, Madrid presenta actualmente una de las expectativas de crecimiento más altas de Europa para los próximos cinco años.

El sector logístico registra, desde mediados del ejercicio 2017, importantes incrementos de valor debido a la considerable compresión de las rentabilidades, al crecimiento de las rentas y el buen tono del mercado de alquiler. Esta situación contrasta con los mercados de oficinas y retail, donde el crecimiento se está ralentizando y los valores se adentran en terreno negativo. El crecimiento estructural y cíclico de la demanda ha impulsado los niveles de construcción de producto logístico, que han alcanzado máximos históricos en varios mercados: Alemania, los Países Bajos y España se sitúan a la cabeza, seguidos de cerca por los países nórdicos, Francia e Italia.

En el sector del Retail, la economía de consumo sigue constituyendo una fuente de optimismo en la UE: el descenso del desempleo y el aumento de los salarios favorecen un consumo de gran solidez. Esto está propiciando que la demanda de ocupación siga mostrando un tono favorable en líneas generales, a pesar de la irrupción del ecommerce, pero la mayor parte de la región se encuentra bastante lejos del punto de inflexión en el que está el Reino Unido. Los mercados de ocupación en el segmento retail de Madrid y Barcelona destacan sobre el resto de Europa. Se destaca que, en este punto, la distribución alimentaria ofrece un crecimiento más fiable.

Ventas y alquileres continúan activos, pero con precios más moderados

Encuesta de Sensibilidad Inmobiliaria (ESI)
Previsiones del mercado de compraventa y alquiler de vivienda



Según publicación de la **Encuesta de Sensibilidad Inmobiliaria (ESI)** sobre la proyección de las agencias inmobiliarias en los **mercados de compraventa y alquiler de viviendas**, para el tercer trimestre del año, los profesionales del sector moderan sus expectativas, sobre todo por la perspectiva de que los precios se van a mantener estables. En junio, el Índice de confianza en ventas decae 3,1 puntos porcentuales para registrar un mínimo de 64,7 puntos, mientras que el Índice del alquiler se quedó en 61,3 puntos, tras bajar 2,8 puntos porcentuales frente al registro anterior.

La publicación de la Encuesta de Sensibilidad Inmobiliaria (ESI) y de los índices de confianza en venta y alquiler de las agencias inmobiliarias analiza las **expectativas del sector para el tercer trimestre de 2019**. El sector de la vivienda se encuentra

en una situación de **tensa calma** frente a unas peores perspectivas económicas que auguran los principales organismos, y unido a cierta **incertidumbre política** tras el resultado electoral de las pasadas Elecciones Generales del 28A y las Autonómicas y Municipales del 26M, que pronto tendrán salida con los nuevos gobiernos en todas las administraciones durante los próximos cuatro años.

La posición de las **inmobiliarias** a mitad de año sobre el siguiente trimestre mantiene en **positivo las operaciones** que van a realizar, pero se denota cierto **estancamiento** en cuanto a los **precios**, y según sus previsiones se mantendrán estables tanto en **venta** como en **alquiler**. Es por ello por lo que los índices generales han vuelto a caer en junio de cara al periodo julio-septiembre, después de repuntar a comienzos de año.

Mayor confianza en la venta que en el alquiler

Según la última Encuesta de Sensibilidad Inmobiliaria (ESI), la confianza de las inmobiliarias en el mercado de compraventa de viviendas alcanzó los 64,7 puntos, lo que supone el dato más bajo desde que se realiza este estudio a finales de 2017.

Un 63% de las agencias inmobiliarias afirmó en junio que prevé captar más viviendas para su venta y hasta un 61% espera vender más casas en el tercer trimestre. Sin embargo, el 62% cree que los precios se mantendrán en su zona en los próximos tres meses.

Cabe destacar también que el 26% de los encuestados cree que va a captar el mismo número de inmuebles, un 27% que venderá la misma cantidad, y que un 22% comenta que los precios seguirán subiendo en su zona de trabajo entre julio y septiembre.

Los datos de ventas que alimentan al índice de confianza en este mercado ha caído más de cinco puntos porcentuales desde comienzos de año, y casi 10 pp desde septiembre de 2018. Las expectativas sobre precios apenas han caído un punto porcentual en lo que va de 2019, pero siguen bajando desde comienzos de 2018, más de 12 puntos porcentuales menos que hace un año y medio.

Alquiler: suben las operaciones y se estancan las rentas

El mercado del alquiler refleja un tímido repunte en el número de arrendamientos que van a captar y de las viviendas que van a alquilar en el próximo trimestre, pero manifiesta un freno a la subida los precios de los pisos alquilados para mantenerse estables. El índice de confianza del alquiler se situó en en 61,3 puntos, un 'aprobado raspado'.

Mientras el 45% de los encuestados declara que va a captar más viviendas para alquiler en los próximos tres meses, y un 46% afirma que espera alquilar más pisos, es el 58% el que confirma que los precios se mantendrán entre julio y septiembre.

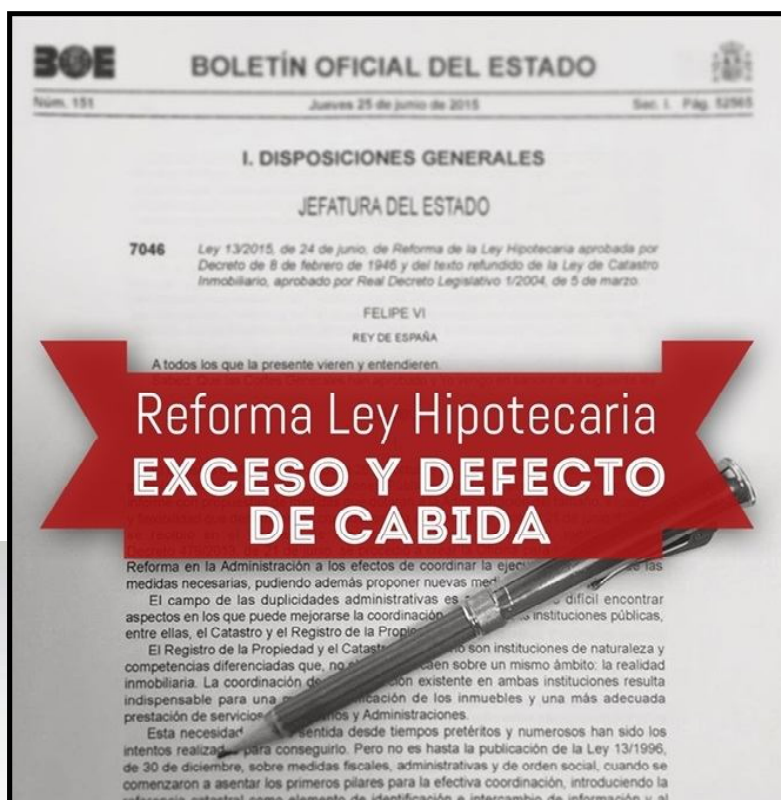
Las otras respuestas más destacadas son que un 23% estima que captará el mismo número de inmuebles, frente a un 24% que afirma que alquilará igual número de vivienda que hace un trimestre, y ese 26% que destaca que los precios seguirán subiendo.

Las muestras que alimentan al índice de confianza en el alquiler determinan que para las inmobiliarias los precios han tocado cierto techo y se alejan de las mayores perspectivas que tuvieron a comienzos de 2018. En cuanto a las operaciones afirman que van a seguir captando más alquileres, en un mercado cada vez con mayor demanda.

Formación Continuada

EXCESO Y DEFECTO DE CABIDA ANTE NOTARIO EN LA NUEVA LEY HIPOTECARIA

El estudio de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, cuya entrada en vigor fue el 1 de noviembre de 2015, estudia la rectificación de la descripción de la finca en cuanto a descripción, superficie o linderos a la que se refiere el artículo 201, centrándose en la cabida inscrita, que suele ser lo más requerido en la Notaría.



¿ Qué es la cabida inscrita de una finca registral?

La cabida es la magnitud del soporte de los derechos que pertenecen al titular, como dijo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1956. Las fincas ya inmatriculadas pueden tener realmente una superficie mayor o menor por muchos motivos: error de medición o cálculo, incrementaciones naturales como aluvión, mutación de cauce de río, etc.

Los excesos de cabida tienen lugar cuando sobre determinada finca se pretende la registración de una cabida superficial superior a la que ya consta registrada, lo cual no supone inmatriculación ni inscripción de superficie no inscrita, sino que se trata de la rectificación de una medida superficial defectuosamente tomada en su momento,

como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2011. En sentido inverso la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, dijo que la disminución de la cabida debe ser justificada porque si no se corre el peligro de la desinmatriculación, o puede ayudar a bendecir transmisiones sin las debidas garantías a colindantes, o puede ser vehículo de un fraude urbanístico y fiscal.

Hasta la entrada en vigor de la Ley, había **varias vías** para lograr la constatación registral de un exceso de cabida, fundamentalmente basadas en un **título declarativo del exceso complementado con certificado catastral**, cualquiera que fuera la diferencia de cabida, con certificación técnica si era inferior al veinte por ciento o por mera manifestación si era inferior al cinco por ciento.

En la práctica esto se traducía en que los **excesos inferiores** al veinte por ciento eran normalmente registrados con la mera presentación del la certificación catastral descriptiva y gráfica. Si el **exceso** era **superior** al veinte por cien, y pese a que la Ley preveía expresamente la misma certificación catastral como medio acreditativo del exceso, lo cierto es que sistemáticamente en el Registro de la Propiedad se dudaba de la identidad de la finca y se frustraba la inscripción del exceso. Pero al menos, hasta el veinte por ciento había posibilidad real.

¿ La nueva normativa es mejor o peor?

Depende de cómo se analice. Lo único bueno es que **establece un sistema unitario para tratar los excesos y defectos de cabida**, eliminando una pluralidad de normas que en algunos casos tenían un difícil encaje entre sí. El resto, mucho más restrictiva y complicada.

Lo primero que llama la atención es que la Ley no crea un expediente ni un procedimiento nuevo, sino que se limita a remitirse al del artículo 203 de la Ley Hipotecaria con algunas especialidades y con dos excepciones.

Primera excepción: Rectificación de la descripción en general.

Según el párrafo 2 del artículo 201, podrá realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, **sin necesidad de tramitación de expediente**, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

Esta primera excepción **no sirve**, por tanto, ni para rectificar cabida ni linderos, sino únicamente para la rectificación de cualquier otro dato, podríamos decir menor o accesorio, de la finca. Su utilización será por tanto bastante **residual**.

En cualquier caso, la **modificación registral** que se pretenda se deberá acreditar de manera suficiente de modo que al Registrador no lo queden dudas de que la rectificación pretendida es real. Por ejemplo, podremos rectificar la calificación del suelo o el número de policía con un **certificado municipal**. Queda pendiente de la práctica que se vaya produciendo si con el certificado catastral podrá rectificarse algunos de esos extremos.

También hay que tener en cuenta que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción actual, también dice que una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

Segunda excepción: Pequeñas diferencias de cabida.

La segunda excepción a la tramitación del expediente, la del **párrafo 3 del artículo 201**, sí que es posible que tenga algo más de recorrido práctico, pues se trata de **pequeñas diferencias de cabida**. Ahora bien, mucho menos que la anterior normativa, pues la normativa actual es mucho más restrictiva que la anterior, pues se rebajan los supuestos en los que no hay que acudir a un expediente tramitado conforme al artículo 201.1 a los dos siguientes:

- a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.
- b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

Por tanto, por mera **manifestación del otorgante** cuando la diferencia no exceda del cinco por ciento, sin necesidad de **sopORTE documental**. En caso de ser superior al cinco por cien pero no superior al diez por ciento, deberá acreditarse la medición **con certificación catastral descriptiva y gráfica**, sin que parezca que se pueda acudir a otros medios, como certificado de técnico competente, levantamiento topográfico, certificación administrativa, etc. Si la diferencia de cabida es superior al diez por ciento, ya debemos acudir al **expediente de los artículos 201.1 y 203**.



La Ley continua diciendo que en ambos casos será necesario que el **Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.**

Se amplían además los supuestos en que el Registrador puede fundar su duda razonable. No obstante, ya matizaron las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009 que tales criterios sobre dudas no debe aplicarse de modo mecánico y sin atender las circunstancias particulares de cada caso.

Por ejemplo, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 2010, sí es motivo de duda un exceso de cabida de casi el doble (de 1.799 m² pasa a 3.659 m²) con cambio de linderos. En el mismo sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2011 entiende razonable la duda en un exceso de cabida de una finca (en realidad una casa de tres plantas) que aparece inscrita con 37 metros cuadrados de suelo y que pasaría a 67, para posteriormente dividirla horizontalmente.

No obstante, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2012, considera que no es suficiente por sí sola para sustentar duda de identidad la única alegación de desproporción en las superficies (entre la que figura inscrita y la que se pretende inscribir) cuando es moderada (inferior, en este caso, a la quinta parte de la cabida inscrita). Diferente habría sido el caso en que hubiera habido grandes diferencias de superficie (como ocurría en los supuestos de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1998, 31 de mayo de 1999, 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 1 de junio de 2006 y 2 de junio de 2012), o cuando, aun no siendo excesiva la diferencia, se hubieran motivado en la nota de calificación las dudas de identidad (modificación de linderos, cambios entre la descripción gráfica resultante del plano que sirvió de título para la inmatriculación y la que ahora se presenta para la inscripción del exceso, posibles cambios de superficie en las fincas colindantes, etc.)

Expediente para la rectificación de la descripción de la finca

En el resto de supuestos, deberemos acudir al párrafo primero del artículo 201, que, se remite al artículo 203.

Por ello, sintetizando el contenido de dichos artículos, no sin antes constatar que **no podrá tramitarse el expediente para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde**. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Competencia notarial

No hay norma especial, por lo que nos remitimos al artículo 203.1: El Notario competente será el hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito.

Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes.

Inicio del procedimiento

No dice nada el 201 sobre el **inicio mediante solicitud por escrito**, lo cual se entiende irrelevante si se acepta que con el **requerimiento incluido** en el acta notarial, redactado por el Notario de acuerdo con lo manifestado por el requirente, queda cubierto este requisito.

Lo que sí especifica el artículo 201 es que **podrá promoverlo el titular registral** de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, para lo cual deberá:

- **Aportar** al Notario la descripción registral de la finca y su descripción actualizada.
- **Asegurar** bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

- **Expresar** los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales.

- **Aportar** la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente.

No se especifican otros documentos o datos que el solicitante deba aportar, pero si tenemos en cuenta la exclusión que de parte de los del artículo 203 hace el 201, deberemos concluir que los no excluidos deben ser solicitados por el Notario. Concretamente, además de los ya expuestos creo que es obvio la necesidad de solicitar los siguientes:

- Los **datos personales** del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones.

- **Título de propiedad** de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente. Del mismo modo que en el caso del artículo 203, aunque la norma hable de incorporar los documentos al acta, creo que en relación al título, será suficiente reseñarlo en el acta y acompañarlo, en su caso. De otro modo, incorporar una escritura íntegra a un acta como documento unido encarecería bastante el documento.

Si embargo, cabe plantearse dudas de que deban solicitarse los siguientes, pues algunos parecen reiterar datos ya solicitados (datos de colindantes, por ejemplo) y otros no parecen relevantes para rectificar la cabida (poseedores o arrendatarios):

- **Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen** de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

- Deberá **identificarse** también **a los poseedores de la finca** que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda. No se incluye al arrendatario de fincas que no sean vivienda, ni aunque se trate de fincas rústicas.



Certificación acreditativa de no inscripción

Como ocurre en el artículo 203, y aunque no se diga claramente, lo cierto es que aplicando la normativa general de las actas notariales, el Notario debe hacer una **primera valoración** de la documentación aportada, para según su criterio, ponderar si existe **interés legítimo** en el requirente.

De ser **positivo** el juicio del Notario, se instrumentará el requerimiento mediante un acta, a la que se incorporará la documentación aportada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición en el plazo de **quince días** de certificación limitada a la rectificación cuya inscripción se solicita. Parece que la práctica de anotación preventiva también es potestativa para el requirente.

Dice el artículo 201 que si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a **suspender la inscripción solicitada** motivando las razones en que funde tales dudas.

Entiendo que en este supuesto, el Registrador debe manifestarse sobre la existencia de esos **obstáculos jurídicos de fondo** que pueden impedir la rectificación, quedando vinculado con dicha calificación. Además, a dicha calificación se le deben exigir los mismos requisitos de rigor y motivación que para el caso de inmatriculación.

Como ocurre con el expediente de inmatriculación, este es, el filtro principal, pues la mayoría de los excesos o defectos de cabida que eran calificados negativamente por esas dudas fundadas, lo eran después de haber practicado el Notario notificaciones, traído testigos a la Notaría, etc. con el coste que implicaba.

Notificaciones del Notario, alegaciones de los notificados y fin del procedimiento.

El paso siguiente compete de nuevo al Notario, y no es otro que la **publicación gratuita de edictos en el Boletín Oficial del Estado** (obligatoria) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (potestativa si bien recomendable). Sirve lo expuesto para los edictos en el post de referencia.

Las **notificaciones individualizadas** también son idénticas a las del expediente de inmatriculación, salvo el contenido de las relativas a los que resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende rectificar, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. En este caso, en la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

Es dudoso aquí también la utilidad de notificar a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, como también lo es la notificación al poseedor de hecho.

No hay normas especiales en materia de alegaciones ante el Notario y de finalización de expediente, por lo que, con la excepción que marca el artículo 201, será también de aplicación lo establecido en el 203 y los comentarios correspondientes. Brevemente, resumiendo:

- Practicadas las notificaciones, cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.
- En caso de no haber oposición, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante.
- Remitida al Registrador, entiendo que éste únicamente puede calificar negativamente por falta de publicación de edictos, de notificación de algún interesado o por existencia documentada de oposición, pero en ningún caso por otro motivo.
- En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a rectificar el asiento.
- Finalmente, el Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado".



CUESTIONARIO 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.-La cabida inscrita de una finca registral es la magnitud del soporte de los derechos que pertenecen al titular, ¿ Cuándo se produce un exceso de cabida ?.

- a) Cuando se rectifica la descripción de la finca en cuanto a su superficie o linderos.
- b) Cuando el exceso de cabida está complementado con certificado catastral.
- c) Cuando sobre determinada finca se pretende la registración de una cabida superficial superior a la que ya consta registrada.

2.- Cuando se producen diferencias de cabida, ¿ es necesario el soporte documental?.

- a) Si la diferencia es superior al 5% pero inferior al 10% la medición deberá acreditarse con certificación catastral descriptiva y gráfica.
- b) Si, siempre es necesaria la presentación del certificado técnico competente y la certificación administrativa.
- c) Si la diferencia es superior al 5% no es necesario la presentación la representación gráfica georreferenciada de la finca.

3.- ¿ Quién promueve el procedimiento para iniciar el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral?.

- a) El notario.
- b) El titular registral.
- c) El propietario actual.

4.- El Registrador ordena la publicación de un edicto que refleja los datos de la/s finca/s resultantes del expediente, su titularidad y cargas. Dicho edicto es notificado a:

- a) A cualquier interesado que pueda hacer alegaciones.
- b) A los interesados titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca.
- c) Todos los interesados y personas ignoradas a quien pueda perjudicar el expediente.

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.



El pasado mes de junio entró en vigor la nueva Ley de crédito inmobiliario más conocida como la **Ley Hipotecaria**. La nueva norma llega con más de tres años de retraso y varias polémicas en su camino. Finalmente, España se ha convertido en el último país de Europa en transponer esta directiva comunitaria.

Uno de los puntos más discutidos de la Ley era su carácter retroactivo. Si las nuevas condiciones desarrolladas en esta nueva norma afectarían a las hipotecas ya firmadas. La nueva Ley Hipotecaria **no tendrá carácter retroactivo de forma general**. De esta forma, la nueva norma no se aplicará a los contratos hipotecarios firmados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma. A pesar de esto, los ya hipotecados podrán beneficiarse de los cambios de la Ley en los puntos de novación o de subrogación de su préstamo.

Pregunta

¿Cuáles son los principales beneficios de la nueva Ley Hipotecaria?

Respuesta

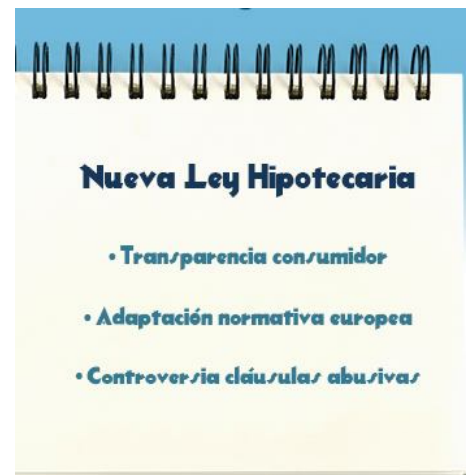
Protección del consumidor, transparencia y reparto de gastos más equitativo entre cliente y la entidad financiera.

La nueva Ley Hipotecaria podría resumirse en estos tres puntos para tener una visión global de su objetivo.

Con la **protección al consumidor y la transparencia** se quieren subsanar algunos errores del pasado. Ahora con esta nueva norma, los legisladores quieren que los clientes conozcan al detalle su préstamo y sepan qué están firmando. De esta manera se reducirán las demandas en este sector que en los últimos años ha sido el centro de los procesos judiciales por temas como las cláusulas suelo o el IRPH.

En cuanto a los **gastos**, la norma reparte de una forma más equitativa los costes de formalización de la hipoteca. Antes el cliente pagaba todo y ahora solo pagará la tasación y las copias del notario.

La **Ejecución hipotecaria** es otro de los grandes beneficios de la norma. Ahora el banco no podrá ejecutar la hipoteca hasta que el cliente no adeude 12 meses o el 3% de la hipoteca en la primera mitad del préstamo, antes eran solo 3 meses. En la segunda mitad del préstamo el plazo para la ejecución pasa de los 12 meses a los 15 o el 7% de la deuda.



Pregunta

¿Por qué ha tardado tanto en entrar en vigor la Ley en España?

Respuesta

En el año 2014, la Unión Europea impulsó una norma para reforzar la protección de los consumidores que contratara una hipoteca. Desde ese momento, los países de la UE debían adaptar estos cambios a su jurisprudencia algo que en España se ha ido retrasando por la inestabilidad política de los últimos años.



La Comisión Europea dio en el año 2016 un plazo de tres años a España para que se adaptará a la nueva norma, algo que no ha sido posible hasta ahora. En el ejercicio 2017, el Gobierno de Mariano Rajoy aprobó un primer Proyecto de Ley que luego fue modificado por el Gobierno de Pedro Sanchez y que finalmente no se pudo votar en el Congreso de los Diputados hasta el 21 de febrero de 2019. Antes de ser votado en el Congreso el texto tuvo que pasar por el Senado para que los diferentes partidos políticos presentaran sus enmiendas.

Pregunta

¿Va a afectar la nueva norma en la oferta hipotecaria del ejercicio 2019?

Respuesta

Que se haya aprobado la Ley ahora va a ayudar a desbloquear el mercado hipotecario tras varios meses de incertidumbre. Las entidades volverán a planificaciones estratégicas a medio y largo plazo en su oferta hipotecaria ya que la aprobación de la Ley fija un marco legal estable. Algunos bancos ya han empezado a adaptarse a la nueva normativa antes de su entrada en vigor, asumiendo todos los gastos, incluso los de tasación, con el fin de atraer a clientes.

Este es el inicio de la diversificación de la oferta, algo que veremos en los próximos meses. La 'guerra hipotecaria' por captar al cliente que busca financiación para la compra de un inmueble comenzará con la aprobación de la nueva norma, la oferta se va a diversificar y algunos bancos bajarán sus tipos mientras que otros los subirán, lo más importante es que el cliente compare y encuentre lo que mejor se adapte a sus necesidades.

Pregunta

¿Por qué la Ley hace tanto hincapié en la TAE de las Hipotecas?.



Respuesta

Muchos clientes no saben que la TAE es el coste total de su préstamo. A la hora de elegir una hipoteca u otra, muchos solo comparaban los tipos de interés sin tener en cuenta que podía haber otros costes en el préstamo que no están incluidos en el TIN.

El hecho que explica la TAE está relacionado con la transparencia, se está pidiendo a los bancos que detallen todos los costes de su préstamo para que el cliente los conozca.

Pregunta

¿Se prohíben las vinculaciones, pero los bancos siguen ofreciendo seguros?

Respuesta

Sí, la Ley prohíbe las vinculaciones. No se puede obligar a un cliente a contratar un seguro u otro producto como condición para que le concedan la hipoteca. Sin embargo, las entidades pueden hacer rebajas en sus tipos de interés a sus clientes si estos contratan, por ejemplo, el seguro de hogar.

También es verdad que el cliente puede contratar un seguro con el banco y al año siguiente cambiarlo, en este caso no perdería la bonificación recibida por la entidad en el momento en el que formalizó su préstamo. Siempre y cuando el seguro que presente al banco tenga las mismas o mejores características.

Pregunta

¿La Ley facilita la subrogación de la hipoteca?.

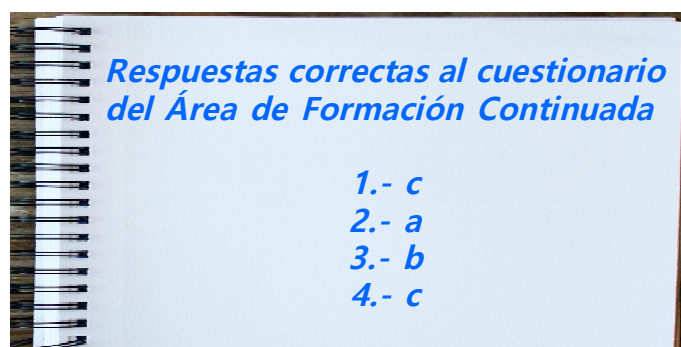
Respuesta



Subrogar la hipoteca significa cambiar la hipoteca de un banco a otro. La nueva norma facilita este cambio ya que desaparece la comisión de subrogación que oscilaba entre el

0,25% y el 1%, en función del año en el que se compró la vivienda.

Es posible que algunos bancos vean en la subrogación una posibilidad para 'robar' hipotecas a otras entidades. Para que la 'guerra por la subrogación' no sea muy agresiva, la Ley impone unos costes para el banco que quiere 'robar' la hipoteca.





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