Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

MEDFIN

MEDIADORES FINANCIEROS

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

AÑO 9 NÚMERO 47

Marzo/Abril 2019

Boletín Oficial
MEDFIN

Marzo/Abril 2019
AÑO 9 NÚMERO 47

Sumario

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-16**

«***Desde el GABINETE JURÍDICO***»:

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

«***Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL***»:

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

Información General ..... **págs. 17-19**

Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA) 2019..... págs. 17-18
¿Qué es la banca en la sombra? ..... pág. 19

Formación Continuada ..... **págs. 20-27**

Tendencias financieras para el año 2019 ..... págs. 20-24
Sociedad Cooperativa: Constitución y Ventajas ..... pág. 25
TIC Cámaras.- Mejora de un negocio a través de las nuevas tecnologías..... pág. 26

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pág. 27

Consultorio Formativo ..... **págs. 28-31**

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. 31

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

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

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes-es
Web: www.atp-medfin.com

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

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

BOE Núm. 55
Martes 5 de marzo de 2019

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

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

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

Seguridad para el inquilino

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

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

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

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

Incentivos para la oferta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Apoyo a los grupos más vulnerables

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

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

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

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

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE
NÚM. 55
5 marzo 2019

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

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

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde el GABINETE JURÍDICO»

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

BOE Núm. 65
Sábado 16 de marzo de 2019

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

I. Objeto

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

> ***Artículo 1. Objeto.***
>
> ***Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir***.

II. Ámbito de aplicación

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

- *Concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.*

- *Concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.*

No será de aplicación a los contratos de préstamo:

- ***Concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.***

- ***Concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo.***

- ***Concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.***

- ***Resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación.***

- ***Relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente.***

- ***Hipotecas inversas.***

III. Normas de transparencia

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

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

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

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

Además:

- ***Prohíbe con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado.***

- ***Impone límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente.***

- ***Limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios.***

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

V. Forma, ejecución y resolución de los contratos

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

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

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

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

VI. Régimen jurídico de los intermediarios

Se describen las fuentes del régimen jurídico de estas figuras.

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

VII. Régimen sancionador

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

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

VIII. Disposiciones adicionales

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

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

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

IX. Régimen transitorio

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

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

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

X. Modificaciones legales

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

- ***Ley Hipotecaria, con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de los prestatarios en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora y otras de carácter técnico.***

- ***RDLeg. 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.***

- ***Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.***

- ***Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y entre***

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

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en consonancia con lo establecido en el párrafo anterior.

- Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en materia de régimen disciplinario de los notarios.

- Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

- Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.

- Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación.

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.

- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, preservándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos.

- Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria, adaptándola a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas.

- Deroga el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

XI. Entrada en vigor

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

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

> **Capítulo II. Normas de protección del prestatario**
> *Sección 1ª. Disposiciones generales*
>
> "***Artículo 13. Tasación de los bienes inmuebles.***
>
> ***Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".***

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

> "***Disposición adicional décima. Régimen de valoración de bienes inmuebles.***
>
> ***1. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.***
>
> ***2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación".***

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 65 16 marzo 2019

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

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

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE JURÍDICO»

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

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

Esto comporta que, una vez la sentencia indicada se publique en el BOE, será de aplicación el artículo 5.2 que determina que "***antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante tiene que ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social***, *si el procedimiento afecta personas o unidades familiares que no tengan una alternativa de vivienda propia y que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial que define esta ley, lo cual tiene que comprobar el mismo demandante, que tiene que requerir previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los dos supuestos siguientes:*

a) Que el demandante sea persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

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

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

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

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250m2, con las excepciones siguientes:

***1.º** Los promotores sociales a que hacen referencia las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

***2.º** Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinados a alquiler*".

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

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

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

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»

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

BOE Núm. 61
Martes 12 de marzo de 2019

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

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

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

Art. 10 del RD-Ley 8/2019

1. Registro diario de la jornada

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

- La empresa garantizará el registro diario de jornada, que deberá ***incluir el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora***, sin perjuicio de la flexibilidad horaria.

- Mediante ***negociación colectiva o acuerdo de empresa*** o, en su defecto, ***decisión del empresario previa consulta con los representantes legales*** de los trabajadores en la empresa, se organizará y documentará este registro de jornada.

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

2. Particularidades en determinados segmentos de actividad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Justificación de la urgencia de la medida

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

- ***La realización de un tiempo de trabajo superior a la jornada laboral legal o convencionalmente establecida incide de manera sustancial en la precarización del mercado de trabajo***, al afectar a dos elementos esenciales de la relación laboral, el tiempo de trabajo, con relevante influencia en la vida personal de la persona trabajadora al dificultar la conciliación familiar, y el salario. Y también incide en las cotizaciones de Seguridad Social, mermadas al no cotizarse por el salario que correspondería a la jornada realizada.

- A pesar de que nuestro ordenamiento laboral, en línea con los ordenamientos europeos, se ha dotado de normas que permiten ***cierta flexibilidad horaria*** para adaptar las necesidades de la empresa a las de la producción y el mercado (distribución irregular de la jornada, jornada a turnos u horas extraordinarias), esta flexibilidad no se puede confundir con el incumplimiento de las normas sobre jornada máxima y horas extraordinarias. Al contrario, la flexibilidad horaria justifica el esfuerzo en el cumplimiento de estas normas, muy particularmente, aquellas sobre cumplimiento de límites de jornada y de registro de jornada diaria.

- Una de las circunstancias que han incidido en los problemas del control de la jornada por parte de la ***Inspección de Trabajo y Seguridad Social***, así como en las dificultades de reclamación por parte de las personas trabajadoras afectadas por esa extralimitación horaria y que, a la postre, ha facilitado la realización de jornadas superiores a las legalmente establecidas o convencionalmente pactadas, ha sido la ausencia en el Estatuto de los Trabajadores de una obligación clara por parte de la empresa del registro de la jornada que realizan las personas trabajadoras.

- La Audiencia Nacional, en Sentencia de 4 de diciembre de 2015, afirmó que «el registro de jornada, que no de horas extraordinarias, es el requisito constitutivo para controlar los excesos de jornada». Aunque la interpretación recogida en esta Sentencia de la Audiencia Nacional no fue confirmada, el ***Tribunal Supremo*** en su Sentencia 246/2017, de 23 de marzo, afirmó que «de lege ferenda ***convendría una reforma legislativa*** que clarificara la obligación de llevar un registro horario y facilitara al trabajador la prueba de la realización de horas extraordinarias…». (NOTA: En esa sentencia, el Tribunal Supremo determinó, "tumbando" la sentencia de la AN, que la normativa no obligaba a las empresas a realizar el registro diario ordinario de la jornada).

- En esta misma línea debe tenerse en cuenta la interpretación que de la Directiva 2003/88/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, relativa a determinados aspectos de la ordenación del tiempo de trabajo, se viene manteniendo desde las instituciones europeas, en concreto desde el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

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

ENLACE DIRECTO

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

BOE núm. 61 - Martes 12 de marzo de 2019

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

Información General

sima salóninmobiliario internacionalmadrid

30 mayo - 2 junio

DESCUBRE SIMA

La gran cita inmobiliaria para público y profesionales

sima salóninmobiliario internacionalmadrid

PÚBLICO GENERAL

SIMA. la feria inmobiliaria con **la mayor oferta de viviendas y servicios** relacionados:

- **Primera vivienda o de vivienda de reposición**
- **Vivienda vacacional** en España y en destinos internacionales
- **Inversión** en propiedades residenciales o de otro tipo en distintos puntos de España y en destinos internacionales
- **Servicios** de financiación, decoración, mudanzas u otros servicios relacionados con el sector inmobiliario

PROFESIONALES

SIMA es el mayor evento inmobiliario de España y una de las citas más importantes en el panorama inmobiliario internacional

- **Todos los sectores**
- **Las principales empresas**
- **Miles de compradores y profesionales**
- **Networking**

Imprescindible para tomar el pulso al mercado, generar **nuevos contactos y negocios**, y detectar las mejores **oportunidades de inversión**.

FICHA TÉCNICA Y HORARIOS

SIMA 2019

Carácter: Público y profesionales
Edición: 21ª
Fecha: 30 de mayo al 2 de junio de 2019
Lugar: Feria de Madrid. Pabellón 10
Horario: 30 y 31 de mayo y 1 de junio, de 11 a 20 horas. 2 de junio, de 11 a 15 horas
Número de expositores: 300 (estimado)
Periodicidad: anual

Promueve y organiza:
PLANNER EXHIBITIONS, S.L.
Castelló, 64. 28001 Madrid
Teléfono: +34 91 5774797
e-mail: comercial@gplanner.com
Web: simaexpo.com

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

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:
ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios
TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades
MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil
GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos
C./ Atocha, nº 20-4º-Derecha.- 28012-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29
C./ Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 Fax.- 96 393 57 49
Avda. Jaime III, nº 17-2º-Dpchos.: 18-19.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86 Fax.- 971 73 61 49

ATP - Marzo de 2019

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

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

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

Según los organizadores:

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

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

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

1.-Vivienda nueva

2.-Viviendas de segunda mano

3.-Oferta no residencial

4.-Servicios relacionados con la adquisición de viviendas u otro tipo de inmuebles

5.-Servicios profesionales

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

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

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

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

Reciba un cordial saludo

Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
-Presidente-

¿Qué es la banca en la sombra?

El término ***'banca en la sombra o shadow banking'***, podemos definrlo como operaciones que pueden quedar fuera del alcance del regulador, obteniendo un proceso financiero que provoca curiosidad e intriga, algo poco habitual.

La banca en la sombra puede ser tan amplia como queramos. Es aquella financiación que obtienen empresas y particulares al margen de las entidades financieras. La financiación bancaria se sustituye acudiendo a los mercados de renta fija, a los de renta variable o a los mercados alternativos.

Si nos centramos en lo que es más relevante y novedoso de la banca en la sombra, debemos destacar que ésta se nutre, principalmente, de la financiación a las empresas. En España, este sector, tiene un antes y después de la reciente crisis económica. Con una prima de riesgo que llegó al máximo de 638,42 puntos y una morosidad del 14%, los bancos se vieron obligados a cortar la financiación. La alternativa para muchas empresas fue emitir su propia deuda en renta fija.

A esta financiación sólo podían optar las más grandes, pero como siempre ocurre en banca de empresas, los productos y servicios van pasando de banca corporativa a banca de empresas y terminan en las pymes. La estructura del pasivo de las empresas entre los años del 2007 al 2017 se transformó muy significativamente. Los préstamos de la banca pasaron del 32% al 25%, los recursos propios crecieron desde el 49% al 58% y las emisiones en renta fija se multiplicaron por seis.

Pero este cambio tan importante lo han liderado las grandes compañías, las que tienen un fácil acceso a los mercados regulados. A pesar de que se han realizado avances legislativos para facilitar el acceso al (MARF) Mercado Alternativo de Renta Fija y al (MAB) Mercado Alternativo Bursátil y el número de emisiones en estos mercados crece muy rápidamente cada año, el año pasado apenas pasaron de cuarenta emisiones por mercado. Si bien el peso de la renta fija sobre el total de la deuda en las empresas españolas ha crecido bastante más que la media europea y representa el 14%, todavía estamos muy lejos de EE.UU. en donde la renta fija sobre el total de los préstamos llega al 43%.

Otra fuente que ha venido a relacionarse en las formas de financiación es el capital riesgo, éste se aplica a todas las fases de desarrollo de las empresas y ya supone más del 4% del PIB. Las alternativas a la financiación bancaria las cierran las plataformas participativas o crowdfunding, que obtienen fondos en capital -equity crowdfunding- o en deuda -crowlending- que, aunque tienen un volumen muy poco significativo, su crecimiento sí lo es.

El dinero para esta financiación lo aportan principalmente los fondos, desde los más seguros hasta los fondos de inversión libre, que toman el riesgo que asumía la banca y que ahora transmiten directamente al partícipe. En mi opinión, no supone, por ahora, un riesgo inminente, pero habrá que estar vigilantes.

En España, la financiación en la sombra no ha terminado de adquirir la importancia que tiene en los países anglosajones pero, debido al crecimiento que está experimentando, la banca puede tomar dos opciones: ***defenderse como pueda o entrar de lleno en el negocio***.

Formación Continuada

Tendencias financieras para el año 2019

El mundo digital ha cambiado totalmente nuestra forma de pagar y consumir radicalmente, nuestra relación con las finanzas es totalmente distinta que hace solo 5 años y lo mejor está todavía por llegar.

Las Tendencias en Finanzas 2019

Como cada año, los expertos predicen las tendencias que más van a destacar.

La desaparición de los bancos tradicionales

Sobre este punto "Según un estudio de Forbes analiza que el 40 por ciento de los usuarios en Estados Unidos no han visitado su oficina bancaria en los últimos 6 meses. Este estudio remarca que ha aumentado los servicios de la banca móvil y online, en la última década, y el número de oficinas bancarias se han reducido a la mitad.

Por tanto, cada vez más entre los usuarios se están implantando las operaciones bancarias online y de sus smartphones, se ha disminuido la necesidad de acudir a las oficinas bancarias. Incluso los usuarios de las plataformas de los bancos a nivel online se han reducido, ya que muchos de ellos prefieren utilizar las plataformas que tienen en el móvil que les permite realizar diferentes operaciones (presupuestar, gestionar sus operaciones bancarias, realizar pagos y utilizar los servicios de financiación colaborativa)."

Crecimiento de la Banca online y el fintech

Siguiendo la línea de la tendencia anterior, algunos expertos señalan que: "las nuevas empresas ofrecen condiciones a clientes que los bancos tradicionales no pueden igualar sin un esfuerzo, tanto en el sentido de los costes como de la oferta de servicios.

Los nuevos bancos 100% digitales, apuestan por un servicio bancario móvil con productos de ahorro y crédito con intereses más atractivos para el cliente que la banca tradicional gracias a que acerca y simplifica el acceso del consumidor a productos financieros de terceros.

También nuevos agentes que hasta ahora no tenían carácter financiero apuntan a entrar en el sector: ¿se imaginan pedirle un préstamo a Google en lugar de a su banco? Cada día estamos más cerca de que sea así. El Big Data jugará un papel determinante en el éxito de estas propuestas."

Por otra parte según los expertos en la materia, "Los usuarios no solo están utilizando cada vez más servicios de entidades bancarias móviles sino que, a la vez, están cambiando la forma que los usuarios están gastando y gestionando su dinero. Este cambio es debido a la influencia de las empresas de tecnología financiera o Fintech.

La importancia de las empresas Fintech está creciendo año a año, ya que ofrecen servicios con menos costes para los usuarios que las entidades bancarias tradicionales y su uso de forma más sencilla.

En la actualidad, lo que está ayudando a las Fintechs a ser competitivas en relación con empresas de mayor importancia es su capacidad de innovación. A su vez, este tipo de empresas empujan a las empresas existentes a que continúen investigando y mejorando a través de la innovación.

Las Fintechs ayudan a la innovación a través de la transformación digital. Los factores clave que están impulsando están innovación y las transformaciones incluyen mejoras en las operaciones, simplificación de funciones y el cumplimientos de las normativas existentes."

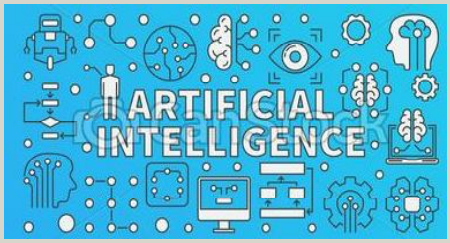
Además destaca las Fintech como "oportunidad de participar en la financiación colaborativa, refinanciar deudas y solicitar préstamos de una manera más simple y sin demasiado papeleo."

La AI (Artificial intelligence - Inteligencia Artificial) como impulso del Fintech

Algunos consultores en Marketing y Comunicación, señalan que el 2018 fue el comienzo y el 2019 será el año en el arranque gracias a la AI: "En 2018 hemos asistido a interesantes movimientos de la gran banca para no quedarse fuera del fenómeno Fintech, que seguirán durante el año 2019.

Las empresas deben seguir evolucionando para satisfacer Clientes con una capacidad tecnológica cada vez mayor que se refleja en sus formas de actuar y, consiguientemente, sus demandas. Artificial Intelligence deberá mejorar la automatización de procesos, haciendo los sistemas sean más seguros y estables, eliminando el error humano."

La Inteligencia Artificial es una de las tecnologías de mayor crecimiento en el año 2019, y por tanto, veremos muchos emprendedores lanzando proyectos en esta área de conocimiento."



La Ciberseguridad

En los últimos años, se están dando más ataques a la seguridad de las entidades bancarias. "Esta es la mayor razón por la que la seguridad ha constituido una de las tendencias en 2019. Los ataques han permitido robos de información de datos personales de los usuarios.

Los ataques que se han realizado durante este año han sido consecuencia de errores en los controles de seguridad y en la privacidad. Durante los próximos años, las empresas se van a centrar en el uso de tecnología y en procurar y garantizar su seguridad para todos los datos de los usuarios."

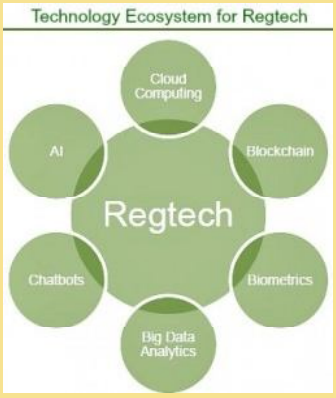
El Blockchain

El desarrollo del potencial que Blockchain propone se jugará mucho en 2019: "No sólo en el entorno criptomoneda, donde se observará si las previsiones de crecimiento se consolidan o sufren un descenso de velocidad, sino en todas las extensiones que en 2018 han pasado por el banco de pruebas, como los smart contracts o la contabilidad distribuida. Ya hay quien sostiene que Blockchain es demasiado complicado como para llegar hoy a un uso masivo y que requiere de un tiempo de maduración mayor del que hemos estado considerando hasta ahora antes de poder constatar la tracción prometida."

En una línea similar, se confirma que "El Blockchain es una de las tecnologías que hay detrás de las criptomonedas, pero la comunidad ha encontrado diferentes usos para esta tecnología a través de los contratos inteligentes (smart contracts). Blockchain es un registro de entradas y salidas de distribución abierta que registra las transacciones realizadas entre 2 o más partes de forma eficiente y verificable.

La tecnología Blockchain se ha convertido otra vez en una tendencia, ya que permite hacer intercambios seguros de información, bienes, ideas, derechos de autor... es decir, de prácticamente cualquier cosa que se pueda hacer una transacción. La tecnología Blockchain elimina a los intermediarios que en muchos sectores se consideran necesarios para gestionar y haciendo más fácil los procesos."

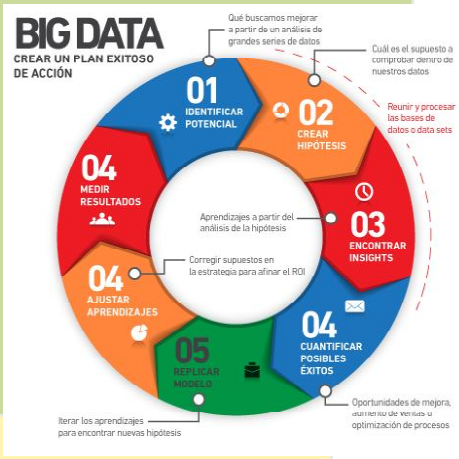
El Regtech



Otra tendencia es el Regtech o regulación legal de las iniciativas tecnológicas "continúa su avance de manera que cada vez más startups necesitan contar con asesoramiento especializado en la materia, de modo que es importante conocer el funcionamiento e implicaciones legales de llevar a cabo estas iniciativas. Disponer de regulación específica para el sector es un incentivo positivo para la entrada de nuevos agentes porque aporta seguridad jurídica, por lo que es de esperar que las Instituciones continúen avanzando en regulación para las alternativas digitales."

Big data como apuesta de éxito

Otra apuesta para 2019 destaca que "El manejo de los datos va a seguir siendo una de las claves del año. En este momento en que la división Arte/Ciencia es la más difusa de los últimos años, el aprovechamiento del potencial que aportan los datos requiere del arte del lenguaje y el análisis, conformando un conjunto de habilidades único y diverso, que hasta ahora no se encuentra en la cantidad requerida."



"La tecnología y el ser humano seguirán su camino de interacción donde la Artificial Intelligence (AI) cada vez encuentra más espacio pero sin relegar al humano, sino dotándole de armas para ser mejor. El Internet de las Cosas sigue su desarrollo."

Contenidos adaptados para cada audiencia

Y si pensábamos que el contenido no es importante en Finanzas, los expertos señalan que "En cualquiera que sea tu especialidad comunicar es un necesidad, y el destino de lo que cuentas es esencial y afecta al mensaje. Brevedad y dinamismo, en especial hacia audiencias más jóvenes y en soportes móviles, pero no exclusivamente. Los resultados, que pueden y deben medirse, nos dirán si hemos acertado."

Recordar que "El vídeo asociado a soportes móviles sigue creciendo, provocando una evolución desde los formatos tradicionales horizontales hacia producciones pensadas en vertical, que se encuentran en el formato cuadrado impulsado sobre todo por Instagram y que en Facebook ha encontrado también nicho. Las grandes campañas rodadas con cámaras profesionales imitan, cada vez más, estas relaciones de aspecto que hasta hace muy poco eran odiadas en el sector."

SOCIEDAD COOPERATIVA CONSTITUCIÓN Y VENTAJAS

Cuando decidimos formar una empresa, debemos tener muy claro cuáles son nuestras limitaciones económicas así como nuestros propios intereses, pues de ellos va a depender en gran medida la naturaleza jurídica que decidamos adoptar. Dentro de las múltiples opciones, la sociedad cooperativa se presenta como una alternativa interesante debido a sus ventajas fiscales.

En primer lugar debemos ser conscientes de las **peculiaridades** de las sociedades cooperativas: hablamos de un **modelo societario** en el que priman valores relacionados con la **ayuda mutua, la responsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad o la solidaridad,** por encima de aquellos relacionados directamente con obtener un lucro monetario en el mercado.

En las sociedades cooperativas, a diferencia de otros modelos, los **trabajadores** son los **dueños de la empresa** y, por ende, de la sociedad. Por tanto, existirá una motivación mayor ya que todos los trabajadores tienen un mismo **objetivo** que es el **beneficio de la cooperativa.** De hecho, los beneficios de la sociedad se repartirán en función del volumen de trabajo de cada uno.

Además, este tipo de sociedad ofrece una serie de ventajas fiscales reguladas en el artículo 33 de la Ley 20/1990, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Es decir, todos los actos relacionados con la constitución, ampliación de capital, fusión, escisión, constitución y cancelación de préstamos y las adquisiciones de bienes y derechos quedan exentos.

Un tipo de gravamen del 20% en el Impuesto sobre Sociedades. Algunas cooperativas especialmente protegidas pueden llegar a disfrutar de una bonificación del 50 % de la cuota íntegra.

Libertad de amortización. Las sociedades cooperativas podrán amortizar aquellos elementos adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

Bonificación del % de la cuota en el Impuesto sobre Actividades Económicas. Lo mismo ocurre con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra.

TIC CÁMARAS

Cámara de Comercio de España

Mejora de un negocio a través de las nuevas tecnologías

DIRIGIDO A

> Pymes
> Autónomos

DESCRIPCIÓN

Aporta soluciones que harán mejorar la competitividad de tu negocio a través de la incorporación de nuevas tecnologías, como por ejemplo:

> Herramientas de productividad en la nube: ERP, CRM (sistema de gestión de clientes), TPV, loT, Big Data, realidad virtual,...
> Comercio electrónico: web, tienda online, pasarela de pagos, facturación electrónica, firma digital,...
> Marketing digital: posicionamiento web, email marketing, social media, aplicaciones móviles, loT...

CÓMO FUNCIONA Este servicio se estructura en:

> Análisis de necesidades: nuestros técnicos analizan el nivel de aprovechamiento de las tecnologías en tu negocio y te recomiendan diferentes opciones de mejora.
> Implantación de soluciones: el interesado elige qué proveedor se encargará del proyecto y las Cámaras de Comercio tramitarán las ayudas.

PRECIO

> Diagnóstico: sin coste para el autónomo o pyme.
> Implantación del plan: subvencionamos hasta un 85% (en función de la comunidad autónoma) para inversiones de un máximo de 7.000 € en desarrollo tecnológico.
> Programa financiado por Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)

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 página correspondiente de nuestro Boletín Oficial.

1.- Las empresas deben seguir evolucionando para satisfacer Clientes con una capacidad tecnológica cada vez mayor que se refleja en sus formas de actuar y, consiguientemente, sus demandas. Para mejorar la automatización de procesos, haciendo los sistemas sean más seguros y estables, eliminando el error humano, surge:

a) La AI (Artificial intelligence - Inteligencia Artificial).
b) Las operaciones bancarias online.
c) La tecnología Blockchain.

2.- Entre las tendencias financieras que van a destacar durante este ejercicio 2019 cabe citar El Regtech, que consiste en:

a) La ayuda a la innovación a través de la transformación digital.
b) Un registro de entradas y salidas de distribución abierta que registra las transacciones realizadas entre 2 o más partes de forma eficiente y verificable.
c) La regulación legal de las iniciativas tecnológicas.

3.- La sociedad cooperativa consiste en un modelo societario que se caracteriza porque:

a) Priman valores relacionados con la ayuda mutua, la responsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad o la solidaridad de sus socios.
b) Cuatro; swap, opciones, forward rate agreement y floor.
c) Dos; futuros y opciones.

4.- El servicio TIC de la Cámara de Comercio persigue mejorar la competitividad de un negocio a través de la incorporación de nuevas tecnologías, este servicio se estructura en:

a) Implantación del plan y diagnóstico.
b) Análisis de necesidades e Implantación de soluciones.
c) Plan de marketing y comercio electrónico.

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.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA

ICAC Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas

CONSULTA SOBRE DETERMINADAS CUESTIONES RELACIONADAS CON EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PUBLICAR EL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

En relación con la información no financiera exigida por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, se han planteado las siguientes cuestiones:

PREGUNTA

La sociedad consultante pregunta, en primer lugar, si la mención a las sociedades filiales en la nueva redacción del apartado 5 del artículo 49 del Código de Comercio (en adelante, CdC) debe entenderse referida a las sociedades dependientes domiciliadas en España, a las radicadas en la Unión Europea o a todas las sociedades controladas con independencia del país en el que operen.

RESPUESTA

La nueva redacción del artículo 49.5 del CdC es la siguiente:

"**5.** Las sociedades que formulen cuentas consolidadas, deberán incluir en el informe de gestión consolidado el estado de información no financiera consolidado previsto en este apartado siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que el número medio de trabajadores empleados por las sociedades del grupo durante el ejercicio sea superior a 500.

b) Que o bien, tengan la consideración de entidades de interés público de conformidad con la legislación de auditoría de cuentas, o bien, durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

1.º Que el total de las partidas del activo consolidado sea superior a 20.000.000 de euros.

2.º Que el importe neto de la cifra anual de negocios consolidada supere los 40.000.000 de euros.

3.º Que el número medio de trabajadores empleados durante el

ejercicio sea superior a doscientos cincuenta.

Las sociedades cesarán en la obligación de elaborar el estado de información no financiera si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos cualquiera de los requisitos anteriormente establecidos.

En los dos primeros ejercicios sociales desde la constitución de un grupo de sociedades, la sociedad dominante estará obligada a elaborar el estado de información no financiera consolidado, incluyendo a todas sus filiales y para todos los países en los que opera, cuando al cierre del primer ejercicio se cumplan, al menos, dos de las tres circunstancias mencionadas en la letra b), siempre que al cierre del ejercicio se cumpla además el requisito previsto en la letra a)."

Por lo tanto, una sociedad española dominante de un grupo que formule cuentas consolidadas deberá incluir en su estado de información no financiera consolidado la información relativa a todas sus sociedades dependientes con independencia del país en que esté radicado el domicilio social de estas últimas.

PREGUNTA

La sociedad consultante pregunta sobre la obligación que tiene una sociedad española de presentar el estado de información no financiera consolidado, si es dependiente de una dominante y, al mismo tiempo, es dominante de un subgrupo.

RESPUESTA

En el artículo 49.6 del CdC se regula la dispensa de la elaboración del estado de información no financiera consolidado en los siguientes términos:

"Cuando una sociedad dependiente de un grupo sea, a su vez, dominante de un subgrupo, estará exenta de la obligación establecida en este apartado si dicha sociedad y sus dependientes están incluidas en el informe de gestión consolidado de otra sociedad en el que se cumple con dicha obligación. Si una entidad se acoge a esta opción, deberá incluir en el informe de gestión una referencia a la identidad de la sociedad dominante y al Registro Mercantil u otra oficina pública donde deben quedar depositadas sus cuentas con el informe de gestión consolidado o, en los supuestos de no quedar obligada a depositar cuentas en ninguna oficina pública, o de haber optado por la elaboración de un informe separado de acuerdo con el apartado siguiente, sobre dónde se encuentra disponible o se puede acceder a la información consolidada de la sociedad dominante."

Para dar respuesta a esta pregunta, ha de darse por reproducido gran parte de lo indicado en relación con la pregunta anterior.

Si la sociedad dominante no estuviese domiciliada en España, a los efectos de aplicar la citada dispensa no rige la condición que se impone para evaluar la correcta aplicación de la dispensa por razón de subgrupo regulada en el artículo 43.1.2ª del CdC, y, en su desarrollo, en los artículos 7 y 9 de las Normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, en los que se requiere que la sociedad dominante que elabore cuentas consolidadas esté sometida a la legislación de un Estado miembro de la Unión Europea.

Por lo tanto, la dispensa sería aplicable tanto si la sociedad dominante que elabora el estado de información no financiera consolidado es española, como si está domiciliada en un Estado miembro de la Unión Europea o en un tercer país,

En todo caso, se recuerda que si el grupo español estuviese dispensado de formular cuentas consolidadas, por cualquier de los motivos de dispensa regulados en el CdC, la obligación de elaborar el estado de información no financiera consolidado decae, porque la exigencia de este requerimiento informativo, a nivel consolidado, se vincula a la previa formulación de cuentas anuales consolidadas. No obstante, la sociedad dominante española seguiría estando obligada a elaborar el estado de información no financiera individual, salvo que a su vez pudiese aplicar la dispensa regulada en el artículo 262.5 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en los términos descritos en la respuesta a la segunda pregunta.

PREGUNTA

La sociedad consultante pregunta si la obligación de verificación por un verificador independiente del estado de información no financiera establecida en el artículo 49.6 (último párrafo) para cuentas consolidadas resulta también exigible a los supuestos de sociedades que se encuentren obligadas a elaborar dicho estado a nivel individual de conformidad con lo establecido en el artículo 262.5 del citado texto refundido de la ley de sociedades de capital.

RESPUESTA

En relación con la cuestión planteada, hay que tener en cuenta que las dudas deberían resolverse atendiendo a los criterios hermenéuticos contenidos en el artículo 3.1 del Código Civil ("Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas"). En este sentido, el artículo 262.5 del texto refundido de la ley de sociedades de capital (TRLSC), donde se regula esta cuestión y respecto a las cuales se plantea la duda, establece a este respecto:

"5. Las sociedades de capital deberán incluir en el informe de gestión un estado de información no financiera o elaborar un informe separado con el mismo contenido que el previsto para las cuentas consolidadas por el artículo 49, apartados 5, 6 y 7, del Código de Comercio, aunque referido exclusivamente a la sociedad en cuestión siempre que concurran en ella los siguientes requisitos:

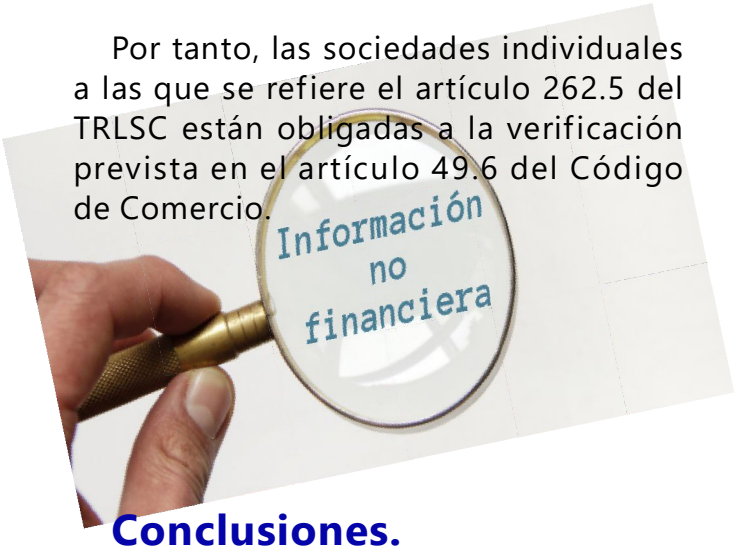
(...)."

Pues bien, una interpretación sistemática del artículo 262.5 del TRLSC, conforme al artículo 3.1 del Código Civil (atendiendo al contexto, antecedentes y al espíritu y finalidad de las normas), llevan a la conclusión de que el legislador ha pretendido que toda la regulación exigible para la información no financiera, incluida la de verificación independiente y el hecho de que la información no financiera sea un punto separado del orden del día, se aplique tanto a los grupos como a las sociedades de capital individuales.

La interpretación sistemática de la norma, esto es, la lectura conjunta de los artículos 49.6 del Código de Comercio y 262.5 del TRLSC, lleva a la conclusión de que el legislador ha pretendido establecer el mismo régimen para ambos supuestos, tanto en los aspectos materiales como formales, desarrollando las novedades en el artículo 49 del Código de Comercio y optando, como técnica de elaboración normativa, por la remisión a dicho artículo en la redacción del artículo 262.5 del TRLSC.

Esto es así no solamente en el caso de la Ley 11/2018 sino que esa interpretación resulta también de la lectura del Real Decreto-ley 18/2017 de 24 de noviembre del que trae causa la Ley 11/2018.

Por tanto, las sociedades individuales a las que se refiere el artículo 262.5 del TRLSC están obligadas a la verificación prevista en el artículo 49.6 del Código de Comercio.



Conclusiones.

En relación con las cuestiones planteadas y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, cabe concluir lo siguiente:

1.- La mención a las sociedades filiales en la nueva redacción del apartado 5 del artículo 49 del Código de Comercio debe entenderse referida a todas las sociedades dependientes, con independencia del país en el que esté radicado el domicilio social de éstas.

2.- La dispensa de presentar el estado de información no financiera individual se refiere a todas las sociedades dependientes de un grupo que cumplan los requisitos previstos en el artículo 262.5 del TRLSC, ya que la Ley no distingue ni limita su aplicación por razón de territorio.

No obstante, sobre el contenido que debe incluir el estado de información no financiera, debe precisarse que rige el previsto en el artículo 49.6 del Código de Comercio. Por lo que si no se proporcionase dicho contenido de forma voluntaria en el estado de información no financiera consolidado por una sociedad dominante domiciliada fuera de España, la sociedad española vendrá obligada a elaborar en España un estado de información no financiera que incluya dicha información complementaria exigida en comparación con la requerida en los artículos 19.bi.1 y 29.bis.1 de la Directiva.

3.- Una sociedad española que sea dependiente de una dominante y, al mismo tiempo, sea dominante de un subgrupo, estará dispensada de elaborar el estado de información no financiera consolidado, con independencia del domicilio de la sociedad dominante que elabora el estado de información no financiero consolidado, en los mismos términos y por las mismas razones expuestas en la contestación a la pregunta anterior sobre el ámbito de aplicación de la dispensa regulada en el artículo 262.5 del TRLSC.

4.- Las sociedades individuales a las que se refiere el artículo 262.5 del TRLSC están obligadas a la verificación prevista en el artículo 49.6 del Código de Comercio.

Conforme a lo establecido en la disposición adicional novena del Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por el Real Decreto 1517/2011 de 31 de octubre, la presente contestación tiene carácter de información, no pudiéndose entablar recurso alguno contra la misma.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- c
2.- a
3.- a
4.- b

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

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes-es