



— Desde 1990 —

EXPERTOS INMOBILIARIOS

FRANQUEO
CONCERTADO
02/1208

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS — N. 136 AÑO 2023

Un futuro incierto para la primera Ley estatal de Vivienda

Pp. 4-10

Los Delegados Territoriales valoran el impacto
de la Ley en el sector Pp. 12-13

El Gobierno catalán pide que
140 municipios sean zonas tensionadas Pp.8-10

EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 3
El BCE sigue con los tipos al alza y prevé una inflación "demasiado alta por demasiado tiempo"

EXPERTOS JURÍDICO

Pp. 4-5
Resumen de la Ley por el Derecho a la Vivienda

EXPERTOS INFORMADOS

Pp.11
En vigor el derecho "a no recibir llamadas comerciales no deseadas"

EXPERTOS INFORMADOS

Pp. 8 - 10
El Gobierno catalán tramita la declaración de zona de vivienda tensionada con 140 municipios

SUMARIO:

ENTRE EXPERTOS

PÁGINA 2

. Editorial del presidente.

PÁGINAS 3

El BCE sigue con los tipos al alza y prevé una inflación "demasiado alta por demasiado tiempo"

EXPERTOS JURÍDICO

PÁGINAS 4-5

Recordatorio:

Ley por el derecho a la Vivienda

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 6

. ¿Qué regula la Ley del derecho a la Vivienda?

PÁGINA 7

. El Ayuntamiento declara Barcelona zona de mercado de vivienda tensionada

PÁGINAS 8 - 10

. El Gobierno catalán tramita la declaración de zonas tensionadas con 140 municipios

PÁGINA 11

. En vigor el reconocimiento del derecho "a no recibir llamadas comerciales no deseadas"

ENTRE EXPERTOS

PÁGINAS 12 y 13

Los delegados territoriales de APEI valoran el impacto de la Ley de la Vivienda en el sector.

EXPERTOS INFORMADOS

PÁGINA 14 -15

. Breves Expertos Inmobiliarios.

. Mundo Digital.

. Actividad APEI AGENDA.



Arranca la Ley de Vivienda con efectos negativos en el sector

Estamos ya en pleno verano y hemos podido experimentar ya los primeros efectos de la Ley por el Derecho a la Vivienda, que entraba en vigor a finales de mayo. Los resultados de la norma son negativos, sobre todo, en materia de alquiler residencial. Otro de los efectos negativos que se derivan de la aplicación de la Ley tiene que ver con las campañas en contra de las inmobiliarias por parte de determinadas asociaciones y determinados políticos. En respuesta a esta circunstancia, desde la patronal de las empresas inmobiliarias, FADEI, de la que la Asociación forma parte, hemos hecho efectiva la queja conjunta de nuestro sector a estos ataques. Esperamos que estos momentos difíciles se suavicen, aunque también estamos muy pendientes de los resultados electorales que, dependiendo de quién gobierne, podrían introducir cambios o incluso derogar la norma.

Las inmobiliarias tenemos que cumplir la Ley, aunque no guste y tengamos que convencer a los propietarios de nuestros servicios y el cobro de unos honorarios. Recordar que la Ley, mientras no salga nada en contra, permite seguir cobrando los honorarios en caso de los arrendamientos de temporada (por motivos de trabajo o estudios) y en los alquileres vacacionales.

Por otro lado, durante el primer semestre del año se han ralentizado las ventas, aunque no se han dado bajadas en los precios que se han mantenido bien, a causa de la poca oferta. Por su parte, el alquiler, con muy poca oferta y mucha demanda, hace que los propietarios opten por pedir mayores garantías económicas a los inquilinos.

Ahora toca esperar que pase el verano, se hayan celebrado las elecciones y se configure el nuevo gobierno, y que el mercado recupere el ritmo perdido y se normalice.

¡Aprovecho para desearos un feliz verano y buenas vacaciones!

Óscar Martínez

Presidente Asociación Profesional

Expertos Inmobiliarios

presidente@inmoexpertos.com

Revista Expertos Inmobiliarios. Año XV, número 136 Junio, 2023

Edita Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

Presidente: Óscar Martínez Solozábal. **Vicepresidente:** Raúl Ortiz Correa, **Secretario General:** Anselmo Muñoz García. **Vocales:** Jaume Pascual, Jon Paul Garmendia Lanas, Amando Sánchez -Bermejo Sacristán, Isidro Tomás Martín Martín.

Sede APEI, Mallorca 235, Entlo. B. 08008 Barcelona. Delegación Madrid: Paseo de las Delicias, 89. 28045 Madrid. Tel. 93 317 08 09 - 91 133 4400 Fax 93 412 55 75.

www.expertosinmobiliarios.com administracion@inmoexpertos.com

Maquetación: Gabinete de Prensa y Comunicación APEI. Mv, 646 22 02 68

Coordinación: Elisabet Carvajal. Contacto Administración: Trinidad Gómez

Redacción: Elisabet Carvajal, Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá.

Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente. Depósito legal: LR - 406 - 2002.

El BCE sigue con los tipos al alza y prevé una inflación "demasiado alta por demasiado tiempo"

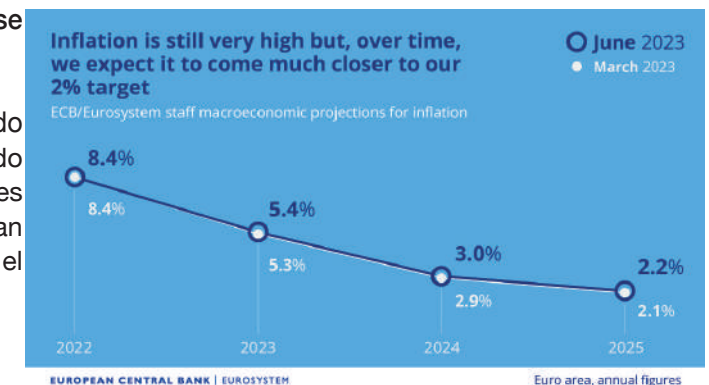
El precio del dinero aumenta por octava vez desde julio de 2022 en la Zona Euro

E. Carvajal.

El Banco Central Europeo (BCE) decidía, el pasado 15 de junio, imponer una nueva subida de los tipos de interés oficiales, que marcan el ritmo del Euribor, índice de referencia para la mayoría de las hipotecas a interés variable. Otros 0,25 puntos, que sitúan los tipos en el 4%, un cifra máxima que no se veía desde el año 2008. El BCE ha aumentado el 'precio' oficial del dinero por octava vez consecutiva desde julio de 2022. La finalidad de estos incrementos es luchar contra la inflación. Desde Frankfurt avisan de más aumentos. Los tipos de interés podrían seguir subiendo hasta situarse por encima de la inflación.

Según el BCE, aunque la inflación ha estado bajando, se prevé que se mantenga "demasiado alta por demasiado tiempo". Las proyecciones macroeconómicas de junio del Eurosistema estiman que la inflación general promedie en la Zona Euro el 5,4% en 2023, el 3% en 2024 y el 2,2 % en 2025".

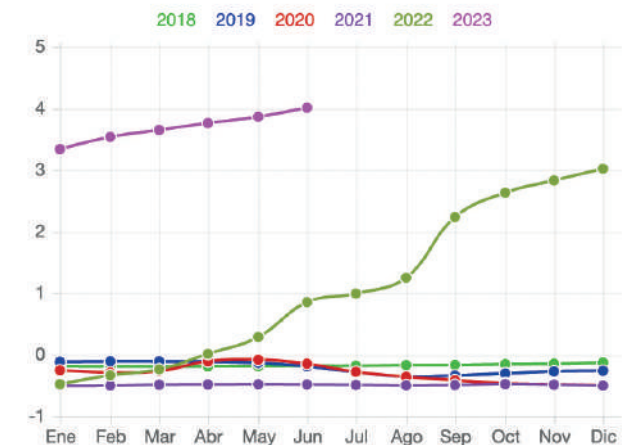
El mismo BCE exponía en un comunicado oficial: "Las futuras decisiones del consejo de gobierno garantizarán que los tipos de interés oficiales del BCE se lleven a niveles lo suficientemente restrictivos para lograr que la inflación vuelva oportunamente al objetivo a medio plazo del 2% y se mantengan en esos niveles durante el tiempo que sea necesario". Una afirmación que no deja margen a la duda ante la previsión de nuevas subidas de los tipos en los próximos meses.



Euribor a un año (Media Mensual):

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	-0,189	-0,116	-0,253	-0,505	-0,477	3,337
Febrero	-0,191	-0,108	-0,288	-0,501	-0,335	3,534
Marzo	-0,191	-0,109	-0,266	-0,487	-0,237	3,647
Abril	-0,190	-0,112	-0,108	-0,484	0,013	3,757
Mayo	-0,188	-0,134	-0,081	-0,481	0,287	3,862
Junio	-0,181	-0,190	-0,147	-0,484	0,852	4,007
Julio	-0,180	-0,283	-0,279	-0,491	0,992	
Agosto	-0,169	-0,356	-0,359	-0,498	1,249	
Septiembre	-0,166	-0,339	-0,415	-0,492	2,233	
Octubre	-0,154	-0,304	-0,466	-0,477	2,629	
Noviembre	-0,147	-0,272	-0,481	-0,487	2,828	
Diciembre	-0,129	-0,261	-0,497	-0,502	3,018	

Gráfico de evolución del Euribor Mensual:



Fuente: EuriborDiario

Recordatorio

Resumen de la Ley por el Derecho a la Vivienda

Jesús Manuel Pernas

Se aplica a viviendas para uso permanente residencial (no a locales, arrendamientos por temporada, viviendas turísticas, etc).

Los contratos de arrendamiento ya existentes se rigen por la ley aplicable cuando se firmaron (salvo las referencias a las actualizaciones de rentas, 2% en 2023, 3% en 2024, nuevo índice a partir de 2025, y nuevas prórrogas obligatorias).

Gran tenedor:

en zonas no tensionadas titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m². En zonas no tensionadas pueden ser cinco inmuebles (en dichas zonas).

Zonas tensionadas:

deben declararlo así las CCAA tras seguir un procedimiento preparatorio que lo justifique; con vigencia durante un plazo de tres años prorrogable. A fecha actual todavía no existe declaraciones de

zonas tensionadas. ([Catalunya ha solicitado la declaración con 140 municipios. Pp. 8-10](#))

Requisitos para declarar una zona tensionada:

carga media del coste de la hipoteca o alquiler supere el 30% de los ingresos medios o que el precio de compra o la renta de alquiler haya experimentado en los cinco años anteriores un incremento superior al IPC +3 puntos.

Los grandes tenedores deberán proporcionar información a la Administración y colaborar con ella en las zonas de mercado tensionado.

Información a proporcionar por los agentes intervinientes (entre ellos, inmobiliarias) a los adquirentes o arrendatarios de viviendas:

* La información debe ser completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta Ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.

* Se constituirá un grupo de trabajo para regular los contratos de arrendamiento distintos del de vivienda, especialmente lo de temporada.

* Incremento de renta en contratos que se actualicen en **2023: 2%, en 2024: 3%, a partir de 2024 se crea un índice nuevo**

En la web de la asociación ("modelos de contrato-mandato-modelos de encargo y cláusulas diversas") consta la información a proporcionar.



Modificaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos:

Posibilidad de prórroga extraordinaria de otro un año, si el propietario es gran tenedor, a solicitud del arrendatario, si éste justifica una situación de vulnerabilidad

*Si la vivienda está situada en una zona tensionada, y aunque el propietario no sea un gran tenedor, la prórroga lo será por tres años.

***Zona tensionada:** en principio la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. No se pueden incluir gastos que no existieran en el contrato anterior. Si el propietario fuera un gran tenedor, o el inmueble no hubiese estado alquilado los cinco años anteriores, la renta no podrá exceder del límite contenido en el índice de precios de referencia

* **Gastos:** Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la

vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

El pago de la renta se efectuará por medios electrónicos, salvo supuestos excepcionales

- * Se aprueban incentivos fiscales en el IRPF a favor del arrendador en los arrendamientos de vivienda
- * Los Ayuntamientos podrán establecer recargos de hasta el 50% en el IBI de inmuebles con uso residencial desocupados
- * Se exigen nuevos requisitos especialmente a los grandes tenedores, para la presentación de demandas de desahucio (acreditar la no concurrencia de situación de vulnerabilidad económica del arrendatario, haber acudido previamente a un procedimiento de conciliación o intermediación)
- * En los procedimientos de desahucio se obliga al Juzgado a notificar al inquilino fecha y hora para el lanzamiento
- * Se incluye la obligación de conocer la posible existencia de una situación de vulnerabilidad económica del deudor en el caso de subastas de inmuebles que sean vivienda habitual
- * Las ejecuciones hipotecarias exigirán que conste si el inmueble constituye vivienda habitual del deudor y si el propietario tiene el carácter de gran tenedor



Charlas y Talleres sobre la Ley de Vivienda

Desde el pasado mes de abril, la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios ha celebrado múltiples charlas y talleres sobre la Ley del Derecho a la Vivienda para facilitar su máxima difusión y clarificación entre los profesionales de APEI.

Las sesiones se han realizado online y también presenciales, a cargo del asesor jurídico de APEI, Jesús Manuel Pernas.

Las sesiones se han ampliado también con el contenido relativo a los aspectos más prácticos del día a día que afectan a los agentes asociados con el taller "Adaptación de los diferentes contratos inmobiliarios a la Ley por el Derecho a la Vivienda".

El pasado 15 de junio, se celebraba uno de estos talleres en Barcelona (imagen de la izquierda)

¿Qué regula la nueva Ley de Vivienda ?

Fuente: Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana

La Ley por el Derecho a la Vivienda desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna. Persigue ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a este bien con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas.

El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda fue aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de febrero de 2022, por el Congreso el 27 de abril de 2023 y definitivamente por el Senado el 17 de mayo. El 25 de mayo se publicó en el BOE como la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Se trata de una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La ley incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler y apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda.

Asimismo, ofrece a comunidades autónomas y municipios diferentes herramientas que contribuirán a contener o reducir el precio del alquiler y a aumentar el parque de vivienda en alquiler social.

Impulso de la vivienda pública

- Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión
- Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años
- Porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en el suelo urbanizable, y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado
- Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda

Límites al precio del alquiler

- Beneficios fiscales o urbanísticos para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para poder aplicar medidas de reducción del alquiler
- Incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024
- A partir de 2025, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que evite incrementos desproporcionados en la renta

En las zonas declaradas como tensionadas:

- posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el

arrendatario tras la finalización del contrato

en nuevos contratos a nuevos inquilinos,

- limitación del alquiler a la renta del contrato anterior
- posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años

Asimismo, se establece la posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas.

Mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario

- Prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica
- Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato a cargo del arrendador (por ejemplo, la comisión o los honorarios de la agencia inmobiliaria)

Protección contra desahucios

- Mejoras para garantizar una comunicación efectiva entre el órgano judicial y los servicios sociales que logre, así, una atención rápida a las personas en situación de vulnerabilidad
- Soluciones habitacionales para los afectados y, mientras estas soluciones llegan, ampliación de los plazos de suspensión de los lanzamientos
- Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación

Nueva definición de gran propietario y vivienda vacía

Se podrá considerar "gran tenedor" a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma

Definición de "vivienda vacía" para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación

Modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150%



El Ayuntamiento declara Barcelona zona de mercado de vivienda tensionada

Redacción

El nuevo alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, ha iniciado su mandato, surgido de las recientes elecciones municipales del 28 de mayo, firmando el decreto para declarar Barcelona zona de mercado de vivienda tensionada, de acuerdo con los criterios de la nueva Ley estatal de Vivienda. Con este decreto, firmado con fecha 29 de junio, se da conformidad y solidez jurídica a la tramitación iniciada por la Generalitat de Catalunya, como Administración competente, "para definir las áreas tensionadas, aplicar la ley y proteger al vecindario que viven de alquiler regulando los precios", según se recoge en el comunicado oficial emitido por Ayuntamiento de la capital catalana.

La nueva Ley de Vivienda prevé cuatro requisitos para declarar una zona tensionada, y para aplicarla se tiene que cumplir uno. En el caso de Barcelona, según se informa en el comunicado oficial, se cumplen tres: "el porcentaje de la renta de los hogares dedicado al pago del alquiler o de la hipoteca, además de los suministros, supera el 30 % en los dos casos, y el precio del alquiler en los últimos cinco años es superior en tres puntos a la evolución del IPC".

Regulaciones y beneficios fiscales

La nueva ley también establece diferencias en el establecimiento del precio del alquiler si el propietario es un gran tenedor (es propietario de más de diez viviendas).

En el caso de viviendas de grandes tenedores, el precio del alquiler estará limitado según el índice de precios de referencia de la Generalitat. Para los pequeños tenedores, el precio del nuevo contrato estará marcado por el contrato anterior.

También se prevén beneficios fiscales para las personas que alquilen viviendas en propiedad. En los nuevos contratos, el porcentaje de reducción del IRPF será del 50 %, y podrá llegar al 90 % en caso de que el precio del alquiler sea un 5% inferior al contrato anterior. Si el piso se alquila a jóvenes de hasta 35 años, la bonificación será del 70 %.

Entre el 36 % y el 43 % de los ingresos son para pagar la vivienda

Según los datos publicados por el INE, correspondientes al 2020, los vecinos y vecinas de Barcelona destinan el 36 % de los ingresos a pagar el alquiler. Con respecto al pago de la hipoteca, el porcentaje de ingresos que se destina es del 43,3 %. La evolución del precio del alquiler se ha incrementado un 21,1 % en los últimos cinco años. Se ha pasado de 889,6 euros mensuales de media en el cuarto trimestre del 2017 a 1.077,5 euros mensuales de media en el cuarto trimestre del 2022. En cambio, el crecimiento del IPC en el mismo periodo ha sido del 14,6 %, una diferencia de 6,5 puntos, más del doble de lo que prevé la ley para poder declarar una zona de mercado tenso.



El Gobierno catalán tramita la declaración de zonas tensionadas con 140 municipios

En estos territorios, el Govern quiere aplicar el tope a las rentas del alquiler

Redacción /Dtp.Territori

El Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya iniciaba el día 22 de junio el trámite de información pública para delimitar los municipios que se declararán zonas de mercado residencial tensionado y donde se aplicarán las medidas de limitación de las rentas del alquiler que prevé la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda, aprobada en mayo.

En total son 140 municipios "con una oferta insuficiente de vivienda asequible y que cumplen con los requisitos que marca la ley para implementar las medidas de contención de las rentas", según el Gobierno catalán. Las cuatro capitales de provincia - Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona - y buena del área metropolitana barcelonesa forman parte de estas zonas tensionadas donde se aplicará el tope a los alquileres residenciales. Sin embargo, se debe recordar que las elecciones generales previstas para el próximo 23 de julio podrían dejar el desarrollo de la ley en aire.

El Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña (DOGC) publicaba el día 22 de junio el anuncio de información pública del proceso de declaración, incluida la memoria justificativa con los criterios empleados para delimitar estos 140 municipios y un análisis territorial de la situación del mercado residencial en Cataluña en los últimos años. El informe, según del Gobierno catalán, pone "especial atención a la evolución del esfuerzo económico por acceder a una vivienda de alquiler o compraventa en función del nivel de renta de la población residente".

A partir de la publicación se abre un período de información pública de 20 días para que administraciones, entidades y particulares puedan presentar alegaciones. Una vez finalizado, se responderán las alegaciones recibidas y la resolución final se notificará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), que será finalmente quien las apruebe. Con la convocatoria de las elecciones generales, el desarrollo de la ley se puede ver

afectado por lo que, según publicaba el diario La Vanguardia en su edición del día 23 de junio "el Govern pide a Madrid celeridad para oficializar las zonas tensionadas con su última palabra". Recordar que un cambio de color el Gobierno de España podría derogar la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Vigencia de tres años

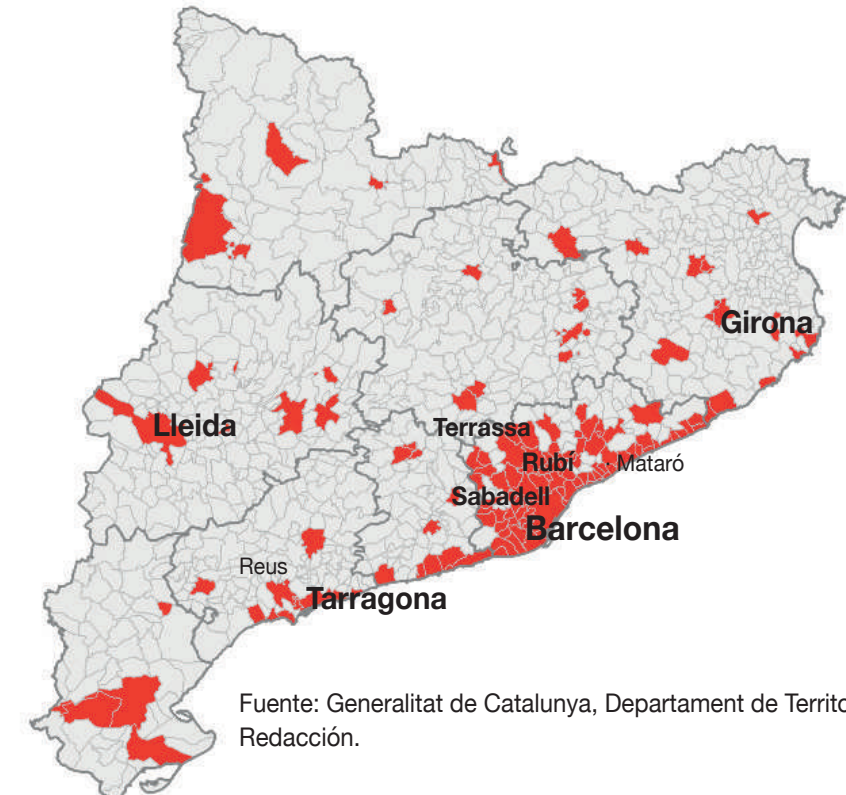
La vigencia de la declaración será de tres años y podrá prorrogarse por anualidades siguiendo el mismo procedimiento. Para la aplicación de las medidas, con carácter trimestral, el Mitma aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que se vayan declarando siguiendo el procedimiento establecido.

Para realizar la declaración, y para garantizar la coherencia de las zonas tensionadas con la planificación territorial de las políticas de vivienda en Cataluña, el Departamento de Territorio indica que "se han identificado inicialmente 163 municipios potenciales y que son los que el Plan territorial sectorial de vivienda, actualmente en la fase final de su tramitación, considera como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada. De estos 163 municipios, 140 cumplen los requisitos que establece la Ley estatal para ser declarados áreas tensas".

Recordar que estos requisitos responden a los siguientes criterios:

- Que la carga media del coste del alquiler o de la hipoteca en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- O que el precio de alquiler o compra de la vivienda haya experimentado los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionada, un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En estos 140 municipios (listado completo en página 10) viven 6,2 millones de personas, lo que representa un 80,6% del de la población de Catalunya.



Las zonas tensionadas reúnen a 6,2 millones de habitantes, el 81% de la población catalana

Aplicación del índice de precios del alquiler catalán

En estos 140 municipios es donde el Govern aplicará las medidas de contención de las rentas que recoge la ley estatal, que tiene muchos puntos en común con la ley que Cataluña impulsó en 2020 en materia de contención de alquileres (Ley 11/ 2020) y que el Tribunal Constitucional tumbó. En aquel momento, el listado de la Generalitat afectaba a 60 municipios. Así, el alquiler de los nuevos contratos no podrá superar el precio del último contrato vigente en los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de ese contrato. Además, cuando se trate de un gran tenedor, el alquiler no podrá ser superior al Índice de referencia del precio de alquiler.

Cataluña ya dispone de un índice propio, que está actualizado y vigente y que se utilizó para implementar la regulación de los alquileres que ya preveía la ley catalana. El Departament de Territori ha pedido al Ministerio la homologación de este índice catalán.

Gran tenedor en Catalunya con cinco viviendas, si es necesario

Para agilizar la declaración de las áreas tensas y empezar a aplicar sus medidas lo antes posible, el documento que se ha tramitado incluye la definición de carácter general de gran tenedor como la persona física o jurídica propietaria de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, tal y como se recoge en la nueva ley.

Sin embargo, la normativa da la posibilidad de acotarlo hasta titulares de cinco o más viviendas. En este sentido, el Departament de Territori iniciaba, de forma inmediata, los estudios necesarios para aplicar esta rebaja si es necesario.

NUEVOS ASOCIADOS

Damos la bienvenida a los nuevos y nuevas profesionales que se unen a APEI:

Julián Aníbal González Rodríguez
Número de afiliado: 3273
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife

Juan Manuel Prieto Pérez
Número de afiliado: 3274
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife

Diego Pérez Galera
Número de afiliado: 3275
Población: Garrucha
Provincia: Almería

Silvia Araoz Lucero
Número de afiliado: 3276
Población: Playa De Los Cristianos
Provincia: Tenerife

Esther M. Rubio Ruiz
Número de afiliado: 3277
Población: Logroño
Provincia: La Rioja

Claudia Josefina Tina Pérez
Número de afiliado: 3278
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife

Fabián Reig Marina
Número de afiliado: 3279
Población: Xara, La (nc)
Provincia: Alicante

Víctor Manuel Chorro Galindo
Número de afiliado: 3280
Población: Xixona
Provincia: Alicante

Paola Ximena Fiorilo Gutierrez
Número de afiliado: 3281
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Listado de las zonas del mercado del alquiler residencial tensionado en Catalunya

Abrera	Esparreguera	Palau-solità i Plegamans	Sant Sadurn d'Anoia
Alella	Esplugues de Llobregat	El Papiol	Sant Vicenç de Montalt
Ampostà	Falset	Parets del Vallès	Sant Vicenç dels Horts
Arenys de Mar	Figueres	Pineda de Mar	Santa Coloma de Cervelló
Arenys de Munt	Les Franqueses del Vallès	Polinyà	Santa Coloma de Farners
Argentona	La Garriga	Porqueres	Santa Coloma de Gramenet
Badalona	Gavà	El Prat de Llobregat	Santa Margarida de Montbui
Badia del Vallès	Girona	Premià de Dalt	Santa Perpètua de Mogoda
Balaguer	Granollers	Premià de Mar	Santa Susanna
Banyoles	Guissona	Puigcerdà	Sarrià de Ter
Barberà del Vallès	L'Hospitalet de Llobregat	Reus	La Seu d'Urgell
Barcelona	Igualada	Ripoll	Sitges
Berga	La Llagosta	Ripollet	Solsona
La Bisbal d'Empordà	Lleida	La Roca del Vallès	Sort
Blanes	Llinars del Vallès	Roquetes	Tarragona
Cabrera de Mar	Lloret de Mar	Rubí	Tàrrrega
Cabrils	Malgrat de Mar	Sabadell	Teià
Caldes de Montbui	Manlleu	Salou	Terrassa
Caldes d'Estrac	Manresa	Salt	Tiana
Calella	El Masnou	Sant Adrià de Besòs	Tona
Calldetenes	Matadepera	Sant Andreu de Llavaneres	Torelló
Cambrils	Mataró	Sant Boi de Llobregat	Torredembarra
Canet de Mar	Molins de Rei	Sant Celoni	Torrelles de Llobregat
La Canonja	Mollerussa	Sant Climent de Llobregat	Tortosa
Canovelles	Mollet del Vallès	Sant Cugat del Vallès	Tremp
Cardedeu	Montcada i Reixac	Sant Esteve Sesrovires	Vallirana
Castellar del Vallès	Montgat	Sant Feliu de Guíxols	Valls
Castellbisbal	Montmeló	Sant Feliu de Llobregat	Vendrell, el
Castelldefels	Montornès del Vallès	Sant Fost de Campsentelles	Vic
Cerdanyola del Vallès	Móra la Nova	Sant Fruitós de Bages	Viladecans
Cervelló	Olesa de Montserrat	Sant Joan Despí	Vilafranca del Penedès
Cervera	Olot	Sant Just Desvern	Vilanova del Camí
Corbera de Llobregat	Palafolls	Sant Pere de Ribes	Vilanova i la Geltrú
Cornellà de Llobregat	Palafrugell	Sant Pol de Mar	Vilassar de Dalt
Cubelles	Palamós	Sant Quirze del Vallès	Vilassar de Mar



En vigor el reconocimiento del derecho "a no recibir llamadas comerciales no deseadas"

Son legítimas las llamadas si el usuario ha dado su consentimiento expreso a la compañía

Elisabet Carvajal

El 29 de junio entraba en vigor la modificación del artículo 66 de la Ley General de Telecomunicaciones, que reconoce el derecho “a no recibir llamadas no deseadas con fines de comunicación comercial, salvo que exista consentimiento previo del propio usuario para recibir este tipo de comunicaciones comerciales”. Además, la norma prevé fuertes sanciones para las empresas que incumplan esta condición. Sin embargo, la normativa recoge varias excepciones.

Así pues, en primer lugar, están legitimadas a

llamar las compañías a las que el usuario haya dado su consentimiento expreso. La mayoría de contratos que se firman con aseguradoras, bancos, compañías telefónicas, eléctricas, etc. incluyen dicho permiso.

La Directiva Europea 95/46 y refrendado por el Reglamento Europeo sobre Protección de Datos recoge el concepto del "interés legítimo" y bajo esta circunstancia pueden seguirse ejerciendo este tipo de práctica. “El tratamiento de datos deben suponer un beneficio o un interés para el responsable del tratamiento o un tercero, siempre y cuando este beneficio o interés prevalezca sobre los derechos y libertades fundamentales del interesado”, se indica en el reglamento. La legislación nacional no desarrolla este concepto en una normativa específica, por lo que se produce una laguna legal que podría legitimar muchas de estas llamadas, según los expertos en la materia.

Circular AEPD

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), ante la vaguedad del término "interés legítimo", remitía a una circular que publicada en el Boletín oficial del Estado el miércoles 28 de junio de 2023 con la finalidad de clarificar dudas sobre la nueva normativa.

En esta circular se expresa la prohibición de realizar llamadas comerciales a números generados de forma aleatoria. También recoge que las guías de abonados de las que se extraen números para las campañas incluirán un nuevo campo indicando si el titular ha prestado su consentimiento. Las empresas podrán llamar a sus clientes para vender productos similares al contratado, incluso si el cliente ha dejado de serlo aunque en este caso solo podrá hacerlo durante los 12 meses siguientes para recuperarlo.

Las llamadas tendrán que grabarse para poder ser utilizada la grabación como medio de prueba de que la llamada cumplía la legalidad. En caso de incumplimiento, el usuario podrá denunciar a la empresa ante la AEPD que podrá imponer en su caso fuertes sanciones a las compañías que vulneren la prohibición de spam.

Por otro lado, recordar que en España, funciona desde 2009 la Lista Robinson. Los inscritos expresan su deseo de no recibir ningún tipo de publicidad a través de ningún canal.

DERECHO A NO RECIBIR LLAMADAS COMERCIALES NO SOLICITADAS

agencia española protección datos

La Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones en su artículo 66.1 refuerza las garantías de los usuarios en relación con su derecho a no recibir llamadas comerciales no solicitadas. Hasta la entrada en vigor de estos cambios, podías recibir estas llamadas si no te habías opuesto a ellas. A partir del 29 de junio de 2023 tienes las garantías que se describen a continuación.



Estos cambios se aplican a las llamadas comerciales realizadas por una persona y no a las que se realicen con sistemas de marcación automática sin intervención humana (por ejemplo, con un mensaje pregrabado).

1. Si has dado previamente tu consentimiento podrás recibir llamadas comerciales.
2. Para que la empresa pueda justificar su interés legítimo en hacerte llamadas comerciales debes haber tenido una relación previa con ella habiendo adquirido sus productos o servicios y, además, los que quiera ofrecerte deben ser similares a los que hubieras contratado anteriormente.
3. Esta posibilidad sólo se refiere a las llamadas de la empresa con la que hayas tenido esa relación y no a otras entidades, aunque pertenezcan a su mismo grupo empresarial.
4. Si la relación contractual ya no está en vigor y no has realizado ninguna otra solicitud o interacción con la empresa durante el último año, no podrán llamarte.
5. Sólo pueden realizarse llamadas comerciales a números generados de forma aleatoria con el consentimiento previo del usuario. No pueden realizarse llamadas a estos números aleatorios basándose en el interés legítimo de la empresa, ya que no prevalece sobre el derecho de los usuarios a no recibir llamadas comerciales.
6. Si tu número de teléfono figura en una guía de abonados sólo podrán utilizarlo para llamadas comerciales si has dado previamente tu consentimiento expreso, que debe constar con carácter general en las correspondientes guías.
7. Si te has registrado previamente en un sistema de exclusión publicitaria (Lista Robinson) sólo podrás hacerte llamadas comerciales si has dado tu consentimiento específico a la empresa que te llama. Si no tienes tu consentimiento, todas las empresas que realizan campañas comerciales están obligadas a consultar dichos sistemas. Si diste tu consentimiento y no quieres que te sigan llamando debes revocarlo.
8. Si eres una persona de contacto de la entidad en la que trabajas podrás recibir llamadas comerciales sólo para relacionarse con la entidad y no contigo a título individual.
9. Si eres un empresario o profesional liberal sólo podrán hacerte llamadas comerciales referidas a productos y servicios relacionados con tu actividad empresarial o profesional, y no a título individual.
10. Al inicio de cada llamada deberán informarte de la identidad de la empresa o de la persona por cuenta de la cual te llaman, indicarte la finalidad comercial de la llamada y la posibilidad de revocar el consentimiento o ejercer el derecho de oposición. Ten en cuenta que todas las llamadas deberán grabarse.

Más información:

Circular Agencia Española de Protección de Datos

Informe jurídico 52/2023

www.aepd.es

AEPD_es

AEPD

@aepd.es



El presidente de APEI, Óscar Martínez, (centro); el miembro de la Junta directiva, Jon Paul Garmendia (dcha) y el asesor jurídico de APEI, J. Manuel Pernas (izda.)

Los Delegados Territoriales de APEI valoran el impacto de la Ley de Vivienda en el sector

La norma deja en manos de las autonomías la regulación del sector y elude la creación de registros
E.Carvajal

El pasado 25 de mayo se celebraba la primera reunión del ejercicio 2023 de los Delegados Territoriales de APEI. El encuentro, como es habitual, se celebraba en Madrid y aunque eran varios los puntos del orden del día, la Ley por el Derecho a la Vivienda, recién estrenada, centró buena parte del debate de los profesionales que asistieron al encuentro.

El presidente de APEI, Óscar Martínez, explicó a los delegados el trabajo llevado a cabo desde la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (FADEI), de la cual APEI es parte integrante y ostenta la tesorería, para conseguir que el redactado de la Ley avanzase en una regulación efectiva para la mediación inmobiliaria. *"Finalmente la ley no ha recogido nuestras peticiones sobre el seguro de responsabilidad civil y la creación de un registro"*. El presidente puntualizó que la norma

no menciona ni la creación de registros voluntarios ni obligatorios. "Ésta pasa a ser una decisión de las comunidades autónomas que tienen las competencias en esta materia".

Otros aspectos tratados en la sesión, fueron la aprobación de Convenio Colectivo del sector de las empresas de gestión y mediación inmobiliaria para los ejercicios 2023 - 2024. Oscar Martínez recordaba que el convenio acuerda un incremento del 5'5% del salario. Por su parte, Jon Paul Garmendia, miembro de la Junta directiva de APEI, presentó el nuevo programa de cursos y herramientas para los Expertos Inmobiliarios. Por otra parte, se acordó el diseño de una rotulación para a los escaparates de las agencias inmobiliarias de los Expertos en Catalunya. Esta medida ya se ha puesto en marcha y las personas asociadas interesadas ya pueden solicitar sus vinilos publicitarios (más info. en pp.14)



La primera reunión de Delegados Territoriales de este ejercicio reunió a Expertos de Tenerife, con Francisco Bello e Isidro Martín; Aragón con Juan Carlos Blanco; Almería, con Rosalía Martín; Navarra, con José Javier García Beroiz; Catalunya con Josep Maria Ros y Jordi Torres; La Rioja con David Durán; y País Vasco con Jon Rementeria, Iñaki Alzola y María José Hernández de Irigaray



NUEVOS ASOCIADOS

Damos la bienvenida a los nuevos y nuevas profesionales que se unen a APEI:

- Julián Aníbal González Rodríguez
Número de afiliado: 3273
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife
- Juan Manuel Prieto Pérez
Número de afiliado: 3274
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife
- Diego Pérez Galera
Número de afiliado: 3275
Población: Garrucha
Provincia: Almería
- Silvia Araoz Lucero
Número de afiliado: 3276
Población: Playa De Los Cristianos
Provincia: Tenerife
- Esther M. Rubio Ruíz
Número de afiliado: 3277
Población: Logroño
Provincia: La Rioja
- Claudia Josefina Tina Pérez
Número de afiliado: 3278
Población: Santa Cruz De Tenerife
Provincia: Tenerife
- Fabián Reig Marina
Número de afiliado: 3279
Población: Xara, La (nc)
Provincia: Alicante
- Víctor Manuel Chorro Galindo
Número de afiliado: 3280
Población: Xixona
Provincia: Alicante
- Paola Ximena Fiorilo Gutierrez
Número de afiliado: 3281
Población: Barcelona
Provincia: Barcelona

Breves

Garmendia imparte, en la sede de APEI, el primer curso sobre el Método de Reposición en Valoraciones Inmobiliarias

El miembro de la Junta directiva de APEI, Jon Paul Garmendia, impartía el pasado 20 de junio, en la sede en Barcelona de los Expertos Inmobiliarios, el primer curso de "Valoraciones inmobiliarias y su aplicación en el método de reposición o de costo". Destacar que este curso aborda un método oficial reconocido por el BAC de España y el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Este curso es una de las propuestas que se incluyen en el Programa de Formación y Herramientas Inmobiliarias preparado *ad hoc* para los profesionales de APEI. Como explica el propio Garmendia, con este programa, "se tratan temas específicos que son de gran interés para el profesional inmobiliario". En la web de APEI, www.inmoexpertos.com, se puede consultar el programa completo.



Ya se pueden solicitar los vinilos de APEI para los escaparates de las agencias de los Expertos en Catalunya



Los asociados a APEI en Catalunya, ya pueden solicitar los vinilos adhesivos identificativos de la Asociación para colocar en los escaparates. La dimensión de la unidad es de 1 metro de largo por 10 centímetros de alto. Están pensados para cubrir la parte inferior del cristal del escaparate de forma visible, no invasiva y elegante.

Los profesionales interesados solo tienen que solicitar las unidades necesarias y las recibirán a través de mensajería cómodamente en la dirección indicada.

Se trata de un servicio totalmente gratuito. Para solicitar los vinilos a más información, los Expertos y Expertas pueden contactar con el servicio de marketing y comunicación de la Asociación: ecarvajal@inmoexpertos.com (Persona de contacto: Elisabet Carvajal)

Mundo Digital con Dani García

Consejos para mejorar la conexión WiFi

Cuando se tienen problemas con la conexión WiFi, hay tres cosas sencillas que se pueden revisar:

- 1.- Ancho de banda elegida
- 2.- Elegir un buen lugar para situar el router.
- 3.- Superficie sobre la que se apoya el router.

Ancho de banda elegida

Actualmente, en el mercado hay dos tipos de routers, los que funcionan con la banda 2,4GHz y los que permiten utilizar la doble banda 2,4GHz y 5GHz. Estos últimos son los que están instalando los proveedores de internet últimamente.

La banda de 2,4GHz ofrece un alcance más amplio y una mejor penetración de señal a través de paredes, aunque la velocidad de transferencia de datos es menor.

Los routers con banda de 5GHz, serán capaces de ofrecer una mayor capacidad de ancho de banda y menos interferencias, aunque con un alcance más limitado y con más dificultades para penetrar obstáculos sólidos, como paredes u objetos grandes. Por otra parte, no todos los dispositivos pueden conectarse a una red de 5GHz, sólo los más modernos.

Elegir un buen lugar para situar el router.

El router se debe colocar en una zona despejada y alta y dirigir las antenas en diferentes ángulos. Es fundamental tener el router como mínimo a un metro de distancia de otros aparatos como televisores, microondas, teléfonos inalámbricos y otros dispositivos con bluetooth o WiFi.

Superficies sobre las que no apoyar el router.

Suelo: el suelo de terrazo que tiene virutas metálicas e interfiere con la señal además del entramado metálico (mallazo) de la estructura de la planta. Es mejor tenerlo en una zona céntrica en altura dentro de tu domicilio.

Una mesa de metal sirve como "espejo" de las ondas WiFi y, por tanto, bloquea la señal. El router deja de ser eficiente en repartir la señal inalámbrica de manera omnidireccional y puede derivar en microcortes según te mueves por la estancia. Sucede lo mismo con superficies tipo espejo, y es que la parte trasera, la que produce el reflejo es aluminio o plata y se convierten en un escudo ante las ondas inalámbricas, encontrándonos con un problema similar al caso anterior.

Fuente Computer Hoy

Actividad APEI Agenda



Abril'23

19/04/2023 Online:

Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, impartido por J. Manuel Pernas, asesor jurídico de APEI.

Mayo'23

04/05/23 Charla presencial en Madrid: **Consejos para la redacción de contratos**, impartida por J. Manuel Pernas, asesor jurídico de la APEI.

11/05/23 **Presentación online: CASAFARI** perteneciente al Programa de Formación y Herramientas para los Expertos Inmobiliarios, impartida por Sergio Obregón

18/05/23 **Presentación online: COMPART-EX**, impartida por Daniel García, informático de APEI

23/05/23 **Charla online** sobre la futura Ley por el Derecho a la Vivienda, impartida por J. Manuel Pernas, asesor jurídico de APEI

25/05/23

Reunión Delegados Territoriales en Madrid.

30/05/23 **Charla online** sobre la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, con J. Manuel Pernas, asesor jurídico de APEI

Junio'23

08/06/23 **Charla online** sobre la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, con J. Manuel Pernas, asesor jurídico de APEI

15/06/23 **Charla - taller Presencial** en Barcelona: "Adaptación de los diferentes contratos inmobiliarios a la Ley por el Derecho a la Vivienda" con J. Manuel Pernas, asesor jurídico de APEI.

20/06/23 **Curso Presencial** en Barcelona:

"**Valoraciones inmobiliarias y su aplicación en el método de reposición o de costo**" impartido por Jon Paul Garmendia, miembro de la Junta Directiva.

21/06/23 **Presentación online: CASAFARI** perteneciente al Programa de Formación y Herramientas para los Expertos, con Sergio Obregón

29/06/23 **Presentación online: PAPERNEST**, agiliza las gestiones administrativas de vuestros clientes, impartida por Guillermo Olano.

TU DEPARTAMENTO DE SEGUROS SIN COSTE

arrenta
correduría de seguros

914 31 97 96 

colaboradores@arrenta.es 

Servicios

Asesor personal sin coste.
Departamento de siniestros propio.
Seguros a medida.

Especialistas en Seguros Inmobiliarios

Líderes en **Seguro de Impago de Alquiler**.
Ofrecemos los mejores seguros al
mejor precio del mercado.

Hazte Colaborador

Amplía tu negocio y aprovecha las
siguientes ventajas:



Sin necesidad
de invertir



Comisiones desde
la primera venta



Sin compromiso de
venta ni exclusividad



DEFENSA JURÍDICA

CRÉDITO

PROTECCIÓN DE PAGOS

RC PROFESIONAL

RC GENERAL

AHORRO

PENSIONES

VIDA

IMPAGO COMUNIDADES

SALUD

MASCOTAS

AUTO/MOTO

DECESOS

IMPAGO ALQUILER

VIAJES

CAUCIÓN

MULTIRRIESGOS

DEFENSA JURÍDICA OCUPACIÓN

www.arrenta.es

