

Boletín Oficial



DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

MEDFIN

MEDIADORES FINANCIEROS

- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -





Sumario

«Punto de Encuentro y Jornada Informativa Profesional» págs. 3-10

Crónica de la «Jornada Informativa Profesional» celebrada en el Hotel Miguel Ángel de la ciudad de Madrid el 23-02-2019.

Actualidad Corporativa págs. 11-15

«Desde el GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE»:

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179 págs. 11-12

«Desde el GABINETE JURÍDICO»:

Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del **Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** pág. 13

Pronunciamiento del tribunal supremo respecto al reparto de los gastos hipotecarios pág. 14

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»:

Novedades laborales para el 2019 pág. 15

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección 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 Mediadores Financieros Titulados 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 C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

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



@atpcpes



@atpgroup_es



/in/atpcpes

Web: www.atp-medfin.com



JORNADA INFORMATIVA PROFESIONAL Madrid 2019

**SÁBADO
23 DE FEBRERO
11:00 H.**

**HOTEL MIGUEL ÁNGEL
MADRID**

WWW.ATP-GROUP.ES



«PUNTO DE ENCUENTRO Y JORNADA INFORMATIVA PROFESIONAL»

MADRID

En el marco de exigencia de la Junta de Gobierno los Colectivos Profesionales:

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

con la coordinación general de la Agrupación Técnica Profesional-ATP, se ha celebrado una «Jornada Informativa Profesional en Punto de Encuentro». Este evento bajo la dirección del Sr. Presidente, D. Francisco Sanfrancisco Gil, se ha llevado a cabo en Punto de Encuentro:

JORNADA INFORMATIVA PROFESIONAL

Día 23-02-2019, ciudad de Madrid.- «Salón Renacimiento II» del Hotel Miguel Ángel

en concordancia a la logística organizativa dispuesta, y con el objetivo de informar de las actualizaciones y de los cambios significativos surgidos por normativas en el ejercicio de la actividad profesional. De igual modo que de nuevas alternativas profesionales que, desde el abanico integral de la Agrupación Técnica Profesional-ATP, se ofrece dadas las novedades en las normas legislativas de aplicación.

Junto al Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, se ha tenido la satisfacción de contar con la presencia de participación activa del Ilmo. Sr. D. José María García Gómez.- Director General de Vivienda y Rehabilitación. Así mismo también se contó con la participación activa del Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez.- Director Gabinete Consultor Jurídico. Todo ello bajo la batuta logística de D^a. Mercedes Navarro Tárrega, Miembro de la Junta Directiva.

La Jornada contó con la presencia de numerosa concurrencia profesional.

A las 11:00 horas, y tras unos minutos de cortesía, se inició la Jornada con la Apertura a cargo de D^a. Mercedes Navarro Tárrega, Miembro de la Junta Directiva y Responsable del Departamento de Admisión, quien dio la bienvenida a los asistentes y dio a conocer la composición de la Mesa Rectora:

Sr. Presidente.- D. Francisco Sanfrancisco Gil
Ilmo Sr. D. José M^a García Gómez.- Director General de Vivienda y Rehabilitación
D. Ferran González i Martínez.- Director Gabinete Consultor Jurídico
D^a. Mercedes Navarro Tárrega.- Miembro de la Junta Directiva

Seguidamente, y como Acto de Presentación, el Sr. Presidente **D. Francisco Sanfrancisco Gil**, tomó la palabra, dando la bienvenida a todos los asistentes y agradeciendo su presencia al evento organizado, mostrando de igual manera su gratitud a los Miembros de la Mesa por su participación, y deseando que la Jornada transcurriera con el máximo provecho, habida cuenta de la extensa información y actualización programada y orientada para el desarrollo profesional de la actividad que nos es propia.

El Sr. Sanfrancisco concluyó la Presentación diciendo literalmente:

«Comunicarles que también hemos cursado en reiteradas ocasiones, nuestra respetuosa solicitud de asistencia y participación en esta Jornada al Director General de Tráfico D. Pere Navarro Olivella, puesto que a nuestro entender, es de positivo interés que de su propia voz nos informara de las características del Profesional Colaborador Habitual con la DGT.»

A pesar de nuestra constante insistencia, este señor ha dado la callada por respuesta y ninguna noticia tenemos sobre él. Ojalá todavía a lo largo de la jornada aparezca y al menos nos honre con su presencia».

Terminada esta primera intervención del Sr. Sanfrancisco, se recordó el contexto de exposición de la celebración de la Jornada Formativa, el cual se iba a llevar a cabo con el siguiente Programa:

PROGRAMA A DESARROLLAR

«Apertura»
a cargo de Dña. MERCEDES NAVARRO TARREGA
- Miembro Junta Directiva -

«Presentación»
expone D. FRANCISCO SANFRANCISCO GIL
- Presidente -

«Los Asesores Agentes Inmobiliarios en el desarrollo de su actividad profesional»
- Registro Oficial de los Profesionales Inmobiliarios -

«Arrendamiento Residencial y Arrendamiento Turístico Vacacional»
impartido por el Ilmo. Sr. D. JOSÉ MARÍA GARCÍA GÓMEZ
- Director General de Vivienda y Rehabilitación -

«El Colaborador Habitual con la D.G.T.»
- Condiciones y características de su actuación profesional -
* impartido por el Ilmo. Sr. D. PERE NAVARRO OLIVELLA
- Director General de Tráfico -

(*) Este apartado se fija en función de que el Sr. Director General de la DGT asista al Acto.
Caso contrario se dispondrá de cambio oportuno

«Ley de Crédito Inmobiliario»
- Aspectos de la Nueva Ley Hipotecaria // Novedades respecto del Tasador -
impartido por el Sr. Letrado D. FERRAN GONZÁLEZ I MARTÍNEZ
- Director del Gabinete Consultor Jurídico -

«Finaliza la Jornada el Sr. Presidente»
D. FRANCISCO SANFRANCISCO GIL



Hotel Miguel Ángel
- Salón Renacimiento II -

Madrid
23-02-2019



Vista panorámica del Salón Renacimiento II



Sin más dilación **Dña. Mercedes Navarro Tárrega**, **Miembro de la Junta Directiva**, en nombre de los organizadores, dio comienzo al Programa descrito anteriormente. A tal efecto presentó para la primera intervención al **Ilmo. Sr. D. José María García Gómez**, **Director General de Vivienda y Rehabilitación**, la cual se llevaba a cabo bajo el título de:



«**Los Asesores-Agentes Inmobiliarios en el desarrollo de su actividad profesional**» - **Registro Oficial de Profesionales Inmobiliarios** -

El **Sr. García Gómez**, en la exposición del primer apartado de su intervención bajo el enunciado «**Los Asesores-Agentes Inmobiliarios en el desarrollo de su actividad profesional**» repasó las consecuencias de la crisis sufrida por nuestro sector y señaló las cifras de crecimiento del mismo, apostando por su estabilización y su transformación en aras de disponer de capacidad de respuesta ante una posible nueva crisis del sector. En este sentido, recogió el momento financiero conexas con nuestra actividad, al mismo tiempo que comentó el estado del sector relacionado con la promoción, y trató la situación del mercado de alquiler de viviendas.

Hizo especial hincapié en el problema del «intrusismo profesional» señalando cómo la crisis ha permitido la «supervivencia» únicamente de los «verdaderos profesionales».

Al hilo de ello, desarrolló el sentido por el que se crea el **Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid**, insistiendo en que *su origen y finalidad es establecer la diferencia entre los profesionales debidamente formados en materias que le son específicas, «verdaderos profesionales», y aquellos que no reúnen los mínimos*



exigibles para el ejercicio de una actividad de tanta relevancia como es la gestión de patrimonio. Insistió en marcar la necesidad de la Capacitación Profesional con al menos 200 horas lectivas de formación específica y la de suscribir un Seguro de RC y otro de Aval como requisitos mínimos imprescindibles, «para distinguirse del resto del mercado», y siempre velando por la defensa de los intereses del cliente y consumidor, dado que en la gran mayoría de los casos se trata de la mayor inversión de las personas y familias a lo largo de su vida, por lo que es condición sine qua non, que en las operaciones de adquisición de inmuebles se garantice plenamente el buen fin de las mismas y sean llevadas a cabo por «auténticos profesionales del sector».



Tras su alocución, se abrió un turno de ruegos y preguntas, en el que el Sr. Sanfrancisco solicitó al Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación que aclarara el apartado de exigencia de la necesidad de que «en el caso de las franquicias, sea de obligado cumplimiento hacer una labor de formación a los comerciales y que el responsable de cada oficina esté debidamente formado y registrado para garantizar la seguridad de que hay un profesional reconocido».

Del mismo modo el Sr. Sanfrancisco siguió solicitando del Sr. García Gómez que resolviera la duda sobre «la obligatoriedad de tener y mantener en el tiempo las garantías que exige el Registro». En su contestación el Sr. García Gómez matizó que siempre se podrán comprobar por parte de la Administración Pública,

pudiendo dar de baja de oficio a aquellos inicialmente registrados que no cumplan fehacientemente los requisitos, para lo cual se solicitará una Declaración Responsable cada periodo de renovación.

Se reflexionó igualmente sobre la poca incidencia, al menos de inicio, de inscripciones en el Registro al día de la fecha (sólo hay 350 profesionales registrados), subrayando tal situación el Sr. García Gómez a la poca publicidad sobre el Registro y a la posible complicación en la suscripción del seguro de aval exigido. Referente a esto el Sr. Sanfrancisco, en un pequeño paréntesis, mostró su convencimiento de que la celebración de este Punto de Encuentro, también puede servir de trampolín a la difusión de la existencia del beneficioso Registro.

El Sr. Sanfrancisco agradeció la exposición efectuada por el Sr. García Gómez elogiando que éste hubiese sido el progenitor del Registro Oficial de Profesionales Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid, siguiendo en líneas similares de Registro que gradualmente se han ido y se van creando en las distintas Comunidades Autónomas de España, reiterando lo conveniente y necesario de su Inscripción en este Registro por parte de los Profesionales Inmobiliarios, a los cuales de esta forma les remarcará con brillantez su prestigio, preparada formación, su garantía y solvencia. Resultado mayor ratio de operatividad y rentabilidad.

«Arrendamiento Residencial y Arrendamiento Turístico Vacacional»

En su segunda intervención, el Sr. García Gómez abordó bajo el título «Arrendamiento Residencial y Arrendamiento turístico vacacional», la región del Decreto de 2014 relativo a la citada cuestión, señalando el condicionante que, desde Europa, limita la solicitud de un distintivo registral. Así, la ciudad de Madrid, requiere la condición de **Habitualidad** de la actividad y la acreditación a través de un **Certificado de Idoneidad de la Vivienda**, suscrito y acreditado por arquitecto o ingeniero, basado en mínimos de dimensiones o estancias, ocupación, iluminación, seguridad del alojamiento (control diario de la actividad para una normal convivencia).

Continuando con su exposición, señaló también la obligatoriedad de observar las Normas de convivencia dentro de las Comunidades de Propietarios y la generación de transparencia fiscal a través de un contacto directo con Hacienda. Señaló que para la Administración sería muy importante «la actuación del Profesional Inmobiliario y afines todos debidamente reconocidos», más allá de las plataformas online, en la gestión del alojamiento turístico. A este referente y dicho sea de paso, es una petición que el Sr. Presidente, D. Francisco Sanfrancisco Gil, lleva demandando a la Administración Central desde hace varios años.

Concluidas las intervenciones de D. José María García Gómez, el Sr. Sanfrancisco felicitó al Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación por el magistral desarrollo en ambas exposiciones que nos ilustró en sus contenidos. De igual modo el Sr. Sanfrancisco agradeció de manera efusiva la presencia y participación activa del Sr. García Gómez, el cual a su despedida fue aclamado con calurosos aplausos.

El desarrollo de las ponencias llevadas a cabo por D. José María García Gómez, orientan como hilo conductor las actividades profesionales inherentes a los Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria, a los INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades y las propias de los GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos.

A continuación y siguiendo en el parámetro del Programa organizado, tuvo lugar la Ponencia con el título:

—••—

«El Colaborador Habitual con la D.G.T.»
- Condiciones y características en su actuación profesional -

—••—

El desarrollo de este cometido y dada la ya comentada ausencia del Director General de la D.G.T., fue abordado por el Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez.- Director Gabinete Consultor Jurídico.

El Sr. González i Martínez en esta exposición trató de las condiciones y características de los profesionales INGESA con la DGT, incidiendo en *ser Titulado y Miembro del Colectivo INGESA, reunir la condición de Habitualidad de Colaboración y utilizar el sistema de carpetas con sus distintivos en vigencia y actualizados como operativa con Tráfico.*



Puntualizó el Sr. Letrado el *triunfo en los Tribunales, a través de la Sentencia nº 318/2018 de 18 de junio, del Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, de nuestro Colectivo Profesional INGESA frente al Consejo General de Gestores Administrativos de España*, quienes de modo sorprendente quisieron, en utilización casposa y falaz, dejar ver invadida su función de forma absolutamente infundada, como así lo han considerado los Tribunales de Justicia, y por tanto desestimando absolutamente todo el contenido de su demanda con «Fallo favorable a los Profesionales INGESA».

En el transcurso de esta alocución, intervino solapado de manera directa junto al desarrollo del Sr. González i Martínez, el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, quien subrayó con diversos argumentos de consideración, el legítimo ejercicio de esta actividad por parte de los Titulados Interventores de Gestión Administrativa-INGESA. Al mismo tiempo el Sr. Presidente abrió una mesa debate, para que los asistentes contertulieran y argumentaran sobre el contexto y situaciones concretas en el ejercicio de esta actividad.



Seguidamente se llevó a cabo la Ponencia con titular:

—••—

«Ley de Crédito Inmobiliario»
- Aspectos de la Nueva Ley Hipotecaria // Novedades respecto del Tasador -

—••—

En esta segunda intervención, el **Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez** repasó, bajo el título **«Ley de Crédito Hipotecario»**, los aspectos de la Nueva Ley Hipotecaria y sus novedades y las grandes expectativas de ventajas que se pueden llegar a aperturar respecto de los Titulados Profesionales Diplomados Miembros Numerarios del Colectivo TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles y MEDFIN-Mediadores Financieros.

Comentó cómo esta Ley que, trasponer la Directiva Europea, ***modifica los gastos que asumirán clientes y entidades financieras en la suscripción de nuevas hipotecas y cómo obliga a la intervención de la figura del notario quien, hasta un día antes de la firma, deberá levantar acta y firmar la idoneidad del suscriptor de la hipoteca solicitada.***



Repasó novedades respecto de las comisiones de apertura, cancelación y mora, gastos de seguro, intereses y plazos en impagos e incide en ***«la prevalencia de libertad del consumidor para elegir tasador»*** siempre que éste cumpla, a día de hoy, con lo estipulado en la normativa Orden ECO 805-2003, es decir, que las ***«tasaciones sólo pueden ser emitidas por agentes capacitados y responsables legalmente»***.

Una vez finalizada la exposición de todas las Ponencias, tomó la palabra el **Sr. Presidente, D. Francisco Sanfrancisco Gil**, el cual quiso dar las gracias a todos los asistentes al acto por su colaboración y confianza depositadas en la organización de esta Jornada, esperando que su puesta en escena haya contribuido a tejer unas fuentes de información actualizada referentes a los distintos parámetros que son inherentes al desarrollo de nuestra actividad profesional.

Continuó el Sr. Sanfrancisco matizando de forma literal:

«Los ejes que engloban la dimensión de las exposiciones llevadas a cabo, a su vez aúnan un denominador común, cuyo conciso repertorio serán los elementos determinados de fijación de las buenas prácticas, tanto de responsabilidad profesional como social; tales como veracidad, honorabilidad, legitimidad, ética y secreto profesional, transparencia, eficiencia y eficacia con principios deontológicos, a los que hay que sumar cobertura, solvencia y garantía con respaldo de Colectivo Profesional».

Acabó su intervención agradeciendo la presencia y atención prestada, y deseando que esta Jornada haya cubierto las expectativas perseguidas y que como resultado final, hayan obtenido una provechosa **«Jornada Informativa Profesional»**.



El **Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil**, finalizó el evento invitando a los concurrentes, en un ambiente distendido y de compañerismo, a un **«Aperitivo-Vino de Honor»**, aprovechando los asistentes para propiciar networking intercambiando impresiones y dando lugar a crearse un espacio interaccional muy apropiado. Concluyó expresando el propósito de próximas jornadas formativas.



**Instantáneas
Aperitivo-Vino de Honor**



**Hotel Miguel Ángel
- Salón Renacimiento II -**

**Madrid
23-02-2019**



ACTUALIDAD

Corporativa



ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el **GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE**»

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179

Con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y el 31 de enero de 2019

El plazo de presentación del modelo 179 es trimestral, comprendiendo las operaciones de cesión realizadas en cada trimestre natural, debiendo declararse hasta el último día del mes natural siguiente a la finalización del correspondiente trimestre:

Primer trimestre: del 1 al 30 de abril

Segundo trimestre: del 1 al 31 de julio

Tercer trimestre: del 1 al 31 de octubre

Cuarto trimestre: del 1 al 31 de enero

No obstante, y con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y 31 de enero de 2019.

Las personas y entidades obligadas a presentar dicho modelo son las que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 54.ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Se consideran «intermediarios» a efectos de la obligación de presentar el modelo 179 las personas y entidades que presten el servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que constituidas como plataformas colaborativas intermedien en la cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información, con independencia de que preste o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de la imposición de condiciones respecto de los cedentes o cesionarios del servicio en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

Por tanto, tienen la consideración de intermediarios a estos efectos, no sólo los intermediarios digitales (especialmente plataformas colaborativas), sino cualquier otro (intermediarios analógicos o tradicionales) cuya actividad en la operación haya consistido en la efectiva confluencia entre oferta y demanda de la cesión de dichas viviendas.

Se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

- *Los arrendamientos de vivienda, considerando como tales aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.*
- *Los alojamientos turísticos, que se rigen por su normativa específica.*
- *Por tanto, quedan excluidos los establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues y campamentos de turismo, entre otros.*
- *Sin embargo, la cesión de pisos turísticos queda sometida a la nueva obligación de información.*
- *El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.*

Los siguientes usos y contratos:

- *El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.*
- *El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.*
- *Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.*
- *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.*

La información que se suministra en dicho modelo es la siguiente:

Con carácter obligatorio:

- *Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.*
- *Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.*
- *Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.*
- *Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.*
- *Fecha de inicio de la cesión.*

Con carácter opcional:

- *Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda.*
- *Fecha de intermediación en la operación.*
- *Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago).*

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

DEROGADO

REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER



BOE Núm. 21
jueves 24 de enero 2019

RESOLUCIÓN DE 22 DE ENERO DE 2019, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE DEROGACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El BOE del martes 24 de enero publicó la [Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el Congreso de los Diputados [acordó derogar el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#), publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 304, de 18 de diciembre de 2018.

Tras la publicación de esta Resolución en contra del decreto, **éste queda sin valor legal**. Por lo tanto, **los contratos de alquiler firmados a partir del día 24 de enero**, cuando se publicó el cambio en el Boletín Oficial del Estado (BOE), **volverán a regirse por la normativa anterior, aprobada en el año 2013**.

Sin embargo, **la anulación no tiene efectos retroactivos**, y **este decreto llegó a estar en vigor durante 35 días -desde que el Consejo de Ministros lo aprobó y fue publicado en el BOE, el 18 de diciembre, hasta que el Congreso lo rechazó-**. **Esto quiere decir que, durante los próximos años, los contratos firmados en esos 35 días se regirán por la normativa que el Gobierno quería aprobar y que el Congreso rechazó (es decir, Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler)**. Un contexto que puede llegar a generar confusión e inseguridad jurídica, según critican fuentes del sector. Eso sí, como advierten organismos que protegen al consumidor, los inquilinos deben saber que no están obligados a actualizar el contrato de arrendamiento a la ley que ahora vuelve a entrar en vigor. **Para los contratos de arrendamiento firmados a partir del pasado jueves, 24 de enero de 2019, la nueva normativa es la vieja normativa, es decir, la que se aprobó en el año 2013**. Esta norma era más flexible en términos de control de renta y menor garantista para el inquilino en lo referente a duración de contratos y exigencia de avales.

El periodo mínimo de duración del alquiler se flexibiliza y pasa a tres años, con prórroga tácita de uno, independientemente de si el propietario es persona física o una empresa. A los tres años, si ninguna de las partes manifiesta su intención de escindir el contrato, éste se prorrogará durante un año más.



Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/24/pdfs/BOE-A-2019-799.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO AL REPARTO DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

Sin duda, la seguridad jurídica, constituye uno de los pilares fundamentales de toda comunidad que se aprecie o, en su caso, aspire a ser, una sociedad avanzada. Esta breve reflexión, viene al hilo, del desconcierto anidado en la ciudadanía, como consecuencia de los continuos vaivenes que, algunas decisiones del Tribunal Supremo, han provocado a la hora de pronunciarse sobre el espinoso tema del pago de impuestos y el reparto de los gastos hipotecarios.

En relación al pago de impuestos, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se limita a seguir el criterio marcado por la Sala de lo Contencioso, que tras unas primeras decisiones controvertidas para algunos, que lo atribuían a la entidad financiera, volvió a la doctrina tradicional de que dicho pago, lo debe de afrontar el cliente, lo que a su vez determinó que, el Gobierno de España, cambiara la normativa para que no fuera así, pero solo en relación a la nueva contratación de hipotecas y sin que tuviera efectos retroactivos.

Respecto al resto de gastos, como sabemos, el Pleno del Tribunal Supremo ya declaró en su día abusiva la práctica de los bancos de endosar todos los gastos a los hipotecados si bien, con posterioridad y, sorprendentemente cambió radicalmente su criterio, matizando, a mayor abundamiento, en su caso, la no retroactividad de los efectos de dicha nueva decisión. Dicha falta de seguridad jurídica, ha determinado que en la práctica, los tribunales fijaran repartos muy distintos en cada caso, dependiendo del juzgado que resolvía.

Tras intentar enmendar, el Gobierno de España, esa discrepancia surgida en el propio seno de nuestro más alto Tribunal, hace escasos días, la Sala Civil del Tribunal Supremo ha dictado una serie de sentencias, que tratan de aclarar de forma definitiva y uniforme, cual es el criterio que los tribunales ordinarios deben seguir, a la hora de clarificar, cómo debe hacerse el reparto de gastos hipotecarios:

Al respecto, se establece de forma clara que, los gastos de notaría y de gestoría deben ser pagados a medias por los clientes y las entidades financieras, puesto que van en beneficio de ambas partes contratantes mientras que, el arancel registral debe de correr a cargo de la entidad financiera, porque se realiza en su beneficio.

Finalmente, respecto a la comisión de apertura de las hipotecas:

El Tribunal Supremo, ha determinado su incompetencia para analizar su contenido, ya que forma parte del precio de la hipoteca, si bien, si que admite esa función fiscalizadora en relación a los controles de transparencia, a la hora de valorar, si se ha informado de esa comisión debidamente. La respuesta es que sí, ya que los bancos informan muy en detalle de estas comisiones y nada indica que el cliente la pague sin ser consciente de ello.

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»

NOVEDADES LABORALES PARA EL 2019

Le informamos que desde el 1 de Enero de 2019 entra en vigor el **Real Decreto 1462/2018**, que establece una subida del Salario Mínimo Interprofesional para 2019 del 22,3%, fijando el **nuevo salario mínimo durante 2019 en: 900 €/mes (1.050€ en 12 pagas) o 12.600 €/año.**

Así mismo, destacar otro cambio importante, consecuencia de la aplicación del **Real Decreto Ley 28/2018**, de 28 de Diciembre, que **elimina todos los contratos de formación bonificados para menores de 30 años. Ahora el límite de edad para estos contratos de formación es hasta los 24 años inclusive.**

El único contrato bonificado que se mantendría sería el contrato para la formación y el aprendizaje, que permite aplicar una **reducción del 100%** en los Seguros Sociales, que desde la entrada en vigor de este Real Decreto, **sólo se podría realizar con jóvenes de hasta 24 años inclusive.**

También desaparecen los siguientes contratos bonificados:

- ▶ **Contrato a tiempo parcial con vinculación formativa.**
- ▶ **Contrato indefinido de apoyo a emprendedores.**
- ▶ **Contratación indefinida por microempresas.**
- ▶ **Incentivos para nuevos proyectos de emprendimiento joven.**

Igualmente, han derogado la bonificación que existía para los contratos en prácticas.

Además, desde el 1 de Enero se aplican las siguientes novedades:

- ▶ **La tarifa plana de autónomos** pasa a ser una única cuota mensual de 60 € durante 12 meses.
- ▶ **Se endurecen las sanciones** contra los trabajadores denominados “falsos autónomos”.
- ▶ **Los contratos temporales de 5 días o menos** se penalizan con una cuota empresarial del 40% en los seguros sociales.
- ▶ **Los trabajadores con prácticas no laborales** o académicas se incluyen en el Régimen General desde enero de 2019.

AUTÓNOMOS

La cobertura de las contingencias profesionales será obligatoria y se llevará a cabo con la misma entidad, gestora o colaboradora, con la que se haya formalizado la cobertura de la incapacidad temporal. El sistema específico de protección por el cese de actividad pasa a ser de carácter obligatorio.

Durante el año 2019, **las cuantías de las bases mínimas de cotización en el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos se incrementarán en un 1,25 por ciento** respecto de las vigentes en el año 2018. **Base mínima 944,40 euros.**



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

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: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com