



EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA
ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE
EXPERTOS INMOBILIARIOS
N. 67 ENERO / 2009
FRANQUEO CONCERTADO 02/1208

AÑO NUEVO, AYUDAS PARA LAS PYMES

pag. 8, 9 y 10



CURSOS 2009

PAG. 4
Cursos, actividades y novedades para 2009.



JURÍDICO

PAG. 6
Cláusula abusiva redactada por la promotora, penalización por desistimiento.



FISCAL

PAG. 7
Devengo de IVA en supuestos de "reversión de lo construido con ocasión de la constitución de un derecho de superficie".



INFORMACIÓN

PAG. 14
LOPD insistimos



AÑO NUEVO, VIDA NUEVA

Para cuando llegue este boletín ya habrán concluido estas fiestas de Navidad y si bien en el plano familiar habrán sido plenas y llenas de satisfacción, no podremos decir lo mismo en el plano económico y de trabajo. Ya que como todos sabemos, factores ajenos a nosotros y que tienen que ver con la economía, no nos han dejado continuar desarrollando nuestro trabajo con la alegría de estos años.

El año que se presenta va a afectar a muchas familias y empresas de manera negativa, pero creo que en nuestro sector podremos mejorar si sabemos aprovechar las oportunidades que nos brinda un mercado en crisis. Para poderles sacar partido, los que llevamos mucho tiempo en el mercado somos conocedores que existen clientes tanto inversionistas como necesitados de algún inmueble que esperan las buenas ocasiones para decidirse y es ahí donde debemos de saber buscar, ya que el mercado actual nos ofrece oportunidades para todo tipo de clientes.

Esperamos que el año nos traiga la esperada apertura de los bancos y cajas, ya que en un mercado donde se manejan cifras tan importantes como en el nuestro, es imposible hacer una operación sin una importante financiación y largos plazos. Para ello los bancos cuentan con las ayudas del Gobierno y saben que uno de sus negocios más importantes son las hipotecas y que el único problema es poder lograr que el valor de los pisos sea real y no sobrevalorado como estos años. De todo esto sacamos como reflexión que hay que ser muy optimista con los compradores, ya que podemos ofrecerle lo mejor y a un buen precio, y pesimistas realistas con los vendedores, a los que hay que hacerles ver que si quieren vender en este momento, el que marca el precio es el mercado.

Deseándooos que este año lo afrontéis con el optimismo y la ilusión que nos ha caracterizado siempre desde los inicios y recordándooos como Asociación que tendréis todo nuestro apoyo para seguir adelante en este distinto mercado, os deseo feliz 2009.

Óscar Martínez Solozábal
Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año V, número 65. Noviembre de 2008.

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal **Vicepresidente** José Tomás García Zabalza **Secretario General** José Luis Marroquín Cornejo **Tesorero** Pedro José Arellano Pérez **Vocales** Pedro Arcocha Echebarría, M^a Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M^a Nieves Atienza Tosina, M^a Dolores Marchal Cabrera. **Gerente** Nuria Alcalá Piñol.
Sede Social Ronda San Pedro, 19-21, 1^o 5^o. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com
Mail administracion@inmoexpertos.com
Maquetación Punt Conceptual **Redacción** Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Farnós-Franch Asesores Asociados, Elisabet Carvajal, Nuria Alcalá Piñol, Trinidad Gómez Lázaro. Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.

SUMARIO:

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

PÁGINA 3 FELIZ 2009
NUEVO CONVENIO: ISDE Y APEI, FIRMAN UN NUEVO ACUERDO DE COLABORACIÓN RECORDATORIO: CAMBIO PERIODICIDAD REVISTA "EXPERTOS INMOBILIARIOS"

PÁGINA 15 PRÉSTAMO TIC

CURSOS 2009

PÁGINA 4 CURSOS, ACTIVIDADES Y NOVEDADES PARA 2009

EXPERTOS EN LO JURÍDICO

PÁGINA 6 CLÁUSULA ABUSIVA REDACTADA POR LA PROMOTORA, PENALIZACIÓN POR DESISTIMIENTO

PÁGINA 13 ESTADO ACTUAL DE LA "LLEI DEL DRET A L'HABITATGE DE CATALUNYA" Y DEL DECRETO DEL REGISTRO DE HOMOLOGACIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

EXPERTOS EN LO FISCAL

PÁGINA 7 DEVENGO DE IVA EN SUPUESTOS DE "REVERSIÓN DE LO CONSTRUIDO CON OCASIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE"

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 8 - 10 NUEVO AÑO CON IMPORTANTES AYUDAS PARA LAS PYMES Y BUENAS NOTICIAS PARA LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS

PÁGINA 11 - 12 LAS RIFAS DE PISOS, PREMIO CON TRAMPA

PÁGINA 14 LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS (LOPD), NO LA INFRAVALORES, INFÓRMATE BIEN

BIENVENIDOS

Como viene siendo habitual, en este apartado de nuestra revista Expertos Inmobiliarios, damos la bienvenida oficial a todos aquellos profesionales que se han unido recientemente a nuestro colectivo.

M^ª TERESA SIMÓN GARCÍA

Número afiliada: 2419

Empresa: NAVES CASTOR

NUTRIA 4, S.L.U

Población: Santa Perpetua

De Mogoda

Provincia: Barcelona

MONTSERRAT QUEROL

QUEROL

Número afiliado: 2420

Empresa: FINCAS INTER, S.A

Población: Barcelona

Provincia: Barcelona

JEFFREY-ROBERT

GREENSMITH

Número afiliado: 2421

Empresa: FINCAS DIRECT

Población: Tarragona

Provincia: Tarragona

ANGEL ORENES NOGUERA

Número afiliado: 2422

Empresa: TOT HABITAT

MONTCADA

Población: Montcada i Reixac

Provincia: Barcelona

FELIZ 2009

Ahora si que hemos dejado atrás el 2008, un año de luces y de muchas sombras. Esperamos y deseamos que el 2009 nos traiga mejores alegrías y que podamos seguir compartiendo experiencias todos juntos.

NUEVO CONVENIO: ISDE Y APEI, FIRMAN UN NUEVO ACUERDO DE COLABORACIÓN

La Asociación y el ISDE (Instituto Superior de Derecho y Economía) han suscrito un convenio de colaboración, que os permitirá a los afiliados, que así lo deseéis, acceder al **Master Inmobiliario a distancia** que imparten a través de Internet con unas condiciones económicas ventajosas y con un programa formativo adaptado especialmente a los agentes inmobiliarios. Con este convenio, la Asociación pasa a ofrecer su propio Master Inmobiliario impartido por ISDE, una de las instituciones académicas de mayor prestigio en materia inmobiliaria.

Desde el pasado mes de octubre, contamos con una plataforma de reciclaje y formación on line, a través de la cual se han desarrollado dos cursos de gran éxito y con muy buenos resultados y críticas. Dicha plataforma se irá perfeccionando y potenciando en 2009.

Con el Master Inmobiliario damos un paso más en pro de la excelencia profesional de los asociados. Por su parte, el ISDE, que desde hace diez años imparte dicho Master, goza de un gran prestigio en el mundo inmobiliario, sector en el que está especializado desde 1992.

RECORDATORIO: CAMBIO PERIODICIDAD REVISTA “EXPERTOS INMOBILIARIOS”

Os recordamos que a partir de este mes, la revista pasará a tener una periodicidad bimensual.

De este modo la siguiente que volveréis a recibir será hacia mediados de marzo, la segunda, a mediados de mayo, y así sucesivamente.



CURSOS, ACTIVIDADES Y NOVEDADES PARA 2009

Aunque los expertos en economía nos pinten un 2009 todavía tenebroso, desde la Asociación vamos a intentar organizar bastantes cursos y actividades para poder aplicar así la máxima de que “de toda crisis, se sale reforzado”. De este modo prácticamente cada mes habrá un curso e incluso alguna actividad en paralelo.

A continuación os presentamos un planing de cursos para el primer semestre del año que se irá ampliando con el resto de actividades pendientes de programar. Como veréis los cursos alternaran el sistema on-line que tanto éxito tuvo en 2008 con los clásicos presenciales.

De momento os diremos temáticas a tratar y periodo aproximado en el que se realizaría el curso, puesto que al cierre de esta edición de la revista, muchos de los formadores no han concretado disponibilidad ni temario. De este modo, podéis ir planificando vuestras agendas y si alguno de los cursos presenciales, que suelen realizarse en Madrid y Barcelona para garantizar acceso al mayor número de compañeros y garantizar también que la convocatoria llegue al mínimo de plazas requeridas, creéis que puede llevarse a cabo en vuestra zona, podéis llamar a la sede central o canalizar vuestra sugerencia a través del delegado de zona que os corresponda.

Enero:	Derecho práctico inmobiliario Presencial / 8h
Febrero:	Fiscalidad inmobiliaria On-line / 4 sesiones
Marzo:	Tasaciones Urbanísticas / Peritaciones judiciales Presencial: 12 horas y posiblemente on-line también
Abril:	Administración Comunidades On-line / 4 sesiones
Mayo:	Arrendamientos On-line / 4 sesiones
Junio:	Formación básica financiera Presencial / Seminario
Julio:	Marketing inmobiliario y gestión empresarial Presencial / 8 horas
Septiembre:	Urbanismo Presencial + on-line



Otras novedades interesantes para este 2009 que se irán implementando durante el 1r semestre y parte del segundo están directamente vinculadas con mejoras en la página web. En ese sentido, recogiendo algunas de vuestras sugerencias se desarrollará un **FORO**, para que os podáis comunicar entre afiliados en tiempo real y así intercambiar experiencias y consultas que otros compañeros puedan solucionar. También se ha pensado en facilitaros la comunicación pudiéndoos mandar los **E-MAILINGS** con ofertas o demandas de producto directamente entre vosotros, sin tener que pasar por la sede y por lo tanto tener que esperar el turno, ya que cuando sois muchos los que queréis que mandemos e-mailings se suele colapsar la centralita y debemos demorar el envío.

También nos habéis pedido la opción de aparecer como peritos inmobiliarios en varias provincias a la vez y no sólo la de vuestra dirección o residencia. A día de hoy informáticamente no es posible, pero se intentará solucionar durante 2009.

Otras mejoras responden a la forma de acceso a determinada información que a día de hoy no tenéis de manera ágil y directa, como por ejemplo el **CERTIFICADO DEL IPC** que muchos de vosotros nos solicitáis por teléfono cada mes para actualizar los arrendamientos. Pues bien, dicho certificado que expide oficialmente el INE se colgará en la Intranet de la Asociación, así como también la **REVISTA EXPERTOS INMOBILIARIOS** que recibís en papel y que algunos solicitáis por mail.

También creemos interesante que tengáis información puntual de todas las apariciones en prensa de la Asociación, su presidente y resto de representantes, puesto que no son pocas. Sois muchos los que pensáis que nuestra entidad no hace publicidad, y durante la Asamblea General descubriste que no es así cuando observáis los dossiers de prensa que se os entregan; por ello creemos oportu-

no crear un apartado de **PRENSA Y RRPP** para que todos sepáis cual es la línea de opinión de la Asociación y en qué medios vamos apareciendo.

Y por último pero no menos importante, se nos ha reclamado un **"BUSCADOR DE INFORMACIÓN"**, es decir una herramienta que os facilite encontrar aquello que buscáis dentro de la Intranet, puesto que empieza a haber tal cantidad de contenido que a veces entendemos os puede ser complicado encontrar el camino hasta lo que realmente buscáis.

Como veis, muchos son los proyectos para 2009 a los cuales se irán sumando otros todavía por calendarizar y matizar, como aquellas charlas comerciales de la mano del BBVA que podrían retomarse en breve con la alianza y colaboración de otra entidad financiera que ya os adelantaremos quien es, en el momento que las conversaciones estén más avanzadas.

Sólo recordaros que todas estas ideas y proyectos son fruto de alguno de vosotros, así que cualquier crítica constructiva y propuesta razonable será bienvenida.



CLÁUSULA ABUSIVA REDACTADA POR LA PROMOTORA, PENALIZACIÓN POR DESISTIMIENTO

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE JUNIO DE 2008

JESÚS MANUEL PERNAS Asesor Jurídico de nuestra Asociación

El comprador de una vivienda demanda a la Promotora solicitando sea condenada a escriturar la vivienda a su favor en las condiciones descritas en el contrato privado de compraventa, solicitando además la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda y condena a la Promotora según lo pedido por la compradora, pero no concede indemnización alguna. La Promotora recurre ante la Audiencia Provincial que estima el recurso y absuelve a la Promotora. El comprador recurre en casación ante el Tribunal Supremo.

Toda la cuestión jurídica que se plantea viene del contrato que, a modo de recibo, data de 1 agosto 1987, en el que consta la entrega de 500.000 ptas. “en concepto de reserva y como señal o arras por la compra” de determinada e identificada vivienda, cuyo contrato de compraventa “se formalizará...” antes de que transcurra “el día 31/12/97” y añade, cláusula que da lugar a la litis:

“Caso de que el titular de la reserva-comprador desistiera de la compra o no se presentase a formalizar y firmar el correspondiente contrato o escritura pública dentro del plazo indicado, perderá todo derecho a la reserva, que quedará nula y sin valor ni efecto, y la cantidad entregada en este acto quedará en poder y propiedad de la parte vendedora, conforme a lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil (LEG 1889, 27) y en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados y por la limitación de la facultad de disposición que esta reserva comporta. Si fuera PRXX, SL quien desistiera de la operación, deberá devolver al comprador la cantidad que hoy recibe como señal o arras”.

Este contrato, en términos idénticos se fue prorrogando hasta cuatro veces, llegando al 30 de octubre de 1998 que fijaba el día de formalizar escritura pública el contrato en 30/01/99. Lo cual no se hizo porque la Promotora no se presentó, ni en los días sucesivos, pese a que el borrador del contrato se hallaba redactado y llevaba fecha de 22 enero 1999. Tras lo cual, la compradora requirió notarialmente a la Promotora para formalizar notarialmente el contrato de compraventa y, en la misma fecha 5 febrero 1999, esta requirió notarialmente a la compradora comunicándole su desistimiento del contrato basándose en la cláusula contractual transcrita.

El tema esencial consiste en determinar si la cláusula comentada contradice la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios, sobre condiciones generales de la contratación aplicable al presente caso. Cuya disposición adicional primera, I, 2ª dice que es una cláusula abusiva:

“La reserva a favor del profesional de facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato sin motivos válidos especificados en el mismo, así como la de resolver anticipadamente un contrato con plazo determinado si al consumidor no se le reconoce la misma facultad o la de resolver en un plazo desproporcionadamente breve o sin previa notificación con antelación razonable un contrato por tiempo indefinido, salvo por incumplimiento del contrato o por motivos graves que alteren las circunstancias que motivaron la celebración del mismo”

y la III, 17 añade: **“la autorización al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o la posibilidad de que aquél se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mismo quien rescinda el contrato”**

Esta Sala no acepta la solución de la A.P. Estima que la cláusula de desistimiento es abusiva y, por tanto, nula. No guardan correlación las obligaciones de las partes y producen un desequilibrio importante entre ellas, en perjuicio de la consumidora, la compradora. Si a ello se añade la conducta probada de mala fe en la Promotora, anterior a la notificación del desistimiento y la actuación posterior con todas las consecuencias que tuvo que soportar la compradora, se concluye con la declaración de nulidad de la cláusula de desistimiento, es decir, nulidad total de la cláusula transcrita en el sentido de quedar eliminada tanto la facultad de desistimiento de la sociedad vendedora, como la de la compradora, quedando así integrado el contrato de compraventa, que deberá ser formalizado adecuadamente.

Suprimida la cláusula, el contrato de compraventa subsiste con plena legalidad y sin que exista un desequilibrio censurado por la ley. El TS estima el recurso y condena a la promotora a otorgar escritura de conformidad con el contrato privado.

DEVENGO DE IVA EN SUPUESTOS DE “REVERSIÓN DE LO CONSTRUIDO CON OCASIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE”

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA DE 20 DE DICIEMBRE DE 2007

BUFETE FARNÓS-FRANCH (www.farnos-franch.com)

Como paso previo se analiza el concepto de devengo en la constitución del derecho de superficie y se pretende situar su aplicación en el momento de la inscripción registral del derecho o en el momento de la reversión de lo construido por el superficiario.

La Sala considera que no existen dudas sobre la consideración como prestación de servicios de la operación consistente en la constitución y cesión de un derecho de superficie sobre un terreno, de conformidad con el artículo 11.Dos.3º de la Ley 37/1..992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, el cual dispone que:

“ ... se considerarán prestaciones de servicios : 3º. Las cesiones de uso o disfrute de bienes.”



Al tratarse, por tanto, de una prestación de servicios el devengo se produce cuando se preste, ejecute o efectúe la operación gravada, tal como establece el artículo 75.Uno.2º de la citada Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Entiende la Sala que en el caso de la constitución de un derecho de superficie se producen una serie de obligaciones de pago nacidas de un único título de constitución de un derecho real, que en el aspecto fiscal se estratifica en sucesivas prestaciones de servicios, las cuales se configuran como un hecho imponible diferente y autónomo, con independencia de que todas provengan de un mismo contrato.

En virtud de todo lo expuesto, la Sala concluye que el devengo en el presente caso se produciría en el momento en que se realice la entrega del bien, es decir, desde el momento de la puesta a disposición del bien inmueble por parte del superficiario a favor del adquirente titular del terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1.1 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

NUEVO AÑO CON IMPORTANTES AYUDAS PARA LAS PYMES Y BUENAS NOTICIAS PARA LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS

LA INYECCIÓN ECONÓMICA DE LA UE PARA CIMENTAR EMPRESAS Y EMPLEO, LOS TIPOS DE INTERÉS A LA BAJA O EL PROYECTO DE LEY PARA AGILIZAR DESAHUCIOS ALIENTAN AL SECTOR INMOBILIARIO EN EL 2009.

ELISABET CARVAJAL

Las luces navideñas han quedado atrás y vuelve a la primera plana de la actualidad la denominada crisis mundial que desde distintas perspectivas ha sido la protagonista obligada en varios reportajes centrales de nuestra revista. Todo parece apuntar que el año 2009 va a ser duro. Sin embargo, las iniciativas puestas en marcha desde distintos frentes como la Comisión Europea – con la inyección de 30.000 millones de euros para préstamos a pymes y que ya han empezado a materializarse en nuestro país-; el Banco Central Europeo, con la previsión de importantes descensos en los tipos de interés; el plan del Gobierno Español – aprobado por Bruselas - para estabilizar el sector financiero y la aprobación del proyecto de Ley para agilizar los desahucios y favorecer la mayor protección jurídica de los propietarios ofrecen una esperanza fundada al sector inmobiliario.

A finales de noviembre de 2008, la Unión Europea anunciaba las recomendaciones de medidas inmediatas para el fomento del empleo y el impulso empresarial. Entre las recomendaciones de Bruselas dirigidas a cimentar las empresas destacaban 4 ejes. El primero eran los préstamos para pequeñas empresas. En este sentido el Banco Europeo de Inversiones establecía un paquete de 30.000 millones de euros para préstamos a pymes que en la parte correspondiente a España, están siendo canalizados en forma de créditos a través de los Gobiernos autonómicos.

El segundo eje se orientaba a eliminar los gastos administrativos para emprendedores. En toda la Unión Europea deberá poderse abrir un negocio en tres días y sin costes. Además se exonerará a las microempresas de presentar cuentas anuales y se reducirá su capital inicial obligatorio a un euro.

El tercer eje contempla la aprobación de un estatuto de sociedad anónima europea. El objetivo es acelerar su aprobación para principios de este año y facilitar de ese modo los negocios transfronterizos, gracias a actuaciones con reglas

comunes en toda la UE. Y el cuarto, se orienta a acelerar el pago de facturas por parte de las Administraciones. Las autoridades públicas deberían pagar las facturas a sus proveedores en menos de un mes, para favorecer la liquidez y aceptar las facturas electrónicas.

Otras recomendaciones de Bruselas se han orientado a promover la innovación con incentivos fiscales y subsidios para el fomento del I+D; acciones orientadas a particulares, a infraestructuras y a la reducción del IVA para las iniciativas que fomenten la eficiencia energética y contra el cambio climático.

De las recomendaciones de Bruselas se deriva el plan de Gobierno español para respaldar las emisiones de las entidades financieras con avales del Estado ante las turbulencias de los mercados y estabilizar el sector financiero español. El plan fue aprobado por la Comisión Europea el pasado 23 de diciembre y el Ejecutivo ofreció avales por 200.000 millones, en dos tandas de 100.000 millones cada una, para garantizar nuevas emisiones de cédulas hipotecarias o de títulos respaldados por préstamos a pymes y familias.

La Comisión Europea daba el visto bueno al sistema español de garantías a los bancos y cajas. Bruselas consideraba que “las rigurosas salvaguardias impuestas garantizarán que el apoyo público se limite a lo estrictamente necesario para estabilizar el sector financiero español”, según se hicieron eco los medios de comunicación.

Las ayudas del Banco Europeo de Inversión para las pyme se materializan

Desde finales de 2008 las diferentes Comunidades Autónomas españolas a través de sus Gobiernos y órganos pertinentes están articulando las ayudas a las pymes, canalizando de este modo la inyección económica de la Unión Europea a través del Banco Europeo de Inversión para apuntalar el empleo y las empresas. En este sentido, aunque hay comunidades como La Rioja que han excluido a



las inmobiliarias de estas ayudas, hay importantes programas en marcha como el de la Comunidad de Madrid, que a través de Avalmadrid, ha presentado una nueva línea financiera con el objetivo de apoyar a las pequeñas y medianas empresas con necesidades de liquidez.

Esta línea, denominada Plan Impulsa Pyme, cuenta con 75 millones de euros y ofrece cuatro productos específicos: financiación de capital circulante coyuntural y estructural, refinanciación de corto a largo plazo y anticipo de subvenciones. Gracias a este plan las pymes madrileñas pueden acceder a créditos por importe de hasta 400.000 euros y con un plazo máximo de siete años en unas condiciones financieras preferentes. Se espera que con este plan se beneficien un millar de autónomos y pymes madrileños y, de este modo, contribuir a la creación y mantenimiento de unos 5.000 puestos de trabajo en la región.



El Plan Impulsa Pyme complementa otras ayudas materializadas recientemente por la Comunidad de Madrid como el Proyecto de Apoyo Empresarial, que facilita a las empresas y autónomos de la región 2.250 millones de euros en condiciones preferentes de crédito, o el convenio, firmado en

noviembre con el Banco Europeo de Inversiones que pone a disposición de las empresas de la autonomía un total de 360 millones de euros.

Por su parte, el Gobierno vasco aprobaba también antes de cerrar el 2008 un programa para facilitar la financiación de las pyme y los empresarios autónomos que contempla un fondo plurianual de 500 millones de euros para préstamos y una suma de 100 millones en concepto de avales. Los créditos por cada empresario avalado pueden solicitarse a partir del 1 de enero y llegar hasta los 600.000 euros. Las ayudas se coordinan a través del Instituto Vasco de Finanzas (IVF).

Proyecto de Ley para agilizar los desahucios, un nuevo impulso al alquiler

El 2008 se despedía también con una buena noticia para el sector inmobiliario ya que el Consejo de Ministros aprobaba la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y la Eficiencia Energética de los Edificios. De las reformas introducidas por el Proyecto de Ley destaca la de agilizar los procesos judiciales de desahucio ofreciendo una mayor protección jurídica a los propietarios, una reivindicación largamente expresada por los profesionales de la mediación inmobiliaria para activar el segmento del alquiler en España. Por otro lado, la norma va a permitir que las comunidades de propietarios adopten con más facilidad acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

El proyecto de Ley, que recuerda que sólo el 11% de las viviendas españolas se dedican al alquiler, frente al 40% de media en Europa, agilizará fundamentalmente los trámites judiciales que debe afrontar el propietario de una vivienda para desahuciar a un inquilino moroso y cobrar las rentas pendientes. De este modo, se mejorará la seguridad y las garantías del propietario y del inquilino como medida idónea para fomentar el aumento de la oferta del mercado de



alquiler. Con la norma, el Gobierno quiere contribuir también a la moderación de los precios.

La reforma ofrece otras mejoras. Por un lado, permite asegurar la tutela eficaz de los derechos de los arrendadores, de manera que ante incumplimientos graves en el pago del alquiler puedan recuperar sus viviendas de modo rápido y sencillo. Por otra parte, la reforma beneficia a los inquilinos de buena fe, dado que la supresión de trámites y la reducción de plazos en los procedimientos impide que se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto, sin que con ello se vean alteradas sus garantías procesales.

La reforma aprobada por el Ejecutivo permite que todas las acciones, tanto de desahucio como de reclamación de rentas, se tramiten en juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo. Además, se adoptan todo un conjunto de medidas de agilización de los procesos en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones. Además, se

reduce de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda.

El proyecto introduce cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En concreto, se amplían los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. Al supuesto en que el propietario necesite ocupar la vivienda para uso propio se une la posibilidad de que la necesite para sus padres o hijos. En todo caso, para evitar fraudes y en garantía de la seguridad jurídica, se prevé que tal circunstancia deberá hacerse constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Si transcurridos tres meses a contar desde la extinción del contrato, el arrendador o sus familiares no han ocupado la vivienda, el arrendador tendrá que reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la misma por un nuevo período de hasta cinco años, y el inquilino tendrá derecho a que se le pague el importe de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera causado hasta el momento de la recuperación, o a que se le indemnice con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar los cinco del contrato.

La norma viene motivada por la necesidad de dar un mayor impulso al mercado del alquiler en España. Por ello, este Proyecto de Ley complementa y refuerza otras medidas del Gobierno a favor del alquiler, como son la recuperación de la deducción en el IRPF para los inquilinos, las ayudas de la Renta Básica de Emancipación para que los jóvenes puedan alquilar su primera vivienda o las nuevas ayudas a inquilinos y promotores de vivienda de alquiler del nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

LAS RIFAS DE PISOS, PREMIO CON TRAMPA

ES CONVENIENTE CONOCER LAS OBLIGACIONES CON HACIENDA PARA LOS GANADORES Y LOS REQUISITOS LEGALES PARA ORGANIZADORES

ELISABET CARVAJAL

Si se tiene en cuenta el arraigo de que gozan en España los juegos de azar y loterías, es comprensible la proliferación de las rifas de pisos y fincas tanto por parte de promotoras – caso del Grupo Rob – como de particulares – el famoso “piso de los 5 euros”, en Madrid –. E incluso, afloran llamativas iniciativas como la de una marca de pacharán que sortea una finca en Navarra. Pero, no es todo oro lo que reluce en estos sorteos. Por un lado, podría estar en entredicho la total legalidad de estas prácticas y, por otro, el afortunado debe ajustar cuentas con Hacienda en concepto de ganancia patrimonial y abonar el 43 % del valor del premio.

“No esperábamos tanta repercusión en tan poco tiempo”, afirmaba al diario digital Soitu el director general de la promotora Grupo Rob tras la puesta en marcha de un curioso sorteo. La compañía regala boletos para la rifa de las 31 viviendas que tiene sin vender en la localidad catalana de Santa Coloma de Gramanet con la compra de un calefactor, al precio de 75 €, que la compañía quiere introducir

en el mercado catalán. “Como en Cataluña no puedes sortear viviendas a personas que no son tus clientes, decidimos hacerlo entre quienes nos compren el calefactor”, explicaba el director del Grupo Rob a Soitu. En tan sólo un día, más de 500 personas se habían interesado en la rifa.

Pero ¿un sorteo de estas características reúne todos los requisitos de legalidad?. Según publicaba el Periódico de Cataluña el pasado 9 de diciembre, el Gobierno catalán exigió a la empresa solicitar un permiso, para lo cual puso varios requisitos, como las bases notariales, las escrituras del inmueble y los documentos de la compañía. De aprobarse la solicitud, la promotora hará el sorteo cuando tenga asegurados unos 7.000 participantes, cifra que garantiza la rentabilidad de la operación. Los responsables de la empresa afirman que si la Generalitat no aprueba la celebración del sorteo devolverán el dinero a los participantes. Hasta ahora, los técnicos de la Generalitat les han instado a no entregar participaciones por adelantado, para evitar falsificaciones o un posible fraude de terceros.

Por otro lado, fuentes especializadas consultadas por Soitu, precisan que “sortear pisos en Cataluña sí es legal; pero tienes que vender papeletas por el equivalente al valor del objeto sorteado”. Así se puede comprobar en el artículo 10.1 del decreto 240/2004, de 30 de marzo, de aprobación del catálogo de juegos y apuestas autorizados en Cataluña. Sin embargo, y según el mismo diario digital, la iniciativa no está tan clara cuando hablamos del destino del dinero obtenido con la rifa, “ya que no se entregará a la beneficencia ni a una utilidad pública”.

También según Soitu, otro decreto, el 294/1995, de 7 de noviembre, que aprueba el Reglamento de rifas, tómbolas y combinaciones aleatorias, establece como obligatoria la solicitud de autorización previa al sorteo, y esto incluye el comenzar a publicitarla, así como el pago del canon correspondiente: 10% de lo obtenido.



*** Los afortunados en estas rifas deben abonar a Hacienda una suma importante en concepto de ganancias patrimoniales.**

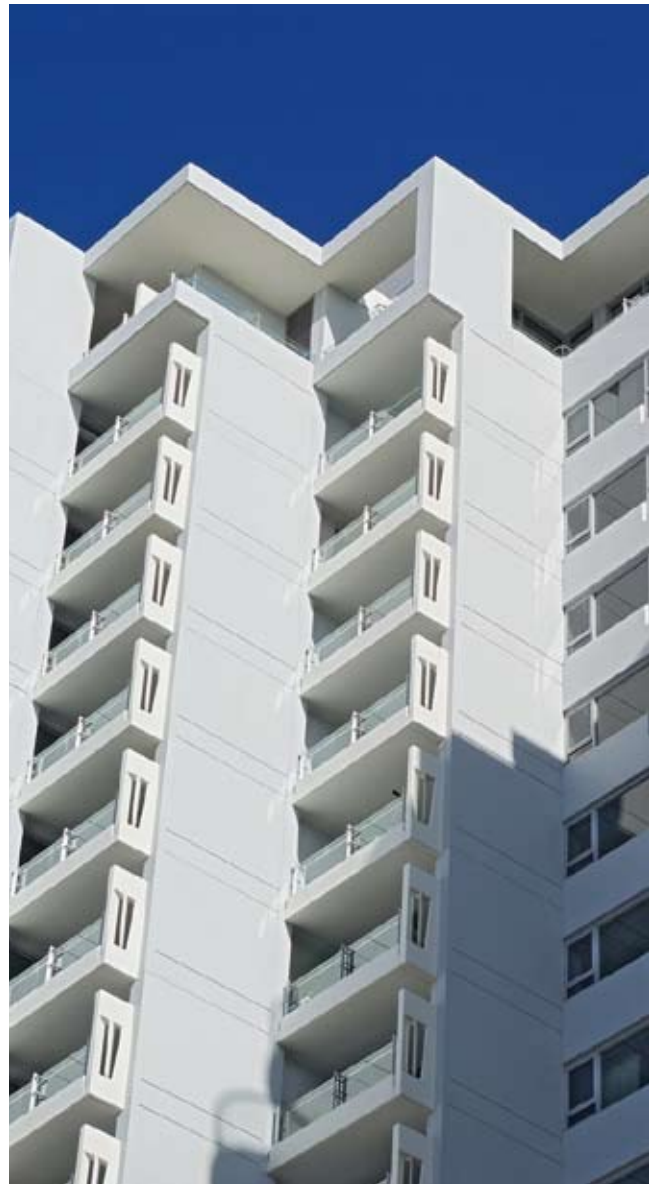
Algo similar ocurrió en Madrid con el caso del “piso de los 5 euros” en mayo de 2008, cuando Miguel Marina sorteaba su casa entre aquellos que le comprasen una papeleta de 5 euros. Fue multado con 64.000 euros por no haber pedido autorización a Loterías y Apuestas del Estado. Marina explica ahora en su blog como celebrar un sorteo (www.elpiso-deloscincoeuros.com).

Del piso de los 5 euros a la copa de pacharán

Otro vistoso caso es el del pacharán Zoco. Hasta el próximo 13 de abril, cada una de las copas de Zoco que se sirvan en una gran parte de los bares y restaurantes de toda España, servirán para entrar en el sorteo de una finca de 3.644,21 metros cuadrados, en Lerín (Navarra). Para participar es necesario ser mayor de 18 años, pedir una copa de Zoco, recoger el cupón de participación y rellenarlo con los datos pertinentes.

Deberes con Hacienda para el ganador

Los afortunados en estas rifas deben abonar a Hacienda una suma importante en concepto de ganancias patrimoniales. Así pues, los concursantes deben saber que pueden ganar una vivienda, pero que no será ni mucho menos gratis. Los premios en especie representan una ganancia patrimonial sujeta al pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas, como si fuera un sueldo. Los premiados en estos sorteos deben abonar a Hacienda el 43% de su valor en efectivo. Esta situación figura normalmente en las bases de los sorteos de viviendas.



ESTADO ACTUAL DE LA “LLEI DEL DRET A L’HABITATGE DE CATALUNYA” Y DEL DECRETO DEL REGISTRO DE HOMOLOGACIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Aunque los compañeros de Catalunya estén al corriente de esta ley gracias a las diversas circulares emitidas al respecto, creemos interesante hacer extensible la información al resto de compañeros del estado puesto que posiblemente leyes parecidas puedan irse desarrollando en otras comunidades o incluso sentar una base para una posible normativa estatal.

Se trata de una ley de protección al consumidor en todo lo referente a la adquisición o acceso y mantenimiento a una vivienda digna. En este sentido regula todas las áreas de actuación y agentes que intervienen en el proceso, desde aspectos puramente de ordenación territorial y disponibilidad de suelo urbano hasta la tipología de la publicidad que se hace de dicha oferta inmobiliaria. Es decir de lo más general o básico hasta lo más particular y que incide directamente en el día a día de los agentes inmobiliarios.

A diferencia de otras normativas ya operativas en Andalucía, por ejemplo, esta ley va más allá y marca las bases de quienes podrán intermediar como agentes y qué características deberán tener.

La “**Llei del Dret a l’Habitatge de Catalunya**” entró en vigor ya el pasado día 9 de Abril de 2008, por lo que es importante recordaros a todos los afiliados que operéis en territorio catalán, la importancia de cumplir aquellos puntos de la misma que no dependen de un decreto de desarrollo posterior. Por ejemplo, la obligatoriedad de suscribir notas de encargo, tanto para venta como arrendamiento, con los propietarios, antes de comercializar y publicitar ningún inmueble (vivienda). Otro punto importante es el carácter vinculante de la publicidad y las exigencias mínimas contempladas en dicha ley sobre como debe ser esta y qué contenido debe tener (ver capítulos IV y V de la ley).

Otros puntos todavía no 100% exigibles puesto que dependen de un decreto que los desarrolla y clarifica son: la obliga-

toriedad de estar dado de alta en un registro de homologación de agentes inmobiliarios.

En dicho Decreto, se especificará cómo darse de alta en el registro y qué características obligatorias deben cumplir los agentes inmobiliarios para poder inscribirse. Además de recoger, las características del seguro de responsabilidad civil al que estáis obligados y las del aval, también obligatorio, para garantizar las cantidades que os entreguen a cuenta.

Tras un primer borrador del “**decreto de creación del registro de homologación de agentes inmobiliarios**” presentado a mediados de mayo de 2008, la Asociación creó una comisión de trabajo para su estudio y posterior elaboración de alegaciones. Dicha comisión fue constituida por los asesores jurídicos de la Asociación, por Joan Castella como representante de la Junta en Catalunya, 3 afiliados de Catalunya (Jaume Pascual, Francisco Pérez y Josep M^a Llerins) y la gerente, Núria Alcalá.

Como resultado de dicha reunión se desarrollaron más de 4 páginas de alegaciones que fueron presentadas en la Generalitat el día 4 de junio de 2008. Tras las vacaciones de verano, en octubre, se nos remitió el nuevo texto del proyecto de decreto donde se recogen algunas, no pocas, de las alegaciones presentadas por nuestra Asociación.

Actualmente dicho texto está en el departamento jurídico de la Generalitat para ser remitido posteriormente al Parlamento y por lo tanto ser aprobado definitivamente. Se prevé que la fecha aproximada de entrada en el Parlament sea durante el 1^r trimestre de 2009.

Para cualquier aclaración o matización no dudéis poneros en contacto con la Asociación, aunque disponéis del texto completo de la ley en el apartado de legislación de la web.

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS (LOPD), NO LA INFRAVALORES, INFÓRMATE BIEN

Perdonad que seamos recurrentes con la misma idea, puesto que a los mas veteranos ya os sonaran estas palabras, pero ante la observancia desde la sede central de la falta de conocimiento de dicha ley por parte de algunos afiliados, nos vemos obligados a insistir.

Esta vez queremos daros algunos ejemplos de situaciones absurdas, curiosas e incluso tensas que puede producir el no control de la compilación de datos de carácter personal de vuestros clientes.

Por ejemplo, ¿cuantos de vosotros no habéis pedido nóminas, contratos e información muy personal a vuestros clientes que solicitaban el alquiler de un inmueble? Imaginaros que dicha información que se entrega al propietario es contrastada por este, o por vosotros mismos mediante Arag por ejemplo, en bases de datos de morosidad y derivado de la consulta salen algunas irregularidades. Al trasladar dicha información al posible inquilino este se ofende y os demanda por uso indebido y no autorizado de información personal.

Este mismo caso puede suceder con aquellos clientes que simplemente os encargan las gestiones de una hipoteca para financiar una compra.

O mas habitual todavía, las colaboraciones que hacéis entre vosotros en las que varios anunciáis un mismo inmueble que tenéis en una bolsa común pero que sólo uno de vosotros tiene la autorización para ello, y a veces ni eso.

Todas estas situaciones pueden derivar en problemas si cada vez que solicitáis información de vuestros clientes, no especificáis por escrito para qué fines se requiere di-

cha información y a su vez obtenéis la autorización, también por escrito, de estos conforme se dan por enterados.

Adaptar lo que marca la LOPD a vuestras inmobiliarias no es “copiar y pegar” la leyenda habitual que encontráis en algunos correos electrónicos o comunicados de la Asociación, cada negocio debe “auditar” los formularios y datos que suele recabar además de identificar los soportes en los que dichos datos se almacenan o guardan (si en ficheros de papel o informáticos). Dichos ficheros deben estar dados de alta en la Agencia Estatal de Protección de Datos y, según la información que contengan, os obligaran a tener determinadas medidas de seguridad para que nadie no autorizado pueda acceder a ella.

En definitiva, no es tan fácil y rápido como copiar una leyenda clásica a la que ya estamos habituados: “En cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos de que sus datos personales forman parte de un fichero automatizado propiedad de ...” si no que cada tipo de documento que redactéis y contenga información de carácter personal de vuestros clientes, incluyendo la ficha de datos para activar una demanda, por ejemplo, debe tener su aviso explícito de para que fin y quien gestionará esa información, además de la firma del cliente conforme se da por enterado.

Os recordamos que para facilitaros la adecuación a dicha ley la Asociación llegó, hace casi dos años, a un acuerdo con la compañía INIZIAS, cuyo detalle podéis revisar en el apartado de convenios de “sólo expertos” de la web de la Asociación. Aprovechando el inicio de año hemos contactado con dicha empresa para revisar los precios ofertados y conseguir una rebaja para 2009.



ECONOMÍA

TIPOS DE REFERENCIA OFICIAL, NOVIEMBRE 2008

Fuentes: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española.

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES:

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:

De bancos	6,166
De cajas de ahorro	6,341
Del conjunto de entidades de crédito	6,258
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	7,000
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	4,190
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	4,350
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	4,424

*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. de 1 de diciembre de 1999 (B.O.E. de 4 de diciembre).

ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO IPC NOVEMBRE 2007 - NOVIEMBRE 2008

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según las estadísticas oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) referidas a IPC. Base 2001 = 100. Índice general Nacional. Los datos correspondientes a la serie y los períodos que se relacionan, tomando como base el año indicado igual a cien, efectuados en su caso los enlaces y cambios de base correspondientes, son los siguientes:

Periodos	Incremento relativo %
Junio 2007 a Junio 2008 (Base 2006)	4,6
Julio 2007 a Julio 2008 (Base 2006)	5,0
Agosto 2007 a Agosto 2008 (Base 2006)	4,9
Septiembre 2007 a Septiembre 2008 (Base 2006)	4,9
Octubre 2007 a Octubre 2008 (Base 2006)	3,6
Noviembre 2007 a Noviembre 2008 (Base 2006)	2,4

En el mes de noviembre la tasa de variación mensual del índice general fue del

-0,4%

PRÉSTAMO TIC



DANIEL GARCÍA. Asesor informático

Con esta medida se pretende financiar a las pequeñas y medianas empresas, actuaciones de incorporación de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que su pongan innovación en los procesos clave de su modelo de negocio para incrementar su competitividad.

Los beneficiarios son las pequeñas y medianas empresas que no dispongan de conexión a Internet con banda ancha y realicen inversión en equipamiento para su conexión a Internet, así como las que realicen inversiones en software y hardware destinados a implantar el negocio y la factura electrónica.

La financiación máxima será del 100% de la inversión excluido el IVA, con un máximo de 200.000 euros por beneficiario final y año natural. El plazo de amortización/carencia será de 36 meses, con un máximo de 3 de carencia y liquidaciones lineales y mensuales, con un tipo 0% durante el plazo de amortización.

Por primera vez se podrá materializar mediante leasing.

Los tipos de inversiones que se financian son los siguientes:

- Acceso a Internet en banda ancha, incluidos productos de seguridad.
- Presencia en Internet, incluida la elaboración de página Web y portales de empresa.
- Incorporación de las TIC a los procesos empresariales, mediante herramientas de gestión avanzada: CRM (Sistema de gestión de clientes), ERP (sistema de gestión empresarial), sistemas de cadena de suministro, sistemas de gestión documental.
- Comercio electrónico y facturación electrónica, mediante aplicaciones y servicios que faciliten la realización por parte de las PYMES de transacciones electrónicas con otros agentes, incluidas las Administraciones Públicas.

Podéis encontrar más información en la página web: <http://www.mityc.es/PrestamoTIC/Contenido/Guia/>



Master Inmobiliario (A Distancia)

Incluye las últimas actualizaciones normativas en materia de arrendamientos y todo lo que debe conocer un profesional respecto a la Administración de Comunidades



Objetivo

Este programa persigue, por un lado dotar al alumno de un conocimiento global de toda la materia inmobiliaria y, por otro lado permitir al alumno complementar y adquirir las capacidades necesarias para desenvolverse con éxito y suficientes garantías en el sector inmobiliario, desde la adquisición del solar hasta la venta del piso.

En el programa, se abordan tanto los temas económicos y empresariales, como los jurídicos y técnicos. El material didáctico del Master ha sido elaborado por directivos de empresas inmobiliarias, profesores universitarios especializados en esta materia, así como por profesionales que, por su estrecha vinculación con este sector, puedan aportar su experiencia práctica.

Con la colaboración de:



ASOCIACIÓN
PROFESIONAL
de EXPERTOS
INMOBILIARIOS

Condiciones
especiales para
afiliados

Ronda de San Pedro 19-21, 1º 5º
CP 08010 Barcelona
www.expertosinmobiliarios.com
info@inmoexpertos.com

Programa

- **Especialidad en Propiedad Horizontal y Arrendamientos.**
- **Derecho Inmobiliario y Urbanístico. Urbanismo.**
- **El Derecho de Propiedad y el Registro de la Propiedad.**
- **Contratos Inmobiliarios y Protección del consumidor.**
- **La Hipoteca Inmobiliaria.**
- **Fiscalidad Inmobiliaria.**
- **Valoraciones Inmobiliarias.**
- **Organización y Gestión de la Empresa Inmobiliaria.**

Para obtener más información del Programa:
www.isdemasters.com