



Boletín Oficial

**Voluntariedad
Designación
Rapidez
Reducción Costes
Carácter Vinculante
Ejecutabilidad**

***Agrupación Técnica Profesional
- MECIMER -***

«Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil»

**Resolución de Conflictos
Proceso Extrajudicial
Alternativa Libre de Actuación
Comunicación, Equilibrio, Empatía
Dialogadas Soluciones
Acuerdo Voluntario entre las Partes**

Edición Asamblea General 2019

Mayo/Junio 2019

Año 3 Número 14



Sumario

Actualidad Corporativa págs. 3-22

Asamblea General de la *Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil-MECIMER* celebrada el día 29 de Mayo de 2019, en el Hotel Miguel Ángel de la ciudad de Madrid.

Información corporativa págs. 23-32

«Desde el *GABINETE SOCIO-LABORAL*»:

Registro de la Jornada Laboral.
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.

Formación Continuada págs. 33-40

División pro indiviso: procedimientos, problemas y soluciones págs. 33-39

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pág. 40

Consultorio Formativo págs. 41-43

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. 43

La Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles 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 Business Mediator-Mediadores Civiles y Mercantiles, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: MECIMER

Imprime: Gráficas Alhorrí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVILES Y MERCANTILES

Redacción y Administración

C/ Atocha nº 20-4º-Derecha

28012 MADRID

Tel. Corp.: 91 457 29 29



@atpcpes



@atpgroup_es



/in/atpcpes-es

Web: www.atp-mecimer.com

Actualidad Corporativa

LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE BUSINESS MEDIATOR-MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL «MECIMER» CELEBRA LA ASAMBLEA GENERAL

El pasado día 29 de Mayo de 2019, la *Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER* celebró su Asamblea General.

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el «Salón Florencia I» del prestigioso Hotel Miguel Ángel, sito en la ciudad de Madrid según convocatoria Ordinaria//Extraordinaria efectuada para tal fecha por el Órgano de Presidencia de la Junta Directiva de MECIMER, y según queda regulado en los Estatutos Sociales del Colectivo, en sus artículos 18º y 19º.

El Acto Protocolario de la referida Asamblea, se llevó reglamentariamente a cabo a las diecinueve treinta horas en primera convocatoria y a las veinte horas en segunda, a la que hubo que añadir un tiempo de cortesía para facilitar la asistencia de los Sres. Consocios que pudieran desplazarse de poblaciones más distantes al lugar de celebración del evento, con todo ello, concluido el tiempo de cortesía concedido, la Asamblea quedó válidamente constituida.

El Acto de la Asamblea fue convocado y dió comienzo con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- **Salutación//Aprobación Acta Anterior.**
- 2.- **Informe General del Órgano de Presidencia.**
- 3.- **Dación-Aprobación Cuentas 2018 y Presupuesto 2019.**
- 4.- **Entrega de Documentación e Informes.**
- 5.- **Baja definitiva en MECIMER y cargo de Dña. Josefa Frías Calvo. Nombramiento ratificado de Dña. Mercedes Navarro Tárrega en el cargo como nuevo Vicepresidente-Tesorero de MECIMER.**
- 6.- **Cambio ubicación Sede Social. Nuevo Domicilio C./ Covarrubias, nº 22-1ª dcha.- 28010-MADRID (Alonso Martínez).**

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los artículos 18 y 19 de los Estatutos Sociales de MECIMER, a la que han sido debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación de remisión de carta al domicilio de los mismos, obrante en los Registros de nuestro Colectivo Profesional.

Los Miembros de la Junta Directiva y Mesa Rectora de esta Asamblea General de MECIMER, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil -Presidente de MECIMER y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional «ATP»; Acompaña al Sr. Sanfrancisco Dña. Mercedes Navarro Tárrega, Vocal de la Junta Directiva y Responsable del Departamento de Admisión, Relaciones Exteriores y del área de RRHH; D. Ferran González i Martínez.- Letrado Jefe del Área Jurídica de ATP, del Departamento Perito Judicial y demás competencias consultoras.



Foto Archivo

Composición Rectora-Consultora, Junta y Miembros Directivos de la Agrupación Técnica Profesional de Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil (MECIMER)



Foto Archivo

Miembros Directivos, Consultores y Responsables de Áreas de «MECIMER»-«ATP»

Finalizada la presentación de los componentes de la Mesa Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para iniciar el Acto dando la bienvenida a todos los presentes.

Sin más dilación y tras las consultas pertinentes con el resto de la Junta Rectora, se dirige a los asistentes indicando que, dada la singular afluencia al evento por parte de los Sres. Consocios, propone que la continuación de la Asamblea General, en su protocolo y acción, se desarrolle de manera conjunta al mismo tiempo que se degusta el ágape preparado para los asistentes. Tal y como se ha indicado anteriormente y por decisión respetuosa a la posible incorporación al Acto de mayor número de Sres. Consocios, la Junta de Gobierno agotó el tiempo conveniente a celebrar el evento en ambas convocatorias, dando a su vez y con el consentimiento de los asistentes una demora de cortesía entendida como un tiempo prolongado. Dada la unanimidad de conformidad y criterio a esta propuesta, se procede a seguir cumplimentando los Puntos del Orden del Día de esta forma tan cordial como reglamentada.

En primer lugar se procedió a llevar a cabo el Punto N° 1 del Orden del Día, aprobándose por unanimidad.

A continuación y en la condición de extraordinaria, se llevan a cabo los Puntos N° 5 y N° 6 concernientes a: Punto N° 5; baja definitiva en MECIMER y cargo de Dña. Josefa Frías Calvo. Nombramiento ratificado de Dña. Mercedes Navarro Tárrega en el cargo como nuevo Vicepresidente-Tesorero de MECIMER, y Punto N° 6; cambio ubicación Sede Social.

A tal efecto el Sr. Presidente informa en relación al Punto N° 5, de que la razón de este nombramiento es debido a la nula conexión entre Dña. Josefa Frías Calvo y nuestro Colectivo MECIMER desde un periodo aproximado de dos años, a pesar de los numerosos intentos llevados a cabo por diferentes vías. Esta situación era expuesta en las reuniones habidas de la Junta Directiva a lo largo del periodo citado, hasta que finalmente en la reunión de la Junta Directiva de fecha 21-12-2018 se acordó la Baja definitiva en MECIMER de la Sra. Frías Calvo y por ende en el cargo que ostentaba de Vicepresidente-Tesorero. A colación de ello en la citada reunión de la Junta Directiva de fecha 21-12-2018, y para cubrir el cargo vacante derivado de la baja de Dña. Josefa Frías Calvo, se propuso el nombramiento como nuevo Vicepresidente-Tesorero a Dña. Mercedes Navarro Tárrega, quien aceptó el cargo, siendo el mismo aprobado por unanimidad. Dado que el nuevo cargo electo es procedente ser presentado y ratificado en Asamblea General, es por lo que en la celebrada en el día de esta fecha 29-05-2019, queda reglamentariamente ratificado en pleno el cargo de Vicepresidente-Tesorero en la figura de Dña. Mercedes Navarro Tárrega. El nuevo cargo electo ratificado de Dña. Mercedes Navarro Tárrega, no tendrá ninguna variación en cuanto a las demás funciones que la Sra. Navarro Tárrega viene desarrollando dentro de los departamentos del Colectivo Profesional. De igual forma queda aprobado que el cargo electo tenga los mismos efectos de duración y demás que los atribuidos al resto de los componentes de la Junta Directiva.

Seguidamente el Punto N° 6, referente al cambio ubicación Sede Social, en el que se pone de manifiesto lo comunicado anteriormente, en el sentido de que nuestro Colectivo cambia su domicilio social, dejando el anterior sito en la ciudad de Madrid.- Calle Atocha, n° 20-4°-Derecha y situándolo desde este mismo momento de su aprobación como nuevo domicilio social, en la ciudad de Madrid.- Calle Covarrubias, n° 22-1ª-Derecha.- Código Postal 28010, y por tanto proceder de esta forma a comunicar esta nueva situación a los organismos públicos pertinentes.

A continuación se determina a cumplimentar el Punto N° 2 del Orden del Día. Con este objeto se procede a plasmar el «Informe General del Órgano de Presidencia» emitido para este Acto. Dicho «Informe» es realizado y presentado por **D. Francisco Sanfrancisco Gil**.

DESARROLLO DEL INFORME

En primer lugar quiero iniciar mi intervención, haciendo alusión a la información que les fue facilitada mediante publicación colgada en la Página Web, al igual que insertada en el Boletín Oficial del Colectivo, en la que se les comunicaba que en las fechas comprendidas entre el 30 de Mayo al 2 de Junio, ambos inclusive, es decir desde mañana jueves hasta el próximo domingo, tendría lugar **la celebración del Salón Inmobiliario de Madrid en su 21ª Edición SIMA-19**, y dado que SIMA -Salón Inmobiliario Internacional-, es el evento ferial de mayor magnitud y a su vez es un claro exponente de lo que acontece en el Sector Inmobiliario en España, es por lo que se indicaba a todos los Sres/as. Consocios/as de nuestro Colectivo Profesional, cuya intención fuera la de asistir a este certamen, nos lo podían hacer saber con la finalidad de informarles del proceso de adquisición y/o proporcionarles en cualquier caso, como en años anteriores, cuantas entradas pudieran necesitar.

Concluido este preámbulo de interés de exposición ferial, abordamos el contenido del presente **Informe**, desarrollando un conjunto de cuestiones y cifras relativas a mercado que nos es concerniente.

Los datos mostrados por fuentes consultadas, continúan acaparando enteros de signo positivo en el mercado de la vivienda. **El crecimiento en 2018 de la compraventa de vivienda ha marcado un aumento del 10,1% respecto del año anterior, lo que marca cinco años continuos al alza**; su recorrido en 2018 ha seguido con ritmo dinámico alcista, si bien el incremento habido ha sido menor que en 2017 donde se alcanzó un porcentual del 15,4% y en 2016 que marcó un 14%. Arrojan los **datos del INE** que el pasado año **se vendieron 515.051 viviendas**, (por debajo del objetivo que algunas fuentes habían pronosticado para el sector en 2018, en la que determinada influencia ha podido ser originada por un acentuado escepticismo y fuerte volubilidad política creada en nuestro País, sumada a la incertidumbre generada en Octubre-18, por la Sentencia del TS sobre quién debería pagar la tributación por Actos Jurídicos Documentados (AJD). Por otro lado en **informe del Consejo General del Notariado**, cifra el **montante de operaciones de 581.364** que según los notarios representa un **9,2% interanual más respecto del año anterior**. Por su parte la venta de viviendas unifamiliares también se incrementó en un 0,3% interanual.

El informe elaborado por el **Colegio de los Registradores de España**, muestra que 2018 se ha cerrado, **con unas inscripciones en viviendas de 516.680 operaciones**, la mayor cuantía de los últimos diez años, lo que supone un incremento anual del 11,3%. Sin embargo, aunque 2018 cerró en positivo, en el 4º trimestre descendieron un 9,8% en relación a los tres precedentes, dándose la cifra más baja de todo el año. Sigue siendo el motor la vivienda de segunda mano, sin embargo la vivienda a estrenar va recuperando su índice; el análisis de los Registradores muestra que las compraventas de ambos mercados va creciendo a un ritmo parecido con porcentuales del 13,5% interanual para la vivienda a estrenar y del 14,25% en la vivienda de segunda mano. Puntualiza este informe, que todas las comunidades autónomas presentaron incrementos interanuales a excepción de Illes Balears que experimentó una caída del 0,1%. La cifra más alta la protagonizó **Andalucía con 100.907 compraventas**, seguida de **Catalunya 81.577**, **Comunitat Valenciana 78.604** y **Comunidad de Madrid 76.636**. Las tasas de crecimiento alcanzaron los dos dígitos en doce comunidades autónomas.

Las perspectivas de tasa de crecimiento para 2019 se ponderan al alza, aunque pudiera verse menguado su crecimiento afectado por los signos de ralentización y moderada desaceleración, tanto de nuestra economía como más en general. Aún así se pronostica un porcentual de **aumento en 2019 entorno al 5% o superior** respecto de 2018. Algunas fuentes apuntan fuerte optimismo **barajando cifras de volumen para 2019 de entre 625.000 y 645.000 unidades**.

Los registros facilitados por el **Instituto Nacional de Estadística -INE-**, a febrero de 2019, indican que durante el **año 2018 se transmitieron 1.967.109 fincas inscritas** en los registros de la propiedad, lo que supuso un 9,2% más que en 2017. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 1.025.039, con un aumento del 9,2% respecto a 2017.

Con respecto a las **compraventas de viviendas registradas**, el INE informa que fueron un total de **515.051 en España**, una cifra que arroja **un alza del 10,1% interanual**. De las 515.051 compraventas de viviendas citadas, 465.083 (90,3%) responden a la vivienda libre y 49.968 (9,7%) a la protegida, lo que representa que el número de viviendas libres transmitidas por compraventa en 2018 aumentó un 10,1% respecto a 2017 y el de protegidas un 10,3%. Las viviendas nuevas transmitidas por compraventa en el año 2018 fueron 92.520 (18,0%) y las usadas 422.531 (82,0%). El número de operaciones sobre viviendas nuevas subió un 11,1%, mientras que el de usadas aumentó un 9,9% respecto a 2017.

Sigue el informe del INE, con los datos facilitados a febrero-2019 que atendiendo a las compraventas de viviendas, las Comunidades con mayor número de transmisiones por cada 100.000 habitantes² en 2018 fueron lideradas por la Comunitat Valenciana con 2010, la Comunitat de les Illes Balears con 1.641, y Andalucía con 1.537. Continuando en este mismo tipo de estadística, las comunidades con mayor número de compraventas registradas por cada 100.000 habitantes² en Diciembre de 2018, la encabeza la Comunitat Valenciana con 131, seguida de les Illes Balears con 109, y Cantabria con 108.

Los indicadores para el 2019, apuntan a un comportamiento del mercado inmobiliario positivo pero más moderado. El aumento se prevé en esta sintonía debido a una previsión de crecimiento menor en nuestro País como en los de nuestro entorno, con efecto añadido de que el envolvente financiero podría experimentar modificaciones.

En concreto los Informes del INE del 14-03-2019 y 12-04-2019 muestran ciertos cambios de tendencias. En el primero y correspondiente a **enero-19**, indican que, en su global, las compraventas de viviendas sufren una **disminución del 0,2%** respecto a enero-18, (*probablemente debido a la incertidumbre creada de quién debía pagar el impuesto de AJD*); por el contrario en el segundo y correspondiente a **febrero-19**, se pone de relieve que, en su global, las compraventas de viviendas registraron un **crecimiento del 5,3%** interanual.

Refleja la información facilitada por el INE en febrero-19 que, **el número de compraventas de viviendas en 2018 creció en todas las Comunidades Autónomas a excepción de les Illes Balears**. La variación anual del número de compraventa de viviendas por Comunidades Autónomas en el año 2018 presenta el siguiente desglose, partiendo que la media nacional se sitúa en el 10,1%: Es liderada por la Región de Murcia con un porcentaje del 24,3%, le siguen La Rioja 18,9%, Castilla-La Mancha 18,1%, Comunidad Foral de Navarra 16,2%, Comunitat Valenciana 14,7%, Principado de Asturias 13,8%, Cantabria 13,6%, Andalucía 13,1%, Galicia 12,1%, Aragón 10,8%, Extremadura 9,4%, Castilla y León 9,4%, País Vasco 9,0%, Comunidad de Madrid 7,7%, Canarias 4,0%, Catalunya 4,0%, cerrando Illes Balears con -2,9%. El mayor número de compraventas de viviendas en 2018, reflejado por Comunidades Autónomas, se contabilizó en Andalucía con 101.330, seguida de Catalunya con 81.020, Comunitat Valenciana con 78.800 y Comunidad de Madrid con 75.845. Con relación a las compraventas de fincas rústicas, éstas en 2018 aumentaron un 3,9%, y las fincas urbanas un 10,1%; dentro de estas últimas, **las compraventas de viviendas se incrementaron un 10,1%**.

Siguiendo con esta información, indicar que el INE ha publicado el 12-02-19 (en datos provisionales), la *«Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del Año 2018»*. En concreto seguidamente mostramos los relativos a las **transmisiones inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas**:

Transmisiones inscritas en los registros de la propiedad efectuadas sobre Fincas Rústicas y Urbanas

| | Total | Fincas rústicas | Fincas urbanas | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| | | | Viviendas | Solares | Otras urbanas |
| TOTAL | 1,967,109 | 387,145 | 919,289 | 78,906 | 581,769 |
| Andalucía | 338,506 | 53,276 | 174,959 | 16,986 | 93,285 |
| Aragón | 76,181 | 29,900 | 25,850 | 2,483 | 17,948 |
| Asturias, Principado de | 44,627 | 13,782 | 17,413 | 811 | 12,621 |
| Balears, Illes | 58,109 | 11,736 | 25,957 | 2,978 | 17,438 |
| Canarias | 69,288 | 5,519 | 38,208 | 2,686 | 22,875 |
| Cantabria | 26,320 | 6,607 | 10,671 | 671 | 8,371 |
| Castilla y León | 150,728 | 69,829 | 41,216 | 6,500 | 33,183 |
| Castilla - La Mancha | 113,712 | 47,429 | 37,663 | 7,166 | 21,454 |
| Cataluña | 276,362 | 26,399 | 145,182 | 14,518 | 90,263 |
| Comunitat Valenciana | 266,418 | 40,438 | 135,607 | 6,604 | 83,769 |
| Extremadura | 43,604 | 16,525 | 16,519 | 2,296 | 8,264 |
| Galicia | 92,863 | 24,869 | 35,902 | 2,300 | 29,792 |
| Madrid, Comunidad de | 219,229 | 5,699 | 128,518 | 6,338 | 78,674 |
| Murcia, Región de | 62,095 | 11,536 | 29,655 | 3,117 | 17,787 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 29,632 | 9,086 | 11,500 | 1,345 | 7,701 |
| País Vasco | 75,633 | 7,647 | 35,477 | 1,442 | 31,067 |
| Rioja, La | 21,162 | 6,857 | 7,396 | 620 | 6,289 |
| Ceuta | 1,308 | 8 | 778 | 8 | 514 |
| Melilla | 1,332 | 3 | 818 | 37 | 474 |

La compraventa de vivienda nueva ha experimentado un alza significativa en 2018 con un aumento del 11,1% frente al 10,8% de 2017. En cambio la compraventa de segunda mano tan solo se ha incrementado un 9,9%, frente al 16,4% del año anterior. Ello refleja un repunte de la compraventa de vivienda nueva, aunque las viviendas de segunda mano seguirán siendo protagonistas en 2019.

Según el informe de febrero-2019 del Consejo General del Notariado, durante el 1S-2018, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros aumentó un 5,6% interanual. Continúa su informe indicando que se registraron en ese periodo 53.359 operaciones, lo que supone un 18,7% de las transacciones totales, o lo que es lo mismo decir: casi 2 de cada 10. Estas compraventas por extranjeros han evolucionado de manera dispar en las CCAA. Los incrementos más significativos se produjeron en Aragón 30,9%, Extremadura 27,4%, Región de Murcia 21,3% y Castilla-La Mancha 20,2%, por el contrario las mayores disminuciones se produjeron en les Illes Balears -11,2% y Canarias -10,6%. Por nacionalidades son los británicos con un 14,3% los que siguen siendo los de mayor peso sobre el total de compradores extranjeros.

Por otro lado también con respecto a los extranjeros, los datos que arroja el Colegio de Registradores de España, muestran que para el conjunto del año 2018, las compraventas realizadas por extranjeros supuso el 12,6%, cifrándose 65.500 operaciones, siendo lideradas estas compras por Británicos, seguidos de Alemanes, Franceses, Belgas, Italianos y Suecos. La Costa Mediterránea en la amplitud de su litoral, con la Costa del Sol, Illes Balears, Costa Blanca, Costa Brava, etc., representan las zonas favoritas de los foráneos cuando se deciden a invertir en España. En cualquiera de los casos, queda latente que sigue fuerte y al alza la demanda extranjera.

Después de todo lo desarrollado subrayar que, en informe hecho público el 11-04-2019 se indica que, según el Banco de España, la inversión real en vivienda se ha disparado un 45% en el periodo comprendido entre 2013 y 2018.

En toda la amplitud que ocupan las operaciones de compraventa de vivienda, es de primera condición de utilidad, ofrecer los inmuebles con herramientas de impacto, tal como lo es aportando «Home Staging», es decir, preparar una vivienda para su venta o alquiler; -su objeto cómo vender una vivienda más rápido y al mejor precio-. «Solapar a lo citado una formación adecuada para emplear una estrategia de marketing inmobiliario que resulte atractivo». De idéntica forma la digitalización y la aplicación de la tecnología que cautivan el sector, son herramientas cada vez más situadas en un mercado cuya demandas de exigencia advierte formación y preparación.

Abarcando en diferente análisis la estadística del Precio de la Vivienda y como ya viene siendo norma habitual, los datos son muy dispares según la fuente. El Colegio de Registradores de España, indica que el precio de la vivienda durante el año 2018 subió un 8,2%, apuntando que con ello se redujo a más del 16% la caída acumulada desde los máximos que se alcanzaron en 2007, en pleno boom del sector. Así mismo se subraya que en el 4ºT-2018 el alza del precio de la vivienda experimentó un aumento del 2,13% en tasa interanual.

Según los datos publicados por el INE con fecha 08-03-2019, con referencia al Índice de Precios de Vivienda (IPV) marca en su balance anual, que la tasa de variación anual del Índice de Precios de Vivienda se sitúa en el 6,6% al cierre de 2018. Por tipo de vivienda, la tasa de variación anual de los precios de vivienda nueva es del 8,0%, y en cuanto a la de segunda mano es del 6,4%. En líneas generales, la variación anual en las Comunidades Autónomas ha experimentado signos favorables. Lideran la cabeza, la Comunidad de Madrid con el 9,6%, la Ciudad Autónoma de Ceuta 9,1%, Catalunya 8,1%, y la Ciudad Autónoma de Melilla 7,5%; le siguen Illes Balears 6,4%. A continuación Aragón y Cantabria ambas con el 6,2%, Andalucía el 5,6%, La Rioja 5,5%, País Vasco el 5,0%, Castilla y León 4,7%, Región de Murcia 4,5%, Comunitat Valenciana 4,2%, Canarias, Castilla-La Mancha y Galicia 4,1%, Comunidad Foral de Navarra 4,0%, Principado de Asturias 3,4%, cerrando Extremadura con el 2,7%. Estos datos afloran que el precio de la vivienda sigue un ritmo alcista.

Según datos aportados se pone de relieve que la capital española más cara ahora de media es Donostia-San Sebastián con 4.403 €/m², desbancando a Barcelona que se sitúa en segundo lugar con 4.344 €/m², por detrás le siguen Madrid con 3.844 €/m² y a más distancia Palma con 2.963 €/m². Todo ello sin contar picos de cúspide en puntos de capitales de provincia y determinados municipios que cifran precios de alta consideración. Situar que al día de hoy la calle más cara de España es la calle Serrano de Madrid, con un precio del metro cuadrado residencial de 9.500 €. Referido a la vivienda usada, su precio de media aumentó en 2018 en un 8,4% interanual, situándose en 1.720 €/m²; la gran paradoja es que los grandes referentes, Madrid y Barcelona, ofrecen resultados muy dispares, ya que mientras en Madrid la vivienda usada subió un 17% de media, Barcelona apenas llegó al 1,4%, habiendo barrios en la Ciudad Condal con bajadas significativas en precios.

Para 2019, los precios seguirán sintonía de ritmo de crecimiento, si bien en forma más moderada. Las cifras de previsiones que se barajan en cuanto al incremento del coste de la vivienda para el 2019, aunque suelen variar en función de la fuente informativa, parecen indicar que se estará en una horquilla calculada entre el 4% y 6%. Si bien existe coincidencia de la moderación de precios en toda España. Las tres provincias en las que se prevé mayor porcentual de subida de su precio de venta son: Illes Balears con el 10,16%, Barcelona 8,58% y Madrid entorno al 8,35%. Las grandes capitales seguirán su ritmo alcista; con ellas habrá que tener muy en cuenta las ciudades del levante peninsular, las islas, litoral geográfico y otros que emergen su auge. A colación de la vivienda de segunda mano, los datos a los que hemos tenido acceso el 10-04-2019 relativos a su precio, marcan que el primer trimestre-2019 ha experimentado un incremento del 8,4% interanual, siendo el porcentual de aumento en la Comunidad de Madrid el 19%, en les Illes Balears el 12,5% y en Canarias 11,8%, por el contrario Asturias es la única comunidad que ha arrojado caídas interanuales del 0,03%. Por provincias destaca el estirón de Madrid 19%, Alacant 15,6%, Illes Balears 12,5% y Málaga 12,4%; por el contrario, la provincia con mayor descenso ha sido Ávila con un -2,7%, seguida de Soria -0,7% y Almería -0,6%.

La agencia de rating S&P publicó a finales de febrero-2019, un informe en el que indicaba una moderación y ralentización en toda Europa de los precios del sector. Referido a nuestro País, daba a conocer su previsión de subidas en el sentido de que: para España será un 4,5% en 2019, un 3,4% en 2020 y un 3% en 2021.

Según datos publicados el 02-04-2019, el crecimiento del precio medio de la vivienda en el primer trimestre de 2019, evaluados a nivel nacional, es desigual entre las Comunidades Autónomas; todas han experimentado crecimientos sostenidos a excepción de Castilla y León (-5,4%), Principado de Asturias (-2,7%) y Comunidad Foral de Navarra (-0,3%); el ranking de crecimiento lo encabezan la Comunidad de Madrid (+9,7%), Canarias (+9,4%) y Catalunya (+8,5%).

El Suelo Urbano se ha convertido en un activo con rentabilidades muy altas; existen casos de llegar a multiplicar hasta cinco veces tras el proceso de compra, de gestión, construcción, venta y demás elementos que lo engloban. El quebradero de cabeza del sector es la falta de Suelo, sobre todo en zonas claves como Madrid, Andalucía, País Vasco, València, Balears, etc., todas ellas con fuertes demandas, a la que hay que sumar la lentitud de las tramitaciones de suelos desde las administraciones correspondientes y con 17 leyes distintas que existen, (una por cada comunidad autónoma), y si algo más que añadir a la cesta de inconvenientes apuntamos ejemplos de: paralizaciones de promociones, anulaciones de licencias concedidas, terreno que estaba como urbanizable que lo revierten en condición de rústico y bla, bla, bla,... según orientación de los gobiernos de turno. Su resultado, suelo escaso y carísimo. Según comunicaron fuentes de TVE, a finales de marzo-2019 el precio medio en España del solar se situaba en 159,7€/m².

En cuanto al comportamiento del mercado hipotecario, son aportados los siguientes datos:

Según muestra el informe del Colegio de Registradores de España, referente a las características del crédito inmobiliario, destaca que el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en 2018, ha sido de 124.333 €, dando lugar a un importante incremento del 5,3% sobre 2017. Prosigue indicando que durante el 4º-T-2018, la contratación a tipo de interés fijo se mantuvo estable, con el 40,3% de los nuevos contratos hipotecarios. Del mismo modo informa que: la cuota hipotecaria mensual media en 2018 se situó en 568,4€, lo que supone un 4,5% de incremento sobre 2017, y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 29,7%.

Según el Consejo General del Notariado del total de las operaciones de compraventa cerradas en 2018, casi la mitad fueron financiadas con hipoteca, es decir el 45,7%. Según los Notarios, en 2018 se han realizado un total de 265.931 hipotecas, lo cual representa un incremento del 14,4% respecto al 2017. Otras fuentes apuntan que alrededor de un tercio de las compraventas de casas se realizan sin financiación.

Según datos difundidos por el Instituto Nacional de Estadística-INE el 27-02-2019, el número de hipotecas sobre viviendas en el conjunto del año 2018 fue de 345.186, un 10,3% superior al de 2017. El importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas subió un 5,6% en 2018, hasta los 123.727 €, mientras que el valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzó los 65.787 millones de €, que representa un 12,1% más que en el ejercicio anterior. En viviendas, el capital prestado se situó en 42.709,0 millones, con un incremento del 16,5%. Situándonos a Diciembre-2018, el tipo de interés medio aplicado a viviendas ha sido del 2,62%, lo que significa un 3,9% inferior a Diciembre-2017. Las hipotecas firmadas a interés variable supusieron el 58,6% del total, y en cuanto a las fijas fueron el 41,4% restante. El Euríbor continuó siendo el tipo de referencia más utilizado en hipotecas. Por Comunidades Autónomas, las que registraron mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en 2018 fueron Comunidad de Madrid (65.503) Andalucía (65.431), y Catalunya (57.477). Las Comunidades donde se prestó más capital fueron, la de Madrid (11.444,7 millones), Catalunya (8.287,3 millones) y Andalucía (6.830,0 millones). El número de hipotecas sobre viviendas aumentó en todas las Comunidades Autónomas en el año 2018. Las Comunidades con mayores tasas

de variación anuales del número de hipotecas sobre viviendas fueron Comunitat Valenciana (15,7%), Comunidad de Madrid (14,9%) y Castilla-La Mancha (14,8%). Por su parte les Illes Balears (0,9%), Galicia (2,8%) y Canarias (3,8%) presentaron los menores aumentos. *El plazo medio de amortización viene estando en el orden de 24 años.*

Los últimos datos facilitados por el INE a 27-03-2019 y 29-04-2019, dan a conocer el número de hipotecas constituidas sobre viviendas, a nivel nacional, relativos a enero y febrero de 2019. Con referencia a enero-2019 fue de 36.832, un 22,5% más que en enero-2018; el importe medio fue 121.036€; el tipo de interés medio el 2,57% y el plazo medio de 22 años. Con respecto a febrero-2019 fue de 31.018, un 9,2% más que en febrero-2018; el importe medio fue 123.911€; el tipo de interés medio el 2,62% y el plazo medio de 23 años.

Según informe del **INE** de 07-03-2019, en el conjunto del año 2018, las *ejecuciones hipotecarias* iniciadas sobre vivienda habitual (6.523) se redujeron un 40,7% en comparación a 2017. Por otra parte 2.389 fueron de viviendas que no eran residencia habitual, cifra que supuso un 30,4% menos que en 2017. Por otro lado el **Colegio de Registradores de España** apunta que en 2018 se registraron 6.620 daciones de pago, cifra similar a 2017.

Por fin se puede hablar de la aprobación final por parte del Pleno del Congreso de la «**Nueva Ley Hipotecaria**», dado que este proceso ha durado más de un año; fue el 03-11-2017 cuando se aprobó por el Gobierno Rajoy, siendo su Ministro de Economía Luis de Guindos, una normativa que no llegó a refrendarse en las Cortes; posteriormente los grupos parlamentarios retomaron la misma el pasado verano y tras cumplirse con sus trámites reglamentarios llegó su aprobación. La entrada en vigor, transcurridos tres meses desde su publicación en el BOE. *Para 2019* habrá que ir analizando el momento financiero conexo a nuestra actividad, es decir al mercado hipotecario, el cual puede sufrir impacto por los últimos acontecimientos derivados de la modificación de los gastos que asumirán clientes y entidades financieras, con la repercusión que pudiera experimentar por posibles restricciones o por el encarecimiento del crédito, toda vez que el Banco Central Europeo (BCE), a principios de marzo-19, pronunció que retrasaría las subidas de los tipos de interés al menos hasta finales del presente año 2019, dadas las fuertes previsiones a la baja de crecimiento en la eurozona.

En el área internacional hacemos referencia a las exposiciones europeas, sobre todo la de Cannes (Francia) «**Mipim-2019**» (donde se celebra la feria inmobiliaria más importante de Europa). Este certamen, en su 30ª edición, se ha llevado a cabo en las fechas comprendidas del 12 al 15-03-2019, donde según datos aportados por los organizadores, la feria ha contado con 3.500 expositores, 5.400 inversores y un montante de 26.800 visitantes profesionales. Es -Mipim- definido como el mayor encuentro internacional para profesionales del sector del real estate, reuniendo a los mayores inversores del mundo y de los diferentes sectores inmobiliarios internacionales (oficinas, viviendas, venta al por menor, instalaciones sanitarias, deportivas, logísticas e industriales), por tanto es un escaparate internacional en el que regiones de todo el mundo exhiben su atractivo para atraer inversión extranjera. El inmobiliario español ha vuelto a estar presente en Mipim-19 y crece cada año, (se contabilizan 240 compañías), con stands, importantes empresas españolas y profesionales.

En esta edición de Mipim-2019, se ha puesto de manifiesto la solidez de España como país para los inversores internacionales. Es significativo que el sector terciario ha despertado un gran interés, especialmente el sector oficinas. La *Spanish Conference* se ha centrado en la inversión y nuevos desarrollos, cubriendo foco en las modalidades de consumo colaborativo en el panorama inmobiliario como son el *coworking* y el *coliving*, influyente nuevo fenómeno residencial que atrae a inversores. España es un país de referencia para los inversores internacionales. Además del binomio Madrid-Barcelona, sobresalen escaparates tales como València y capitales de los archipiélagos; el auge emergente en ciudades como Sevilla, Bilbao, Málaga, Alacant provoca gran interés de los inversores. Mallorca e Eivissa suscitan apetito inversor de los mercados inmobiliarios más prestigiosos del mundo. La pluralidad del litoral español se convierte en pantalla de primera plana ante la comunidad internacional inversora. De igual modo escenifican notable presencia las zonas de carácter residencial en diversos puntos territoriales de España.

Abarcando el **mercado residencial de lujo** se desprende que este sector cotiza al alza en España, dado que el muestreo refleja que nuestro País es el segundo de Europa donde más se han encarecido los precios de las «*viviendas premium*». El alza de Madrid se cifra en el 10,1% interanual de media, llegando en casos a superar el 50%, con precios de más de 15.000€/m² en algunas zonas del centro de la capital; el precio medio de la vivienda prime en Madrid es de 6.900€/m², lo que supone un 11,6% más que el medio de Barcelona donde cotiza a la baja a los 6.100€/m²; este indicativo marca que la vivienda de lujo en Madrid se dispara y por el contrario se hunde en Barcelona. Los expertos lo achacan a la inestabilidad política que genera Cataluña. El alza en el sector es notable en las grandes capitales españolas y en la costa. En los inversores de las casas de lujo aumentan los extranjeros que representan el 16% de las transacciones totales de vivienda, destacando Málaga e Illes Balears, donde supusieron el 31% y 28% respectivamente. A los tradicionales inversores alemanes, holandeses y británicos, se suman compradores latinoamericanos con gran poder adquisitivo, (subrayar la oleada desatada de los inversores particulares venezolanos a causa de la situación en su país; por cierto, grandes operaciones se pagan al contado). Es de especial mención el aumento del mercado inversor

asiático, donde las grandes fortunas apuestan por la inversión en el mercado prime. Entre los enclaves preferidos, destacan Madrid, Illes Balears (Eivissa i Mallorca), y ciudades costeras como Barcelona, Girona, Marbella, Málaga, Alacant y València. El perfil de los compradores de este tipo de vivienda, (sobre todo en las zonas prime de las grandes ciudades), se caracterizan por ser personas jóvenes o de mediana edad con un nivel adquisitivo potencial alto y estudios superiores.

Según la mayor consultora inmobiliaria privada del mundo, Knight Frank, Madrid es, sin duda, la estrella europea del mercado inmobiliario, convirtiéndose en auténtico referente para inversores y grandes fortunas, donde se prevé que su mercado va a crecer el número de operaciones a un ritmo cercano al 29% en el último año. Sigue refiriendo en su informe que Madrid es la segunda capital del mundo donde más ha subido el precio de la vivienda de alto standing, únicamente superada por Singapur, siendo completado el Top-10 por Tokio, Berlín, Ciudad del Cabo, Los Ángeles, Pekín, Hong Kong, París y Sidney. Mónaco continúa siendo la urbe más exclusiva de todo el mundo, dado que sólo se podrían adquirir 16m² en residencial a cambio de un millón de dólares.

Se toma como referente que *los inmuebles de máxima categoría (casas de lujo) se consideran cuando son superiores a 1 millón de €.*

En el marco nacional, en 2018, el precio medio de la vivienda de lujo en España aumentó un 3% en tasa interanual, hasta una media de 6.800 €/m². En grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Donostia-San Sebastián, Palma/Eivissa, Sevilla, València o Alacant, así como en zonas y ciudades de gran afluencia tales como la Costa del Sol, Costa Brava, los archipiélagos de Baleares y Canarias, Litoral Mediterráneo, se ha llegado a superar un alza interanual del 5%, registrando en algunos casos muy concretos a precios de oscilación a los 10.000€/m². **En definitiva nos atrevemos a decir que las viviendas de lujo son apuestas de ensueño de máximo nivel a alcanzar por unos privilegiados.**

La fuente «Demographia Internacional» nos muestra que el ranking mundial de las ciudades con la vivienda más cara del mundo lo sigue liderando Hong Kong, seguida de Vancouver, Sydney, Melbourne y las ciudades californianas de Santa Cruz, San José y Los Ángeles, por detrás se sitúa Auckland. Las ciudades más caras del mundo para vivir son: Singapur, París, Zurich y Hong Kong; (Madrid ocupa el puesto 28 y Barcelona el 31). Por otra parte, las ciudades con menor coste vida a nivel mundial siguen siendo Damasco y Caracas. Aplicados en Europa, Madrid se sitúa en el puesto 9 y Barcelona con el 13 de las ciudades europeas más caras para vivir.

Centrándonos en el «**mercado de Alquiler de Viviendas**», debo iniciar este apartado haciendo referencia al Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que el Gobierno Sánchez aprobó y que posteriormente por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, se ordenó la publicación del Acuerdo de su derogación. Posteriormente este mismo Gobierno persistió en su empeño y aprobó uno nuevo, por medio del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; el cual hizo publicar en el BOE n° 55 el martes 5 de marzo de 2019. De todo este peculiar contenido les hemos ido dando cumplida información.

Sigue el mercado del alquiler de vivienda con cifras de máxima rentabilidad como inversión. Los alquileres han subido de media un 16%. Su rendimiento medio anual ha aumentado en 2018 situándose en el 7,8%. Es el local comercial el que sigue a la cabeza de rentabilidad de inversión en alquiler con un 9,3%; las oficinas ofrecen un rendimiento del 8,4% y los garajes van en aumento rentando entorno al 6%. La demanda de alquileres sigue copando enteros, con nuevos récord en los últimos años en España. Los inversores en viviendas para alquilarlas aumentarán, amén de compra para uso propio. La baja rentabilidad de las inversiones alternativas (deuda pública, bolsa, depósitos bancarios, etc.), hace más atractiva para los inversores las rentas de las viviendas. Es más, apuntábamos en el escrito de las pasadas navidades, que la rentabilidad inmobiliaria era seis mayor frente al interés de los Bonos del Estado a 10 años, que se sitúa en el 1,3%. Según el Banco de España, en 2018 la rentabilidad de adquisición de pisos para alquilar ha supuesto un 11,2%; de esta cifra un 4,2% vendría de forma directa del alquiler y el resto a lo que se ha revalorizado su precio. Al margen de esto es importante subrayar que **las subidas de los alquileres y el auge de los pisos turísticos, propicia que se invierta en la compra de pisos cuyo destino sea para alquilar. El mercado del alquiler encuentra inquilino en pocos días.** En el otro lado de la balanza, no se pueden omitir los datos aportados por la fuente de ficheros de morosos en publicación del 04-04-2019, en la que se informa que **los impagos de alquileres en España crecieron un 5,7% en 2018; la deuda media por impago del alquiler se situó en 6.186€, o bien ocho meses sin percibir el alquiler.**

Difusiones de órgano estadístico a Enero-2019, señalan que los precios de los arrendamientos en España han subido de manera generalizada, con un incremento medio superior al 16% interanual a cierre de 2018. Los precios de alquiler a nivel nacional subirán en 2019 entorno al 10%. Todas las provincias aumentarán su precio de arrendamiento, cuyos porcentuales más significativos se verán en Las Palmas de Gran Canaria con un 14,06%, Málaga 12,93% y Santa Cruz de Tenerife 12,25%. En la Comunidad de Madrid será entorno al 11,2% y por el contrario Cataluña no

El canal privilegiado para la búsqueda de este tipo de alojamiento es Internet, Webs especializadas, Agencias de Viajes Online (OTA-Online Travel Agency) u otros; aumenta el método a través del uso del móvil o la tablet; recomendaciones de conocidos; no obstante apostamos firmemente por los profesionales de ubicación constatada. Conviene recordar las Obligaciones Tributarias, Ecotasas, la alerta de la Hacienda Pública, etc., sin olvidar la vigía estrecha dirigida a los alquileres ilegales. Incidiendo en estos términos, recordar que desde el 01-01-2019 la Agencia Tributaria obliga a los gigantes del alquiler turístico, tipo Airbnb y demás, a que faciliten los datos de las transacciones de los anfitriones que utilizan sus servicios, de tal manera que se cedan todos los propios de los implicados inherentes a esta actividad, con la finalidad de combatir la economía sumergida, que por ejemplo se ha disparado en les Illes Balears tratando de eludir la ecotasa.

Según el V Barómetro del Alquiler Vacacional, este sector sigue en crecimiento y destaca que, en los 2 últimos años, la vivienda turística ha sido utilizada en 110 millones de viajes: 29 millones por parte de residentes en España y 81 millones en el caso de los residentes en el extranjero. La vivienda turística consolida su peso en España ya que su uso aumenta un 32,8% entre los residentes en España.

Por parte de los residentes en España, siguen siendo las familias los principales usuarios de las viviendas turísticas representando el 43,7% y las parejas el 35,6%. Igualmente los usuarios principales entre los residentes extranjeros son las familias 42,1% y las parejas 36,7%. Es el apartamento el tipo de alojamiento más solicitado por ambos residentes, el 65,8% por los españoles, y 50% para extranjeros; el chalet ocupa la segunda opción para residentes en España 15,2% y la villa para residentes en el extranjero 32,8%. Los destinos más utilizados por los residentes en España son: Andalucía, Illes Balears, Comunitat Valenciana, Canarias, Madrid, Catalunya.

Con referencia a los extranjeros, España, es destino preferido en alquiler vacacional. Sigue estando Reino Unido a la vanguardia de la demanda, seguido de Alemania y de Francia. Por Comunidades, Canarias, Illes Balears, Madrid, Catalunya, Andalucía y Comunitat Valenciana son las más solicitadas.

La normativa que le es aplicable a los Arrendamientos de carácter Vacacional y Turístico, es de competencia de cada una de las Comunidades Autónomas.

Extensa y variada ha sido la continua información que hemos ido facilitando acerca del alquiler vacacional y turístico en múltiple contenido por nuestros diversos medios de comunicación. En la **Jornada Informativa Profesional** que se llevó a cabo en Madrid el 23-02-2019 organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, entre otros ponentes, participó de forma activa **D. José María García Gómez -Director General de Vivienda y Rehabilitación-**, y en el que refiriéndose al -Arrendamiento Turístico Vacacional- y al enorme auge de su puesta en escena, señaló que para la Administración sería muy importante «la actuación del Profesional Inmobiliario y afines correlativos, todos ellos debidamente reconocidos», más allá de las plataformas on-line, en la gestión del alojamiento turístico. A este referente y dicho sea de paso, es una petición que el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, lleva demandando de la Administración desde hace varios años. Por tal motivo y matizando en lo expresado en página anterior, reincidimos a que este cometido «sea gestionado por verdaderos profesionales para evitar sorpresas y oscuridad», en aras de protección a todos los implicados, dado que «el Sector Turístico es fuente primordial para la economía», y en lo que nos es de acción directa conlleva un cúmulo de responsabilidades que deben estar cubiertas y garantizadas profesionalmente, y como es obvio, con el derecho que le asiste a ser remunerado por los servicios prestados por el recto proceder del profesional.

El Sector Inmobiliario es uno de los pilares de la Economía Nacional, estando asimismo con fuerte nexo relacionado con el Sector Turístico. Tanto el turista nacional como extranjero, es cada vez más asiduo a los diferentes puntos geográficos de nuestro País, repitiendo en su mayoría como arrendatarios vacacionales, a lo que le sigue un verdadero interés de compra de vivienda, bien para establecer su vivienda habitual definitivamente, presente o futura, como muy principalmente también para poder disfrutarla como segunda residencia. El turista extranjero tiene su punto de mira en España y ello revierte en negocio inmobiliario y correlativo.

Reiterativo, natural y conveniente es efectuar repaso de las regulaciones en el marco inmobiliario que existen en las distintas demarcaciones comunitarias de España. En el «Territori de Catalunya» desde la promulgación del Decreto 12/2010, de 2 de febrero. «País Vasco» mediante Decreto 43/2012. «Comunidad de Madrid» por medio del Decreto 8/2018 de 13 de febrero. «Govern de les Illes Balears», mediante Ley 5/2018, de 19 de junio. En este concreto, en su sección de disposiciones generales, en las disposiciones adicionales segunda y tercera, abarca que se fijarán los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria; de igual modo la constitución reglamentaria de un Registro Público donde obligatoriamente deberán estar inscritos. Está pendiente el Decreto que lo regule, el cual entendemos cobrará vida de forma inminente. Siguiendo en esas directrices, la información a la que se ha tenido acceso a finales de septiembre-2018, recoge que «La Junta de

Andalucía», en aplicación de su Ley 1/2018, de 26 de abril, ultima la presentación del Borrador del Reglamento que definirá las bases de un Registro Obligatorio a la que deberán apuntarse los profesionales que ejerzan la actividad de la mediación inmobiliaria, recogiendo las sanciones de quienes no cumplan con esta normativa; el objeto es profesionalizar el sector, dar más garantías a los consumidores, combatir fraudes y evitar el intrusismo. En esta línea y persiguiendo objetos de idéntico calado, se dispone de la información obtenida a mediados de este año, por el que el «Gobierno de Navarra» recoge la publicación del Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria. Existen denominadores comunes de exigencia en todas las normativas comunitarias, tales como: «**Titulación de Capacitación Profesional**» y «**Solvencia Asegurada**».

Cabe recordar que la Junta de Gobierno, mantuvo conversaciones de este mismo referente con altos cargos de la Generalitat Valenciana. En este sentido y dado que hasta la fecha no existe aún pronunciamiento alguno, nos seguimos preguntando «a qué espera el Govern de la Generalitat Valenciana».

Estos contextos hace años avanzábamos que, a nuestro entender, marcarían las tendencias de la regulación del sector inmobiliario, perfilándose por analogía por todo el territorio del Estado, tal como está ocurriendo, a través de normativas de competencia de las Comunidades Autónomas. Sin embargo preciso matizar que «**no hay nada más sagrado profesionalmente que ejercer una actividad con legalidad, legitimidad, honorabilidad y acatando con rigor un Código Deontológico y demás normas de obligado cumplimiento**». «**Así actuamos los Profesionales Titulados ADPI**», a diferencia de otros botarates.

Me van a permitir que copie literalmente lo por mí escrito en el informe de las pasadas navidades, me condiciona ello para que tengamos siempre presentes y nunca olvidemos qué figuras están en nuestro entorno. Decía así: De vez en cuando aparecen en escena letrínica los comportamientos poco leales, incluso ridículos, de algunos que dicen pertenecer a la gente API. Como ya he explicado en otras ocasiones, entremos en recordar el histórico de estos individuos en el que solo ha imperado «*ampararse en una toga imaginaria*», para interponer querellas criminales contra los profesionales que no comulgábamos con ellos. Esta misma gente que amenazaba con que: *quién no estuviera en su colegio iría a la cárcel*, (de hecho villano lo intentaron), fueron fulminados por la razón y por la ley. Un polémico Colegio de Apis que nunca tuvo ninguna razón de ser, y después de arduo tratar de crucificarnos por doquier durante más de 25 años, *ahora su iluminado brilla en tratar de copiarnos y transformarse en parecido paralelismo de nuestro Colectivo Profesional*. Lo reitero, «*que ninguno de nosotros se confíe con este tipo de gente porque no se sabe de lo que son capaces de embaucar*». Alguien que en su histórico apesta esa forma de proceder, *para mí no es de fiar*. «**Alerta pues**».

Breve Comentario sobre reciente Informe publicado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre los API.

Mi titular es: **¿La «Retoga API» en entredicho?**

*La CNMC es categórica y aplastante a la hora de recordar a los APIs, que su anquilosamiento normativo desoye la realidad tanto del mercado como legislativo, que ya desde el RD-Ley 4/2000, de 23 de junio, la actividad está plenamente liberalizada, negándoles una vez más cualquier pretensión de exclusividad. No solo con eso, al revisar su proyecto de estatutos se atreve la **CNMC a recomendarles que se constituyan como legales asociaciones profesionales** y que velen *realmente* por los intereses de sus asociados.*

Esta figura y órgano es la utilizada por nuestros Titulados Profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios desde hace décadas con el aval y amparo de nuestro Colectivo Profesional Oficial.

El colmo denigrante de las vergonzosas malas actuaciones en nuestro sector, las protagonizan ciertas emergentes figuras que con granuja denominación propia anuncian «*la alternativa a las agencias inmobiliarias*», y que entre otros descaros indecentes pretenden mostrar, a un público frágil, el comercializar a cambio de cuota fija. Esperemos que las normativas de regulación del sector inmobiliario se encarguen con prontitud de pulverizarlos desde la raíz. Apoyaremos a la Administración cualquier norma para disuadirlos o *fulminarlos*.

El Año 2019 se presenta con buenas expectativas para el Sector Inmobiliario, consolidando la senda de crecimiento asistida, y aunque la moderación estará presente, se perfilan resultados de alto nivel para 2019. Con el global expuesto, de máximo calado es tener vigía constante de que, tanto los demandantes del mercado nacional como internacional, amén del motivo dado al que destinen sus operaciones//inversiones, son *inversores, compradores y usuarios de máxima exigencia en que el profesional que intervenga cumpla con todos los requisitos legales y que sea avalado en su intervención* de que, éste, goce con el respaldo colegiado del Colectivo al que pertenece,

circunstancia que cumplen en su plenitud nuestros Profesionales Titulados *ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria/Agentes Inmobiliarios*. De igual forma todos estos datos son de privilegiada posición para la actuación de nuestros Titulados Profesionales Diplomados: *TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles; INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades; MEDFIN-Mediadores Financieros; INGESA-Interventores de la Gestión Administrativa; MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil; GESTUR-Gestores de Actividades Turísticas. El Sector Turístico, continuará gozando de brillante nexo aferrado al Sector Inmobiliario.*

Seamos bien conscientes y no olvidar que tanto el consumidor como el inversor (*nacional y/o internacional*), son plenos *conocedores de los cambios en rápida expansión con que cuenta el sector inmobiliario*, al igual que de los posibles problemas y responsabilidades que puede conllevar en cuanto a la mala praxis se refiere, así como los requisitos de las exigencias de actuación. Obviamente sin olvidar jamás, lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, en lo referido a: *«sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad»*.

Relativo a los *«diferentes acuerdos»* significar la vigencia de los que han sido gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro *«Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo»* y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados; en concreto a esto, el 18-12-2018, recibimos un escrito en el cual se nos comunicaba que, *a consecuencia del Brexit, la póliza sería reemplazada por Lloyd's Bruselas, con las mismas condiciones de cobertura, capitales, garantías y primas, tal y como se ha venido disfrutando hasta ahora*. En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que por razón de su ubicación o condición profesional, les *és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público* de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones *«de carácter individual»*, *«concretos Seguros de R.C.»*, *al igual que de «Garantía de Caución»*. Sigue vigente la Colaboración con B. Sabadell con ofertas ampliadas en *«Expansión Negocios Plus PRO»*, pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización. Es importante recordar que *si nuestros colegiados quieren optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales, Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto se dispone de crédito aplicado para este concepto*. Seguimos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria; Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia; Articulados 340 y 341 de LEC y RDL 1/2010, y otros diferentes acuerdos y aplicaciones de actuación en las que, oficialmente, no se ha precisado el requerimiento, en sentido exclusivo, de convenio en tipo determinado.

Abarcando de forma directa la actividad de *Actuación Pericial Judicial*, en esta ocasión es condición preliminar hacer hincapié en la aprobación por el Congreso de los Diputados el pasado 21-02-2019, de la llamada *«Nueva Ley de Crédito Inmobiliario-Ley Hipotecaria»*, la cual se prevé entre en vigor sobre el mes de junio-19. Esta Ley comporta, entre otros, relacionado respecto de la necesidad de dotar a las tasaciones hipotecarias de una especial seguridad frente al resto de valoraciones, pero eliminando el círculo prácticamente exclusivo del que se gozaba por las famosas sociedades que lideran este sector. En base a ello, el articulado de esta nueva ley ampara el siguiente texto: *«La Tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito y/o un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente»*. A este referente en una futura normativa se deberá contemplar el *«perfil que se exigirá a los profesionales que puedan realizar tasaciones inmobiliarias a efectos de garantía hipotecaria»*, eso sí, en cualquier caso todos deberán utilizar las normas de valoraciones de bienes inmuebles recogidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Estas novedades podrían cubrir expectativas, o al menos es mi impresión personal, ensanchando ventajas respecto de los *Titulados Profesionales Diplomados Miembros del Colectivo TECPEVAL-Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles*; me apoyo en ello en el logro conseguido después de mucho tiempo y que por resolución emitida por Justicia, en la actualidad ya *somos legales profesionales tasadores para la suscripción de Préstamo Hipotecario entre Particulares*, no siendo necesariamente éstos realizada por entidades tildadas de homologadas (bancos, etc.), sino que *«pueden ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar»*. En línea conexas a la aludida anteriormente, el BOE nº 65 del 16-03-2019, publica la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. En su articulado, entre otras cuestiones, se fija en *art. 13*, lo relativo a la *«Tasación de los bienes inmuebles y quiénes podrán elevar los dictámenes de los mismos»*, que es calco a lo referenciado más arriba. Al mismo tiempo esta ley, en su *disposición adicional décima* -régimen de valoración de bienes inmuebles- plasma: *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.*

Según información a la que hemos tenido acceso, (fuente AEV), «las tasaciones llevadas a cabo con fines hipotecarios de enero a septiembre-2018, han experimentado un crecimiento del 8,18% en interanual de 2017».

Es conveniente recordar la confección efectuada por parte del Gabinete de Arquitectura, relativo a las «plantillas de acción operativa» para el desarrollo de una actividad pericial de forma actualizada de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje, las cuales, para un fácil manejo y siempre objeto de personalización y/o cambios, se ha desarrollado en programa Microsoft Word. Dichas plantillas fueron remitidas a los Sres. Consocios Titulados-Tecpeval por correo electrónico personalizado y colgadas en la página web en la Sección de Zona Privada.

Es relevante tener presente el informe elaborado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el cual remarca las Listas de Peritos Judiciales reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), no otorgando esta función en exclusiva a pretendidos Colegios Profesionales, de tal forma que el acceso a las Listas están abiertas a los Técnicos Competentes, (como nuestros TECPEVAL, subrayando que en esta nuestra profesión, solo debemos acatar (como así lo hacemos), el cumplimiento a lo establecido por el Consejo General del Poder Judicial con fecha 28-10-2010». En este sentido cada año, en debido tiempo y forma, reglamentariamente «se aportan los Listados» de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos Tecpeval, para la designación de perito judicial, tal como viene recogido en los arts. 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo el propio estamento judicial el único que está facultado para la primera designación, la cual se efectúa por sorteo en presencia del Secretario Judicial y a partir de ella por orden correlativo. Como ya hemos indicado en ocasiones anteriores, reiteramos que lo primero que debe de hacer un perito tras haber sido designado por el ente judicial, es, una vez aceptada la designación, solicitar provisión de fondos, por importe de tanto y cuanto el perito lo considere conveniente, evaluando siempre la complejidad de la pericial y valorando algo tan importante como los tiempos y desplazamientos que debiera emplear si fuere requerido a Vista/s.

En trazo paralelo a lo expuesto, son facilitados listados de Peritos a los Registros Mercantiles, a los efectos propios de designación para las valoraciones que desde estos organismos son requeridos en aplicación procedente, en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Una vez más reiterar el dilatado círculo de actuación profesional del Titulado Tecpeval, como Técnico Especialista en Tasaciones y Valoraciones, estando facultado para todo tipo de Peritaciones, bien sean ofrecidas y demandadas por sí mismo, al igual que en funciones de colaboración con Letrados, Procuradores y demás Bufetes Profesionales; también en Herencias, Notarías y Registradores. Del mismo modo en actuaciones para Hacienda, Seguridad Social y demás entidades de la Administración Pública y Privada, al igual que del ámbito financiero, empresarial, de seguros y encargos propios de terceros, o a título de solicitud personal y/o particular privado. Por tanto en la esfera descrita del crecimiento económico y del sector inmobiliario en particular, al Profesional Titulado Tecpeval se le refleja «una amplia variedad de opciones donde puede ofrecer sus servicios en el desarrollo del ejercicio pericial». Ojala que la próxima normativa referida de la Nueva Ley Hipotecaria, nos permita ensanchar el extenso abanico de ejercicio profesional.

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las Administraciones de Fincas y Comunidades, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, habida cuenta su constatada alta preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de Secretario-Administrador, cumpliendo con lo reglamentado en el art. 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Es necesario hacer mención al referido con anterioridad Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El gobierno justifica la urgencia social de este RDL, para atender un mercado de vivienda deficiente, especialmente desequilibrado en el ámbito del alquiler. Entre otros aspecto: «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». «Aumenta también a dos meses de preaviso previsto para no renovar el contrato para el inquilino y a cuatro meses para el arrendador». «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». De todo lo antedicho y demás contenido del citado RDL, se ha dado cumplida información; de igual modo y dada la nueva reglamentación, por parte del gabinete jurídico se han elaborado los nuevos contratos de alquiler de vivienda ajustándose a la nueva normativa, siendo los mismos remitidos a todos los consocios por correo electrónico personalizado, al igual que colgados en página web en área de zona privada.

Tenemos que volver a reincidir en el consabido «legítimo derecho de nuestra actividad en las administraciones de fincas y demás», a pesar de que existen descalificados personajes que en su afán de denostar a auténticos profesionales, se convierten en denostados por ellos mismos. Como decía en el escrito de las pasadas navidades: «la ignorancia puede ser curada, pero la estupidez es eterna»; no vale la pena perder más tiempo, si bien recordar que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, desacreditó al Consejo General de Administradores de Fincas, advirtiéndoles que se abstuvieran de apropiarse ningún tipo de exclusividad en el ejercicio de las administraciones de fincas, etc., o serían seriamente sancionados, es decir que «no tienen exclusividad en nada», salvo el hacer una y otra vez el ridículo. Por cierto, según publicación del rotativo Málaga Hoy de fecha 28-03-2019, sale a la luz el escándalo de la detención del ex-presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, por el desvío de 120.000€ de fondos de una comunidad de vecinos de la Línea de la Concepción, Cádiz, hacia sus propias cuentas bancarias.

Con relación a la Normativa Europea de aplicar la «Regulación para la contribución al ahorro y la eficiencia energética en los edificios, y por ende relativo a la Instalación de Contadores de Calefacción, Repartidores de Calefacción y otros de consumo energético», de las fuentes consultadas por nuestros gabinetes competentes, nos remite a la siguiente posición adoptada desde Bruselas el pasado 07-03-2019, dice así: «La Comisión Europea ha decidido el 07-03-2019 llevar a España ante el Tribunal de Justicia de la UE por no garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Directiva relativa a la eficiencia energética (Directiva 2012/27/UE), con relación con los contadores individuales de consumo en los edificios de apartamentos y edificios polivalentes». Del contenido de esta posición hemos dado cumplida información tanto desde la página web como desde nuestro Boletín Oficial.

Matizar una vez más que sigue a vuestra disposición el «Servicio Integral de Adaptación de Protección de Datos de forma personalizada», dada la aplicación de seguridad que ello comporta, y evitar imposición de posibles sanciones, (nuevo reglamento general -RGPD- en vigor desde 25-05-2018). De igual forma está a vuestro servicio el departamento por el que «se obtiene legitimado el Certificado de Eficiencia Energética», que es de obligado cumplimiento y presentación del mismo para la venta o alquiler de todos los inmuebles construidos antes de 2007, de acuerdo con lo reglamentado en el R.D. 235/2013. Incidir en la obligación de presentación de documentos a la «Agencia Tributaria a través del registro electrónico».

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, procede remarcar que «un porcentaje muy significativo de los trabajadores que despiden la banca terminan como profesionales mediadores financieros, al igual que inmersos como profesionales en el sector inmobiliario, obviamente tras los trámites de capacitación profesional que se exigen en ambos sectores».

Los datos que han sido subrayados en el apartado del comportamiento del mercado hipotecario, son propios inherentes a este apartado financiero.

En línea continuada, conviene retomar la aludida Nueva Ley Hipotecaria aprobada en el Congreso de los Diputados el 21-02-2019, ya que en ella se aplica «más regulación para los intermediarios financieros». En acorde a otras fuentes consultadas, esta ley dedica un capítulo entero a los intermediarios financieros, brokers inmobiliarios y a los prestamistas privados, señalando los puntos más destacados de este apartado en:

...Creación de un «Registro de Intermediarios Financieros» gestionado por el Banco de España y por las Comunidades Autónomas (solo para aquellos que operen únicamente a nivel regional).

...Los Intermediarios y Prestamistas Privados «no pueden tener antecedentes delictivos ni haber sido declarados en concurso» si quieren operar en España.

...Su «remuneración debe incluirse en la tasa anual equivalente de la hipoteca», es decir no se puede ocultar la comisión por intermediación fuera del cálculo de la TAE.

La actividad de los actuantes será supervisada por el Banco de España, salvo los que trabajen en una región concreta que estarán controlados por la Comunidad Autónoma correspondiente.

España creció el 2,5% en 2018, lo que implica un avance menor al 3% por primera vez desde 2015. La amenaza del proteccionismo, un brexit incierto, un frenazo industrial, la economía futurible de China, la volatilidad de los mercados, inestabilidades políticas, son factores que derivan en ralentización. De hecho, el 21-03-2019 las multinacionales que operan en España (y son muchas), se pronunciaron pidiendo que el nuevo gobierno que salga de las generales del 28-4-2019, sea del color político que sea, una más y mayor seguridad jurídica, rechazan contrarreformas laborales como las adoptadas últimamente, al igual que subidas de impuestos derivadas de atender determinadas decisiones; todo ello en aras de no frenar la inversión en España. El Banco de España, el 20-03-2019, ratificó su previsión de

que la economía española crecerá este año el 2,2%, salvo sorpresas. Así mismo mantiene que el crecimiento económico se moderará hasta el 1,9% en 2020 y el 1,7% en 2021.

Según indican fuentes expertas, por ejemplo Afi (Analistas Financieros Internacionales), la batalla por sobrevivir en el mapa bancario español va en aumento, basta señalar que este mapa ha pasado de 45 a 13 entidades en tan solo diez años, siendo las perspectivas que en el mercado español no haya hueco para más de seis o siete bancos, dado que, en algunos casos, no se está llegando a operaciones que al menos garantice la par de los depósitos de los clientes, no aportando rentabilidad. Entre las entidades que podrían ocupar el espacio, estarían los grupos formados actualmente bajo las denominaciones de Santander, CaixaBank, BBVA, Bankia, Abanca, Sabadell, Bankinter, u otras. Se recordará que hacíamos mención a que el Banco de España reclamaba cautela ante el crecimiento de los créditos al consumo; dicho esto la tónica se encamina a que la banca aumentará los requisitos para este tipo de créditos.

Con referencia a los Fondos de Inversión se mantiene horizontes de incertidumbre, apostando las entidades bancarias y financieras por inversiones variables de acumulación de al menos tres años. Las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis), siguen manteniendo un ritmo acelerado como foco de inversión, sobre todo en el entorno de inversión inmobiliaria por extranjeros y los derivados de alquiler en sus distintas modalidades.

Es constante nuestra aportar datos relativos de la tendencia de la inversión de la población española y sigue manteniéndose la inseguridad del mañana, por lo que «la Jubilación es su principal preocupación financiera». El ahorro financiero de las familias españolas, según el Banco de España, ha marcado máximos históricos. Según las cuentas financieras publicadas por el Banco de España con fecha 15-04-2019 y recogidas por Expansión, aflora el titular de «la riqueza de las familias españolas se reduce casi un 3% en 2018». Se añade que en cuanto a los activos financieros de los hogares a finales de 2018 se encontraba en efectivo y depósitos el 41%, seguido de participaciones en el capital el 25%; seguros y fondos de pensiones el 17% y participaciones en fondos de inversión el 14%. En esta tesitura, importante recordar que los Asesores Mediadores Financieros Profesionales ocupan posición de privilegio, dado que los inversores españoles son los que más recurren al asesoramiento financiero, liderando España el uso de los profesionales Asesores Mediadores Financieros.

Continuamos con la estimación y rigor de juiciosa cautela en el posible uso del Bitcoin (moneda digital) u otras criptomonedas, en las operaciones financieras, ante su volatilidad, desplomes desorbitados y la posible existencia de burbuja. En una columna del Financial Times que ví publicada el 20-02-2019, se leía «la mejor forma de ver las criptomonedas es como símbolos especulativos de valor no intrínseco». Sin embargo no es menos cierto que según noticia de la Agencia Efe-Nueva York de 14-02-2019, se daba a conocer que el mayor grupo bancario de Estados Unidos, JPMorgan Chase, anunciaba la creación de una criptomoneda propia para pagos, la JPM Coin, basada en la tecnología blockchain para realizar transferencias instantáneas entre cuentas institucionales y de negocio a negocio.

Nuestros Titulados MEDFIN-Mediadores Financieros, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente están plenamente facultados para el desempeño de la aplicación e intermediación en la gran concha que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «Gestión Administrativa», en primer lugar es propio necesario de consideración ocupar unas nuevas líneas referidas a la Jornada Informativa Profesional que se llevó a cabo el 23-02-2019 en Madrid organizada por la Agrupación Técnica Profesional-ATP. Se contó con la presencia y participación activa de ponentes de alto rango, sin embargo tuvimos la penosa incidencia de que un ponente invitado no acudió a la cita. Situándonos en la celebración del citado evento, yo como Presidente, ultimando el acto de Presentación pronuncié las siguientes palabras:

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

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

Es muy importante tener presente lo que ya hemos pronunciado reiteradamente en el sentido de que, el **Titulado INGESA** puede operar ante Tráfico, **incidiendo reunir la condición de Habitualidad de Colaboración, requisito que se exige en las Jefaturas, y utilizar el sistema de carpetas con sus distintivos en vigencia y actualizados como operativa con Tráfico.** De igual modo los **Profesionales INGESA ostentan condición reconocida como colaborador con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, amparados en el acuerdo de colaboración firmado por la Agencia Tributaria e INGESA en Madrid el 24-05-2012;** se describe objeto de este acuerdo para **«la presentación telemática en representación de terceros de declaraciones, comunicaciones, declaraciones-liquidaciones o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria e interponer recursos de reposición».** Para ello obviamente, **con carácter previo, deberá dar de alta el Colectivo Profesional INGESA a los Titulados debidamente habilitados para su constancia y código en la Agencia Tributaria.**

Además de estas funciones, tiene en su haber multitud de servicios de operatividad profesional, por lo que quizás sea conveniente recordar las múltiples funciones de que dispone este profesional titulado, tales como en las **áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, y un sinfín de etc.** Con ello, el «**Titulado INGESA**», abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido atribuido se le demande.

En la esfera de la habilitación titulada referida al campo **«Profesional de la Mediación»**, matizar el acreditado relieve que nos ha supuesto, desde que somos acreedores de la denominación propia profesional **MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil**, de conformidad con lo articulado en la **Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, dándonos opción a intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional**, ya que el objetivo del estamento judicial es el de **«descongestionar de trabajo a los Juzgados»**, por tanto, gracias a tener **en nuestro haber esta titulación**, (tras unos requisitos académicos previos exigidos por normativa), **poder ejercer esta importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo del Colectivo Profesional creado al respecto.**

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan en su desarrollo aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. respecto a Mediación, sobre todo desde que el Estado Español dio luz verde a la antes citada Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. Son variados los pronunciamientos habidos, incluso por el Tribunal de Justicia de la UE, en el que adquiere protagonismo este medio de solución o gestión de controversias, **estableciendo la «OBLIGACIÓN» de acudir a la Mediación con carácter previo a la interposición de una demanda, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial; su finalidad habilitar recursos, incluso del similar marco establecido en la justicia gratuita, para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación;** tanto es así que el Gobierno de España el 11-01-2019 aprobó el **«Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación».**

Se hace constar que, de igual forma que para el anterior ejercicio de 2018 se dispuso **confeccionar y presentar Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Organos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública**, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval, **para este presente ejercicio 2019, se han remitido nuevos Listados de Mediadores Civil y Mercantil-Mecimer de manera simultánea con los nuevos Listados de los Peritos Judiciales-Tecpeval.**

El pasado 21 de enero, como ya viene siendo habitual este día de cada año, se celebró el **Día Europeo de la Mediación**. Su elección se debe a que en esa fecha de 1998, hace ya 21 años, el Comité de Ministros del Consejo de Europa aprobó la recomendación R 98, primer texto legislativo sobre la mediación familiar en Europa, y que fue considerado el origen del impulso europeo a la mediación como método de solución de conflictos. Muchos, buenos y eficaces han demostrado ser los resultados dimanantes del método de la mediación, lo que se ha traducido en promulgar desde la Unión Europea y sus Estados Miembros, diferentes normas y legislaciones para **potenciar el uso de la mediación en otros ámbitos como el civil y mercantil.** Mediante este procedimiento **se da solución consensuada a conflictos de: Problemas Comunitarios y Vecinales, Conflictos Familiares, Conflictos de Herencias, Conflictos de Divorcio y Custodia de los Hijos, Conflictos Empresariales, Problemas en Empresa Familiar, Problemas Laborales, Accidentes de Tráfico, Conflictos Sanitarios, Conflictos en Construcción e Industria, etc.**

Para ser garantes profesionales de la Mediación, es indispensable que «El Mediador», prosiga una continuada formación, cuyo resultado se transformará en el éxito de sus intervenciones y por consiguiente en aval de su prestigio, lo cual conlleva a múltiples actuaciones profesionales.

Por todo lo desarrollado, estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos colegiados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP y que no sean ya Mediadores Titulados, «LO SIGUEN TENIENDO A SU ALCANCE».

Mención muy concreta especial merece el **Potencial Sector del Turismo**. De todos es consciente nuestro firme propósito de haber conseguido una específica Habilitación Titulada en este sector por la fuerte demanda de empleo fértil que este genera. Me refiero directamente a la **«Figura Profesional Titulada»** de:

-GESTUR-
Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos
-Manager Activities and Tourist Establishments-

Como ya he pronunciado en otras ocasiones, su raíz nace, por el **potencial turístico enorme y al alza que tiene España**, y por la **acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines**. Ambos factores fortalecen que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos surtidores de ingresos de extraordinaria trascendencia.

Según informe aportado por la Agencia Ranstad, para el Sector Turístico en España en 2018, **todas las regiones de España incrementaron los puestos de trabajo gracias a la afluencia del Turismo**, con aumentos que alcanzaron en ámbito nacional un porcentual del 3,1% respecto a 2017 y un 25,1% desde 2008.

Sigue el referido informe indicando que, al igual que en años precedentes, los perfiles más demandados son los de base, es decir: camareros, ayudantes de cocina, mozos y camareros de habitación, personal de aeropuertos, etc. **Sin embargo, cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración. La Profesionalización y especialización** está incrementando la demanda de este tipo de perfiles con conocimientos digitales, para impulsar la transformación tecnológica de las empresas del sector. Las cualidades más buscadas son: Idiomas (prácticamente exigible), la orientación a la satisfacción del cliente (amabilidad, cercanía, empatía). La experiencia ocupa un lugar menos relevante.

¿Dónde está la llave para acceder a estos puestos de trabajo de solvencia remunerada? «Sin duda en la Formación». La Puerta Grande para alcanzar este objetivo se encuentra en **aportar una acreditación Titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda «GESTUR»**. Estos registros y los que desarrollamos a continuación, **reflejan fuentes de caños variados que genera creación de puestos de trabajo, al igual que para empresarios y emprendedores un caudal de reporte económico**. Propuesta que manifiesta evidencia de las **grandes oportunidades que el Sector Turístico nos ofrece de negocio a gran escala, así como surtidor de lograr puestos de trabajo**.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística-INE el 01-02-2019, se da a conocer que: **Durante el año 2018 visitaron España un total 82,8 millones de turistas**, lo que supuso un incremento del 1,1% respecto a 2017. Los principales países de procedencia fueron: Reino Unido, Alemania y Francia. Las Comunidades Autónomas elegidas como destino la encabezó Catalunya, seguida de Illes Balears y de Canarias; a continuación Andalucía, Comunitat Valenciana y por detrás la Comunidad de Madrid. Sigue el informe del INE publicando que: **El Gasto total de los Turistas Extranjeros que visitaron España en 2018 fue de 89.856 millones de euros**, lo que supuso un aumento del 3,3% respecto al de 2017. Los británicos, figuran a la cabeza del gasto con 17.976 millones de euros, que representa un alza 2,8% con respecto a 2017. Los alemanes destinaron 12.002 millones de euros en sus visitas a España, lo que supuso un descenso del 1,9%, mientras que los franceses ocuparon el tercer puesto con 7.385 millones de euros gastados, con un incremento del 4,7%. El ranking por Comunidades Autónomas de gasto acumulado por los turistas en 2018, lo lidera Catalunya, seguida de Canarias e Illes Balears; a continuación se sitúa Andalucía, Comunidad de Madrid y Comunitat Valenciana. Estos registros de continuo ascenso subrayan nuestra puntualización de: **«El Sector Turístico, un año más, jalea periodo de dulce esplendor, gozando de brillante nexa aferrado al Sector Inmobiliario»**, por consiguiente:

«El Turismo, pilar capital de nuestra economía, es presente y futuro».

Con relación a las funciones de divulgación, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestro **Boletín Oficial**, se viene publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional. Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la pag. Web ese día de la semana con links, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más avanzada posible. Además **recalcar las continuas actuaciones divulgativas a través de las redes sociales en las que operamos**, con tal apuesta ascendente que marcan que crecemos de forma positiva en todas sus líneas. Es de reseñar que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial. Para ello y conscientes de que **clave del éxito es siempre una óptima formación**, hemos ido aumentando de

forma significativa los apartados de «Área de Formación Continuada», al que le sigue un «Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación», rematando con un «Consultorio Formativo». Para una puntual información, el afianzamiento en los modos de divulgación, dado que amén de seguir en su forma habitual, queda implantado avanzar el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizado, así como por apartados y de forma gradual.

Cubriendo exposición de marco formativo y tal como ya se ha referenciado en apartados anteriores y hemos divulgado, el pasado 23-02-2019 se llevó a cabo en ámbito nacional en Madrid y organizado por la Agrupación Técnica Profesional-ATP, una «Jornada Informativa Profesional». En la celebración de este evento tuvimos el honor de contar con la presencia y participación activa de ponentes de alto rango y prestigio, dado que junto al Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, intervinieron el Ilmo. Sr. D. José María García Gómez -Director General de Vivienda y Rehabilitación-, el Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez -Director del Gabinete Consultor Jurídico- y Dña. Mercedes Navarro Tárrega -Miembro de la Junta Directiva-. Hubo que lamentar la incidencia de que «no acudió al acto el Director General de Tráfico D. Pere Navarro Olivella», al cual se le cursó en reiteradas ocasiones la respetuosa solicitud de asistencia y participación en esta Jornada; el Sr. Director General de Tráfico dio la llamada por respuesta y no hizo acto de aparición; (todo un ejemplo de nula responsabilidad). Atendiendo al Programa organizado se desarrollaron los siguientes temas: «Los Asesores-Agents Inmobiliarios en el desarrollo de su actividad profesional» -Registro Oficial de los Profesionales Inmobiliarios-, «Arrendamiento Residencial y Arrendamiento Turístico Vacacional», «Ley de Crédito Inmobiliario» -Aspectos de la Nueva Ley Hipotecaria // Novedades respecto del Tasador- «El Colaborador Habitual con la D.G.T.». Habida cuenta de la enorme importancia de los temas desarrollados, el Sr. Presidente abrió mesa debate en los distintos apartados al objeto de que los asistentes en todo momento contertulieran y argumentaran sobre el contexto de los aspectos planteados y de situaciones concretas en el ejercicio de la actividad.

De gran importancia es puntualizar y así de este modo recordarles que en los distintos Boletines, Página Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales, y demás medios de divulgación, de forma continua les informamos de la gran variedad de cursos de formación rápida, sencilla y económica (algunos de ellos totalmente gratuitos) que tienen a su disposición para una puesta al día avanzada. La dirección web para este cometido es: <http://best-in-class.eu/> Aproveche de lo que en su Colectivo Oficial dispone y pone a su entera disposición, está definido para que Vd. logre las mejores ventajas de operatividad de cara a un mercado cada vez más exigente, y donde estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya.

Reincidimos en el «cuadro formativo sobre la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo», proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en las posibles consecuencias, «en su No reglamentaria aplicación». De igual forma la importancia acerca del «Protocolo de Prevención Penal para Empresas». En línea continua informarles que asistimos el pasado febrero-2019 en Valencia a una Jornada Técnica relativa a «Compliance Penal». El Compliance o cumplimiento normativo, es un concepto basado en establecer procedimientos adecuados que aseguren a una empresa, con sus directivos, empleados y agentes para cumplir con la reglamentación vigente, con la inclusión de herramientas de gestión que garanticen que se actúa en forma legal, ética y responsable.

En el arrabal de mi intervención, de nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos facilemos las actualizaciones de nuestros datos al departamento de administración de la Asociación. Es propio de necesidad actualizar cualquier tipo de cambio que hayamos producido, al igual que imperativa la conveniencia de «disponer de datos como el correo electrónico y similares».

Para terminar, y termino ya, quiero expresarles la gran satisfacción que me produce poder compartir con Vds. un año más la celebración de este Acto, agradecerles su presencia y la paciencia que han tenido conmigo por la atención que me han dispensado en esta larga alocución, y por supuesto hacer extensiva mi satisfacción saludando a todos los Sres. Profesionales de nuestro Colectivo, que por uno u otro motivo no nos han podido acompañar en la celebración de esta Asamblea General.

Una vez finalizado el desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, abordamos el Punto Nº 3 del Orden del Día. Para ello se hace constar que en la Convocatoria de la Asamblea, fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2018, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2019. No habiendo ninguna objeción en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, estos puntos fueron aprobados por unanimidad.

Por todas las cuestiones expuestas y tratadas, una vez más, se constató el incondicional apoyo de los/as Sres./as Consocios/as con su Junta Directiva y la confianza de nuevo depositada en la misma, reforzando, aún más si cabe, este Colectivo caracterizado por el consenso y la unión en su cometido.

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Tras proceder a ratificar los acuerdos alcanzados, y con la documentación que previamente en el inicio de este Acto se les facilitó a los asistentes, se desglosaron de forma sucinta, los puntos más importantes reflejados en el informe anual que, con motivo de la celebración de la Asamblea General, regularmente realiza y hace llegar a todos los Consocios el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, el cual como ya hemos abordado ha sido plasmado con anterioridad. En dicho sentido, al margen de la exposición de todos los índices estadísticos más importantes acontecidos en nuestro sector a lo largo del año 2018, se analizaron, determinando con ello un interesante coloquio entre los allí convocados, otras cuestiones de interés. Entre ellas destacó las perspectivas que pudieran abrirse a los «Titulados Peritos -Tecpeval-», en materia de valoración de inmuebles, a la vista de la aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratación de créditos inmobiliarios.

En el desarrollo de cada punto abarcado en la citada exposición en resumen, se fueron produciendo diversas intervenciones contertuladas por los asistentes, compartiendo profesionalmente con un importante intercambio de opiniones, por lo que se vino a suceder Turno de Ruegos y Preguntas en la medida de los temas que se iban tratando, y que de forma coloquial fueron atendidas y argumentadas en toda su aplicación.

El Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil señala que desde la entrada en vigor de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, con nuestra «Titulación de Mecimer» estamos totalmente reconocidos ante el Ministerio de Justicia como «Profesionales de la Mediación», y entre otras muchas funciones, estamos legitimados para poder ejercer esta actividad e importantísima profesión con absoluta legalidad y con el amparo de nuestro Colectivo Profesional creado al respecto.

Sigue el Sr. Sanfrancisco apuntando que son variados los pronunciamientos habidos, incluso por el Tribunal de Justicia de la UE, en el que adquiere protagonismo este medio de solución o gestión de controversias, estableciendo la «OBLIGACIÓN» de acudir a la Mediación con carácter previo a la interposición de una demanda, o cuando se derive por los Jueces una vez presentado el procedimiento judicial; su finalidad habilitar recursos, incluso del similar marco establecido en la justicia gratuita, para potenciar esta alternativa tan beneficiosa que es la Mediación; tanto es así que el Gobierno de España el 11-01-2019 aprobó el «Anteproyecto de la Ley de Impulso de la Mediación».

Incide en que para ser garantes profesionales de la Mediación, es indispensable que «El Mediador Titulado», prosiga una continuada formación, cuyo resultado se transformará en el éxito de sus intervenciones y por consiguiente en aval de su prestigio, lo cual conlleva mayor ratio de actuaciones profesionales.

El Sr. Sanfrancisco puntualiza que por todo lo desarrollado, estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro, por lo que todos aquellos colegiados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP y que no sean ya Mediadores Titulados, «lo Siguen Teniendo a su Alcance», a través de nuestra organización.

Como remate el Sr. Sanfrancisco refirió dos pinceladas: Una relativa al fallo de Sentencia favorable para nuestros Titulados en Gestión Administrativa y en contra de los Gestores Administrativos, y la otra referida al récord sobre récord del Sector del Turismo en España. Puntualizó que ambas Titulaciones, tanto de «Ingesa», como de «Gestor de Turismo», son apuestas que abren las puertas al emprendedor y al empleo. «Todos podemos conseguir estas «Acreditaciones Tituladas» a través de nuestra organización». Termina esta breve concreta exposición acentuando con rigor que el que obtenga y/o esté en posesión de la Titulación de «Interventor de Gestión Administrativa-INGESA», está legitimado para poder desarrollar legalmente la actividad de «Servicios de Gestión Administrativa» con el IAE: 849.7

Por último todos los asistentes expresan su contento por la trayectoria del Colectivo Profesional y su plena satisfacción por las atenciones que han sido objeto cuando han requerido cualquier información, consulta u otro menester por lo que expresan su satisfacción de ser Miembros Numerarios del Colectivo.

Terminando el Acto, el Sr. Sanfrancisco da las gracias a todos los asistentes por su colaboración y confianza depositadas en el Colectivo Profesional y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

De lo acaecido en el Acto de la Asamblea General de MECIMER, se extiende y formaliza el Acta Reglamentaria.

ASAMBLEA GENERAL MECIMER

*Hotel Miguel Ángel
- Salón Florencia I -*

Madrid

29-05-2019



Muchos y variados fueron los temas que trataron entre sí los Sres. Consocios asistentes al evento celebrado el pasado día 29 de Mayo de 2019 con motivo de la Asamblea General de MECIMER en los que reinó la cordialidad y el buen humor propio de compañeros.



Al compartir el ágape preparado para el Acto, hubo importante intercambio de opiniones e inquietudes habidas en el entorno profesional por parte de los asistentes, demostrando un alto grado de cualificación y nexo de unión de los Sres. Consocios de MECIMER.

INFORMACIÓN CORPORATIVA



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»

REGISTRO DE JORNADA LABORAL:

**RD-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**

**Guía sobre el registro
de jornada laboral**

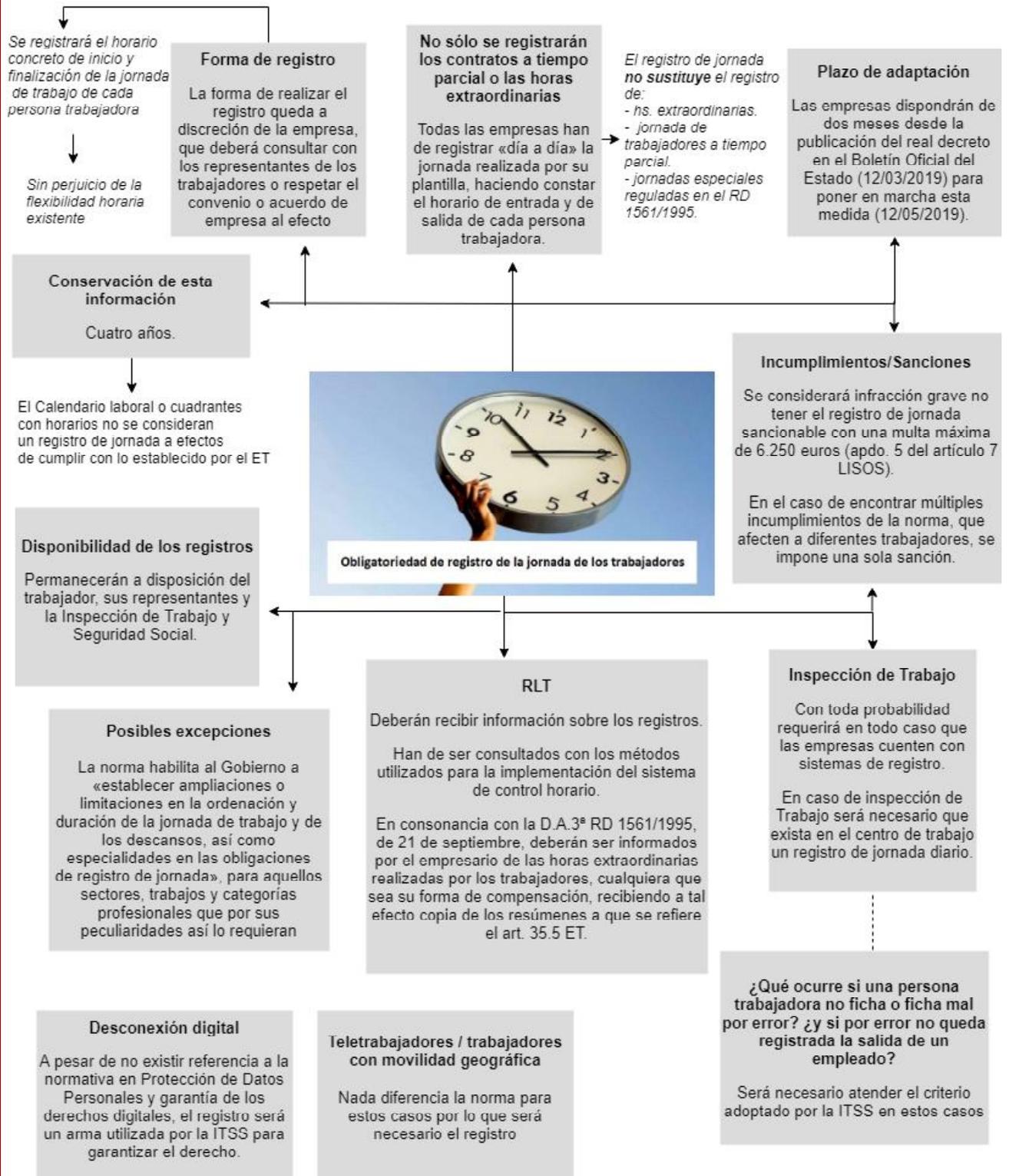


Desde la publicación del Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo, la Dirección General de Trabajo ha recibido diversas consultas en materia de registro de jornada.

Continuando con la línea informativa abierta sobre esta materia, en la anterior edición de nuestro Boletín Oficial correspondiente a marzo/abril 2019 y con el objetivo de facilitar la aplicación práctica de la norma, publicamos a continuación una Guía Básica de preguntas y respuestas más usuales en las que se recogen criterios a mero título informativo en relación con este deber formal empresarial, sin perjuicio de la interpretación de la norma que corresponde a los Juzgados y Tribunales de orden social.

Registro obligatorio de la jornada laboral

Con efectos de 12 de mayo de 2019 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, modifica el art. 34 ET, instaurando el deber de la empresa de garantizar 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 existente.



A. Preguntas relativas al ámbito de aplicación del registro horario regulado en el artículo 34.9 del Estatuto de los Trabajadores (en adelante, ET).

1. ¿A qué tipo de trabajadores, sectores profesionales y empresas se aplica el registro horario previsto en el artículo 34.9 ET?

El registro horario se aplica a la totalidad de trabajadores, al margen de su categoría o grupo profesional, a todos los sectores de actividad y a todas las empresas, cualquiera que sea su tamaño u organización del trabajo, siempre y cuando estén incluidas en el ámbito de aplicación que define el artículo 1 ET. Así, las empresas quedan obligadas al registro diario de jornada también respecto de trabajadores “móviles”, comerciales, temporales, trabajadores a distancia o cualesquiera otras situaciones en las que la prestación laboral no se desenvuelve, total o parcialmente, en el centro de trabajo de la empresa.

Las únicas peculiaridades o excepciones son las siguientes:

- Relaciones laborales de carácter especial, en cuyo caso se habrá de estar a lo establecido en su normativa específica y atender tanto a la forma y extensión con que esté regulada la jornada de trabajo como a las reglas de supletoriedad establecidas en cada caso. En concreto, queda completamente excepcionada de la aplicación de la norma el personal de alta dirección contemplado en el artículo 2.1.a) ET.

Distinto del anterior es el supuesto de trabajadores que, no siendo estrictamente personal de alta dirección (mandos intermedios, cargos de confianza o con ejercicio de especiales responsabilidades) tienen pactado un régimen de libre disponibilidad del tiempo de trabajo o forma parte de sus obligaciones contractuales su plena disposición horaria para el cabal cumplimiento de su actividad profesional. Con carácter general, bajo la premisa de que tras estas modalidades no se ocultan situaciones de abuso de derecho, la jornada diaria de estos trabajadores deberá ser objeto de registro, sin perjuicio de la acreditación de su tiempo de trabajo mediante el pacto de disponibilidad horaria, interpretándose que la retribución obtenida por el trabajador ya compensa de manera proporcionada esa mayor exigencia de tiempo de trabajo. Por ello, sería recomendable que la capacidad de autorregulación de los sujetos colectivos mediante negociación colectiva o acuerdo de empresa dejara constancia de tal circunstancia para evitar situaciones indiciariamente abusivas o desproporcionadas.

- Trabajadores que cuentan con un régimen específico o particular en materia de registro de jornada:

a) Los trabajadores con contrato a tiempo parcial, para los que ya existe una obligación de registro regulada en el artículo 12.4.c) ET.

b) Trabajadores que, a día de hoy, ya cuentan con registros específicos regulados en el Real Decreto 1561/1995, de 21 de septiembre, sobre jornadas especiales de trabajo, y que son los llamados en el propio Real Decreto trabajadores móviles (determinados transportes por carretera), trabajadores de la marina mercante y trabajadores que realizan servicios de interoperabilidad transfronteriza en el transporte ferroviario, todos ellos como consecuencia de diversas Directivas comunitarias.

- Respecto de aquellas otras relaciones o prestaciones de trabajo excluidas del ámbito de aplicación del Estatuto de los Trabajadores, como socios trabajadores de cooperativas, trabajadores autónomos, etc, no se aplicará el artículo 34.9 ET y, por tanto, no existirá obligación de registro horario.

En particular, en materia de cooperativas, conforme a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de ámbito estatal, la relación de los socios con la cooperativa es societaria, por lo que la normativa laboral no resulta de aplicación, salvo remisión expresa. En materia de tiempo de trabajo de los socios trabajadores corresponde a las normas internas de la propia cooperativa la regulación de la duración de la jornada, descanso semanal mínimo, fiestas y vacaciones anuales, no previéndose la aplicación supletoria de la legislación laboral ni, por tanto, la obligación de registro de jornada.

- En relación con modos de organización del trabajo que se basan en fórmulas de flexibilidad del tiempo de trabajo y de distribución irregular de la jornada, incluido el trabajo a distancia o teletrabajo y horarios flexibles del trabajador, dentro siempre de los límites legales y convencionales aplicables, el registro diario de jornada ni obsta su operatividad ni constituye impedimento alguno a su continuidad o ampliación, considerándose un elemento que garantiza la acomodación a las necesidades empresariales y a los intereses de conciliación de los trabajadores, familiares o de otro tipo.

En este sentido, dado que cabe variabilidad de la jornada diaria de trabajo (jornadas diarias superiores compensadas con otras inferiores, por ejemplo), cuyo cómputo a efectos de determinación del tiempo de trabajo realmente realizado por el trabajador requiere períodos o secuencias temporales superiores al día, el registro diario de jornada, exigible en todo caso, deberá ponderarse y globalizarse a efectos de control y contabilización del tiempo de trabajo efectivo en dichas secuencias superiores a la diaria.

De suerte que si, por ejemplificar, la flexibilidad horaria exige el cumplimiento de una determinada jornada mensual, libremente distribuida por el trabajador, el hecho de que un registro horario diario compute excesos de jornada no se interpretará como trabajo extraordinario o por encima del pactado si, analizados los registros de los restantes días del mes, queda acreditado el cumplimiento de la jornada mensual ordinaria. En coherencia, cualesquiera otros períodos de referencia a los fines redistributivos seguirán idéntica regla.

Más concretamente, en el caso de trabajo a distancia, incluido el teletrabajo, existen fórmulas asequibles que aseguran el registro de la jornada diaria, incluidas las especificidades o flexibilidad para su cómputo, a través de registros telemáticos o similares. En todo caso, si existe autorregulación convencional al respecto, mediante la negociación colectiva o el acuerdo de empresa, o si el empresario da por buena la firma por el trabajador de hojas o instrumentos similares de autogestión del tiempo de trabajo del teletrabajador o trabajador a distancia, tales serán instrumentos válidos para dar cumplimiento a la obligación legal. Todo ello sin perjuicio de la capacidad de control y poder de dirección del empresario para asegurar la veracidad de la declaración unilateral del trabajador.

2. ¿A quién corresponde la obligación de registro en el caso de trabajadores cedidos por una ETT? ¿Y en el caso de subcontratación?

En el caso de las empresas de trabajo temporal, el artículo 15.1 de la Ley 14/1994, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal, referido a la dirección y control de la actividad laboral, establece que “cuando los trabajadores desarrollen tareas en el ámbito de la empresa usuaria, de acuerdo con lo previsto en esta norma, las facultades de dirección y control de la actividad laboral serán ejercidas por aquélla durante el tiempo de prestación de servicios en su ámbito”.

De modo que, correspondiendo a la empresa usuaria las facultades de dirección y control de la actividad laboral de los trabajadores puestos a disposición durante el tiempo en que estos presten servicios en su ámbito, habrá de ser la empresa usuaria la obligada al cumplimiento del deber de registro diario de la jornada establecido en el artículo 34.9 ET. Y deberá cumplir con la obligación de conservar los registros a que se refiere este precepto durante cuatro años, manteniéndolos a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Ahora bien, toda vez que, conforme al artículo 12.1 de la Ley 14/1994 “corresponde a la empresa de trabajo temporal el cumplimiento de las obligaciones salariales y de Seguridad Social en relación con los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de la empresa usuaria”, la ETT y la empresa usuaria deben establecer los procedimientos de aportación de los registros para el cumplimiento de sus obligaciones.

En cuanto a la subcontratación del artículo 42 ET, dado que el control de la actividad permanece en la empresa contratista o subcontratista, verdadera empleadora, esta será la responsable del cumplimiento de todas las obligaciones laborales, incluidas las relativas a registro diario de jornada. No obstante, cuando los trabajadores de la contratista prestan actividad en la empresa principal, ambas empresas podrán acordar servirse de los sistemas de registro diario de jornada empleados en la principal para sus trabajadores. De esta manera, se asegura la mayor fiabilidad de la jornada efectivamente realizada por los trabajadores de la contratista, así como su control por esta última de defectos o excesos de la jornada que puedan contradecir los términos acordados en la relación interempresarial y ser objeto de responsabilidad. En todo caso, es obligación de la contratista conservar y mantener la documentación de los registros diarios realizados.



**OBLIGATORIO A PARTIR DEL
12 DE MAYO 2019**

Registro de jornada laboral
obligatorio para todos los trabajadores

B) Preguntas sobre el contenido y el sistema de registro.

1. ¿Se considera como tiempo de trabajo efectivo la totalidad del transcurrido entre el horario registrado de inicio y finalización de la jornada diaria?. ¿Cómo se registra la jornada de los trabajadores que se desplazan a otros centros o empresas clientes, así como las jornadas partidas u otras interrupciones?.

La obligación formal prevista en el artículo 34.9 ET es el registro diario de la jornada de trabajo por lo que deberá contener, por expresa mención legal, “el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora”. Con todo, es conveniente igualmente que sea objeto de llevanza todo aquello que forme parte de la misma, en especial lo relativo a pausas diarias obligatorias legal o convencionalmente previstas, o voluntarias, para permitir eludir la presunción de que todo el tiempo que media entre el inicio y finalización de jornada registrada constituye tiempo de trabajo efectivo.

Cuando la expresión legal, convencional o contractual de esas interrupciones o pausas intrajornada es clara, predeterminada y global, el registro diario podrá eludir esos elementos configurativos internos de la jornada diaria, porque resultan identificables en relación con esos otros instrumentos que permiten dar certeza y seguridad jurídica del tiempo de trabajo realizado y retribuable. No obstante, en caso contrario, es recomendable que el modelo de registro aplicable contenga parámetros medibles que otorguen valor diario, en su caso, a esas otras pausas. A estos fines, de nuevo la autorregulación convencional, mediante la negociación colectiva o el acuerdo de empresa, se muestra como el modelo idóneo.

En definitiva, la finalidad de regular el registro de la jornada diaria de trabajo no es otro que crear un marco de seguridad jurídica en las recíprocas relaciones de trabajadores y empresarios, así como posibilitar el control por parte de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social. Se trata, de una parte, de facilitar el conocimiento de la jornada real realizada por el trabajador evitando la exigencia de jornadas superiores a la legal o convencionalmente establecidas. De otra, de constatarse jornadas extraordinarias, asegurar su compensación en salario o descansos en los términos aplicables, permitiendo dar garantía de abono y cotización de las horas extraordinarias no compensadas con descansos equivalentes, salvo que sean fruto de otras fórmulas de flexibilidad del tiempo de trabajo recogidas en el propio artículo 34 ET. De ahí que este deber documental legalmente impuesto en nada obsta la existencia de flexibilidad horaria, diaria o a intervalos superiores, que habrá de ser objeto de consideración sistemática e integrada para dar cuenta fehaciente del efectivo cumplimiento de las reglas relativas al tiempo de trabajo.

Sobre las premisas anteriores, el empresario podrá dar instrucciones precisas dentro de su ámbito de organización y dirección sobre el cumplimiento y distribución del tiempo de trabajo de conformidad con lo previsto en la negociación colectiva, acuerdos de empresa o, en su defecto y en su caso, unilateralmente previa consulta con los representantes de los trabajadores.

Finalmente, en relación con los trabajadores desplazados fuera del centro habitual de trabajo, con o sin pernocta, el registro diario de jornada no altera la aplicación de las reglas estatutarias generales, debiéndose registrar el tiempo de trabajo efectivo.

Por ello, este registro no incluirá intervalos de puesta a disposición de la empresa, sin perjuicio de su compensación mediante dietas o suplidos. Sin embargo, es conveniente en estos casos que el registro, a efectos de prueba de la separación entre ambos elementos temporales, deje constancia expresa de su cómputo, siendo adecuada la declaración documentada del trabajador, al margen de la capacidad de control y ejercicio de poderes directivos por parte de la empresa para verificar la realidad de esa manifestación.

En definitiva, solo tiene la consideración de jornada laboral a efectos de registro lo contemplado en el artículo 34 ET, aun cuando subsistan deberes empresariales en materia de prevención de riesgos laborales y sí sea considerado tiempo de trabajo a efectos de accidente de trabajo (in itinere o en misión) porque el trabajador se encuentra bajo la esfera organizativa del empresario, sin poder retornar a su ámbito personal para romper el nexo causal con su actividad profesional.

2. ¿Qué medios pueden ser utilizados para el cumplimiento de la obligación de registro de la jornada?.

La norma no establece una modalidad específica o predeterminada para el registro diario de la jornada, limitándose a señalar que se debe llevar a cabo día a día e incluir el momento de inicio y finalización de la jornada. Para ello, y sobre el resto de elementos configuradores, llama a la autorregulación, mediante la negociación colectiva o el acuerdo de empresa.

Así, será válido cualquier sistema o medio, en soporte papel o telemático, apto para cumplir el objetivo legal, esto es, proporcionar información fiable, inmodificable y no manipulable a posteriori, ya sea por el empresario o por el propio trabajador. Para ello, la información de la jornada debe documentarse en algún tipo de instrumento escrito o digital, o sistemas mixtos, en su caso, que garanticen la trazabilidad y rastreo fidedigno e invariable de la jornada diaria una vez de registrada.

En el supuesto de que el sistema de registro establecido 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 requiera el acceso a dispositivos digitales o el uso de sistemas de videovigilancia o geolocalización, deben respetarse en todo caso los derechos de los trabajadores a la intimidad previstos en el artículo 20 bis del Estatuto de los Trabajadores, que remite a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

3. ¿Pueden las empresas establecer unilateralmente sistemas propios de registro de jornada?

Sí, dentro de ciertos márgenes: el artículo dispone que sean la negociación colectiva o acuerdos de empresa los encargados de la organización y documentación del registro horario, entendiéndose incluido todo cuanto no esté expresamente regulado en el artículo 34.9 ET, así como el sistema concreto (registros manuales, plataformas digitales, tornos, etc) o la forma específica de cumplimentarlos, incorporando todos aquellos aspectos que se consideren necesarios para que se cumpla su finalidad. Esta previsión permite que las diferentes tipologías de empresas, sectores y ocupaciones profesionales puedan contar con un modelo o sistema adecuado a sus características, y precisar, de acuerdo con las propias definiciones contenidas en el convenio, condiciones tales como interrupciones, pausas, flexibilidad en la distribución del tiempo de trabajo o similares.

Serán las partes legitimadas para negociar las que, en ejercicio de su libertad autorreguladora para determinar el contenido de la negociación colectiva o acuerdo de empresa correspondientes al cumplimiento de este deber, habrán de incluir cuantos aspectos relacionados con la organización y documentación del registro horario estimen oportunos.

Tan solo en defecto de convenio o acuerdo colectivo corresponde al empresario establecer un sistema propio que, en todo caso, debe someterse a la consulta de los representantes legales de los trabajadores. De no existir representación legal de los trabajadores ni previsión en convenio o acuerdo colectivo, la organización y documentación del registro corresponderá al empresario, que deberá cumplir necesariamente con los requisitos y objetivos previstos en la norma.

La existencia y obligación del registro diario no se hace depender de su previsión o regulación concreta en negociación colectiva o acuerdo de empresa, siendo exigible en todo caso.

4. ¿Qué se entiende por consulta a los efectos de cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 34.9 ET? ¿Es necesario alcanzar un acuerdo en todo caso?.

Por consulta ha de entenderse lo previsto con carácter general en el artículo 64.1 ET (“la consulta debe permitir a los representantes de los trabajadores el intercambio de opiniones y la apertura de un diálogo entre el empresario y el comité de empresa sobre una cuestión determinada, incluyendo, en su caso, la emisión de informe previo por parte del mismo”) y además tener en cuenta lo establecido en el artículo 64.6 ET¹

¹ 64.6 ET “La información se deberá facilitar por el empresario al comité de empresa, sin perjuicio de lo establecido específicamente en cada caso, en un momento, de una manera y con un contenido apropiados, que permitan a los representantes de los trabajadores proceder a su examen adecuado y preparar, en su caso, la consulta y el informe.

La consulta deberá realizarse, salvo que expresamente esté establecida otra cosa, en un momento y con un contenido apropiados, en el nivel de dirección y representación correspondiente de la empresa, y de tal manera que permita a los representantes de los trabajadores, sobre la base de la información recibida, reunirse con el empresario, obtener una respuesta justificada a su eventual informe y poder contrastar sus puntos de vista u opiniones con objeto, en su caso, de poder llegar a un acuerdo sobre las cuestiones indicadas en el apartado 5, y ello sin perjuicio de las facultades que se reconocen al empresario al respecto en relación con cada una de dichas cuestiones. En todo caso, la consulta deberá permitir que el criterio del comité pueda ser conocido por el empresario a la hora de adoptar o de ejecutar las decisiones.

Los informes que deba emitir el comité de empresa tendrán que elaborarse en el plazo máximo de quince días desde que hayan sido solicitados y remitidas las informaciones correspondientes.”

C) Preguntas sobre conservación y acceso al registro.

1. ¿Es necesario contar con algún medio concreto de conservación?. ¿Qué es lo que tiene que ser objeto de conservación?.

Es válido cualquier medio de conservación siempre que se garantice su preservación y la fiabilidad e invariabilidad a posteriori de su contenido, ya se trate de soporte físico o cualquier otro que asegure idénticas garantías.

Por otro lado, y a diferencia del registro de los contratos a tiempo parcial, el deber de conservación se extiende a los registros diarios y no se prevé la totalización de los mismos en periodos más extensos, sin perjuicio de las obligaciones previstas en el caso de horas extraordinarias.

2. ¿Qué significa que los registros permanecerán a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social?. ¿Hay que entregar copias a los trabajadores o a los representantes legales?.

La exigencia de que permanezcan a disposición debe interpretarse en el sentido de que sea posible acceder a los mismos en cualquier momento en que se soliciten por los trabajadores, sus representantes o la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, garantizando el empresario su cumplimiento, que será coherente con el sistema de registro utilizado. Esta obligación está establecida directa y expresamente en la Ley por lo que no puede ser condicionada en ningún caso.

En este sentido, que los registros “permanecerán a disposición” debe interpretarse en el sentido de estar y permanecer físicamente en el centro de trabajo, o ser accesibles desde el mismo de forma inmediata. Con ello, se evita, además, la posibilidad de la creación posterior, manipulación o alteración de los registros.

En cuanto a la obligación de entrega o forma concreta de puesta a disposición, nada señala la norma que implique hacerla equivalente a los registros de jornada de los contratos a tiempo parcial, horas extraordinarias o de trabajadores móviles. Por tanto, debe entenderse, por razones de seguridad jurídica, que la permanencia a disposición no implica la obligación de entrega de copias, salvo pacto expreso en contrario, ni debe entregarse al trabajador individual copia de su registro diario, sin perjuicio de facilitar su consulta personal, ni a los representantes legales de los trabajadores, lo que no obsta, de nuevo, la posibilidad de estos últimos de tomar conocimiento de los registros de los trabajadores.

D) Preguntas sobre el registro de horas extraordinarias.

El Real Decreto-ley 8/2019 mantiene el régimen jurídico de las horas extraordinarias del artículo 35 ET, incluido su apartado 5, que señala que “a efectos del cómputo de horas extraordinarias, la jornada de cada trabajador se registrará día a día y se totalizará en el periodo fijado para el abono de las retribuciones, entregando copia del resumen al trabajador en el recibo correspondiente”.

Por tanto, el registro diario de jornada y el registro de horas extraordinarias son obligaciones legales independientes y compatibles. Sin embargo, el registro del artículo 34.9 ET puede utilizarse simultáneamente para el cumplimiento de la obligación de registro del artículo 35.5 ET, además de que, adicionalmente, deba cumplirse el resto de las obligaciones establecidas en este último precepto y en el apartado 2 de la disposición adicional tercera del Real Decreto 1561/1995.

En relación con las horas extraordinarias derivadas de situaciones de fuerza mayor, en los términos previstos en el artículo 35 ET, su obligatoriedad y exigencia empresarial al trabajador permitirá exceder el número de horas que

constituye la jornada ordinaria de este último, aun cuando habrán de computarse y retribuirse como horas extraordinarias, con cuantos efectos formales y materiales derivan de su realización. En tales casos, como ha venido siendo aplicable con carácter general, prevalece la necesidad empresarial frente a la voluntariedad del trabajador de su realización, sin perjuicio de su registro en los términos previstos en el referido artículo 35 ET, que no se ve en este aspecto especialmente afectado por la nueva obligación de registro diario de la jornada.



FORMACIÓN CONTINUADA

División proindiviso: procedimientos, problemas y soluciones

Para comprender exactamente qué es la división proindiviso y qué consecuencias o implicaciones puede llegar a generar, antes es fundamental conocer el origen del término. 'Pro indiviso' proviene del latín, y quiere decir, literalmente, 'sin dividir'. Así, queda claro que se trata de algo que todavía no se ha dividido, no se ha repartido.

Más concretamente, y en su acepción más relacionada con el **ámbito inmobiliario**, 'proindiviso' hace referencia a las **cosas o conjunto de cosas que todavía están en comunidad y, por lo tanto, no se han dividido**.

Así, un proindiviso son todos aquellos bienes que son propiedad de más de una persona, perteneciendo a cada una de ellas una parte o un porcentaje de dichos bienes.

¿Cómo se generan los bienes en proindiviso?

Un **bien o un conjunto de bienes** (habitualmente clasificados como **mobiliarios o inmobiliarios**) pueden encontrarse en proindiviso por diferentes **razones** y debido a distintas **causas**. Estas suelen ser las más frecuentes:

Por relación matrimonial: cuando dos personas originan un vínculo matrimonial, están creando también una comunidad de bienes, en caso de escoger el régimen de gananciales. En estas circunstancias, si más adelante se produce el divorcio, habrá que disolver esa comunidad creada en el momento de la celebración del matrimonio.

Por herencia: cuando se heredan bienes solo en parte, es decir, sin heredar la totalidad de los mismos, sino solo un porcentaje, también se genera en el momento de la defunción una comunidad, que habrá que disolver y proceder a la división de sus bienes si se pretende hacer uso individual de los mismos.



Por voluntad de las partes: en cualquier momento dos o más partes pueden tomar la decisión de formar una comunidad de bienes, sea cual sea el objeto de la misma, y convertirse en copropietarios.

Principales consideraciones sobre los bienes en proindiviso

Tal y como se establece entre los artículos 392 y 406 del Título Tercero del Código Civil, las comunidades de bienes y los bienes proindiviso se rigen por las siguientes **consideraciones básicas**, que cualquiera que forme parte de un proindiviso debería tener muy en cuenta:

Gastos y beneficios: tanto los gastos derivados del mantenimiento y de la conservación del bien, como los beneficios que se deriven de su explotación, tendrán que ser compartidos por todos los miembros de la comunidad, salvo que voluntariamente se renuncie a su propiedad.

Cambios y modificaciones: si se desean realizar modificaciones importantes sobre el bien compartido, será necesario contar con el acuerdo de la totalidad de los propietarios o comuneros, aunque se trate de modificaciones que supongan un beneficio o una clara ventaja para todos.

La administración: a la hora de administrar y gestionar el bien proindiviso, se considera obligatorio que muestren su acuerdo la mayoría de los propietarios o comuneros. En principio, será suficiente contar con el apoyo de la mitad más uno de los miembros de la comunidad (la mayoría simple), pero no es infrecuente que se recurra a los tribunales para encontrar una solución más ventajosa, aunque esa mayoría quede claramente patente o descartada.

La división: nadie puede ser obligado a continuar formando parte de una comunidad de bienes, por lo que puede considerarse, en caso de no estar interesada una de las partes en la propiedad, la opción de la disolución, división o venta del bien o de los bienes.

Posibles opciones a la hora de ejecutar la división del proindiviso

A menudo, cuando se forma parte de una comunidad de bienes, llega el momento de **dividir las propiedades** entre sus legítimos dueños, respetando en todo caso la parte proporcional que pertenece por derecho a cada uno de sus miembros.



SOLICITA LA DIVISIÓN DE
un pro indiviso o cosa común

Detalles del procedimiento, diferentes opciones disponibles y su desarrollo paso a paso:

La conciliación ante notario

Sin duda, la opción **más rápida** y que **menos problemas** administrativos y personales genera entre los miembros de una comunidad de bienes consiste en limitarse a realizar una conciliación ante notario, que, además, tendrá exactamente el **mismo valor legal** que una resolución judicial.

En el artículo 83 de la Ley Orgánica del Notariado se puede leer: "La escritura pública notarial que formalice la conciliación gozará en general de la eficacia de un instrumento público y, en especial, estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

Por lo tanto, no existe razón suficiente para recurrir a los tribunales si existe **acuerdo entre las partes**, pues el mecanismo ideal en este caso será la conciliación ante notario. Se trata de un procedimiento mucho menos costoso, tanto económica, como personalmente. Asimismo, la división se hará efectiva en un periodo de tiempo mucho más corto.

Respecto al **procedimiento**, es muy **simple**: el notario cita a todas las partes al acto de conciliación y formaliza un documento en el que se reflejan los acuerdos alcanzados. El documento será una escritura pública y todos los firmantes estarán obligados a cumplir cada una de sus cláusulas.



La venta ordinaria

Si la primera opción, la de la conciliación notarial, no complace a alguna de las partes, sea por el motivo que sea, quizá pueda ser posible encontrar la solución en la **venta ordinaria del bien común**.

Se dará por hecho en este caso que **no existe acuerdo total entre los miembros de la comunidad de bienes**, por lo que la situación ideal consistirá en contar con la **ayuda y el asesoramiento externo de un profesional inmobiliario y, en su caso, de un mediador civil/mercantil**.

Las ventajas de este procedimiento son el **asesoramiento especializado** que se recibirá y la obtención del máximo beneficio económico a cambio de la venta del bien, pues el profesional correspondiente en la materia se encargará de conseguir, en cualquier caso, el mejor precio de venta posible.

Eso sí, para que esta vía culmine con éxito, será necesario que todas las partes estén de acuerdo en vender el bien, que acepten el precio acordado y que firmen el documento de venta.

La venta en subasta notarial

Otra forma de proceder a la venta del bien, diferente de la que acabamos de comentar, es la **subasta notarial**. En el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado se resume a la perfección este procedimiento:



“El Notario, a requerimiento de persona legitimada para instar la venta de un bien, mueble o inmueble, o derecho determinado, procederá a convocar la subasta, previo examen de la solicitud, dando fe de la identidad y capacidad de su promotor y de la legitimidad para instarla. La subasta será electrónica y se llevará a cabo en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.”

Habrá que especificar un **precio de salida**, basado lógicamente en el valor real del inmueble, que se podrá establecer con ayuda de un perito. Además, las personas que deseen participar en la subasta deberán aportar por adelantado el 5 % del precio especificado para el bien.

El procedimiento judicial

Es posible que, tras varias negociaciones, o incluso después poner en marcha alguno de los mecanismos anteriores, los copropietarios de los bienes en proindiviso no sean capaces de ponerse de acuerdo respecto a algunos de los términos relacionados con su gestión o con la venta de los mismos. Es en estas situaciones en las que no habrá más remedio que iniciar un **procedimiento judicial**.

Es importante señalar que **el juez no será el responsable de decidir** si un bien común debe dividirse o no, ya que este hecho queda en evidencia desde el momento mismo en el que uno de los copropietarios solicita la división. Más bien, de lo que se trata es de dejar en manos del juez las **condiciones bajo las cuales se hará efectiva esa división**.

También hay que tener en cuenta que este tipo de procedimientos judiciales suelen alargarse mucho en el tiempo. De hecho, suceden siempre en **dos fases**:

Primera fase: el juez disuelve el proindiviso, dando la razón al demandante.

Segunda fase: puede demorarse hasta 5 años en el tiempo, se producirá la ejecución de la sentencia. En este punto se aclararán, frecuentemente tras muchas negociaciones y discusiones previas, los detalles de la división.

Los problemas derivados del proindiviso y sus posibles soluciones

No es extraño encontrarse con diversos problemas o conflictos a lo largo del proceso de división del proindiviso. Por este motivo es conveniente que conozca con anterioridad los más frecuentes, así como sus posibles soluciones:

Los demás copropietarios se oponen a la venta

Si hablamos de un **matrimonio**, será el cónyuge; si se trata de una **herencia**, serán el resto de herederos. Sea quien sea el que se oponga a la venta del bien propuesto para dividir el proindiviso, puede llegar a generar numerosos retrasos y molestias a lo largo de todo el proceso.

Sin embargo, no debería preocupar en exceso, ya que la solución reside en agotar todas las **vías amistosas y administrativas** y, si continúa la negativa, presentar el caso ante los juzgados. Siempre se pondrá en valor la necesidad de dividir el bien antes que la negativa de una de las partes a hacerlo.

Recordar que antes de recurrir a la presentación de una demanda de división de cosa común, no hay que descartar la posibilidad de que la parte que desea vender ponga a disposición del resto su parte del bien, para que estos la compren al precio tasado, si lo consideran conveniente.

La propiedad no es divisible

En algunos casos, la **propiedad compartida no es divisible**. Esto quiere decir que, aunque a cada copropietario le corresponde por ley una parte de la propiedad, esta no es posible que se divida en dicha proporción, por diferentes motivos.

El más habitual de todos es la **indivisibilidad jurídica**, que sucede por ejemplo cuando un solar pertenece a más de una persona en comunidad. En este supuesto, si son muchos los copropietarios, es probable que al dividir de forma efectiva el bien este se quede inservible, debido a que las parcelas resultantes tendrían unas dimensiones por debajo de lo que sería necesario para su explotación.

La solución más habitual a este supuesto es la **venta mediante subasta**, aunque, como en el caso anterior, también es posible que se alcance un **acuerdo por compensación entre todos los copropietarios**.

El valor del bien no es el esperado

Sobre todo en el caso de las herencias, muchas veces no se tiene en cuenta que **el valor del bien es el que este ostenta en el momento de la ejecución o de la división**. Por lo tanto, es frecuente la intervención de un **perito experto e independiente que valore**, en el momento presente, cuál es el valor concreto de la propiedad o propiedades.

En base a ello, se establecerán las cuotas de cada miembro de la comunidad de bienes, quedando todo ello reflejado en documento oficial.

¿Qué hacer con la hipoteca en las disoluciones de proindiviso?

Si se da la circunstancia de que el **pago total del bien en proindiviso** (por ejemplo, heredado) todavía está **pendiente**, al existir una hipoteca en curso sobre él, existen **dos posibilidades**:

- Que se encarguen de saldar la deuda los copropietarios del bien, de forma conjunta y en función de la cuota que a cada uno le corresponda.

- Que se proceda a la venta y que el comprador acceda a hacerse cargo de la deuda, a cambio de la correspondiente rebaja en el precio del bien.



En cualquier caso, se ha de tener presente que esa deuda deberá saldarse, de un modo u otro. Así queda reflejado en el **artículo 405 del Código Civil**, que establece:

“La división de una cosa común no perjudicará a tercero (en este caso, al banco), el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieren antes de hacer la partición”.

Proindiviso con copropietarios desconocidos

Cuando el **proindiviso se constituyó generaciones atrás** y si no se ha ido inscribiendo en el Registro de la Propiedad la **sucesión de los titulares por herencia**, es frecuente que llegue un momento en que desconozcamos realmente quiénes son los titulares actuales de la que en su día fue cuota de un copropietario.

Sea para conseguir la **unanimidad de los titulares para vender**, sea para **extinguir el proindiviso por vía judicial**, es obligatorio hacer todo el esfuerzo posible para identificarlos a todos.

Por desgracia no siempre es posible identificar y localizar el domicilio de todos los copropietarios con los medios disponibles para una persona particular. En ese caso **la única forma de poner fin al proindiviso es por vía judicial**, dirigiendo la demanda frente a la **herencia yacente del último titular de la cuota, así como frente a sus herederos desconocidos**. Será el juzgado el que llevará a cabo averiguaciones sobre su domicilio, dirigiéndose a los Registros, organismos, Colegios profesionales, entidades y empresas que sea necesario para recabar la información necesaria. Y si estas averiguaciones resultaren infructuosas, notificará la demanda mediante **edictos**, es decir, mediante la colocación de un anuncio en el tablón del juzgado, lo que en la práctica permitirá que el procedimiento judicial siga adelante incluso sin la participación de los actuales titulares de dicha cuota.

Pero para que el juzgado acuerde esa medida, junto con la demanda se debe aportar toda la información que a título particular es posible obtener sobre el paradero o identidad de una persona o de sus herederos pues de lo contrario se corre el riesgo de que se archive la demanda. Como mínimo habrá que aportar la nota simple acreditativa de la identidad del último titular de la cuota en el Registro de la Propiedad. Y a partir de ese dato, averiguar si dicha persona ha fallecido o no, si ha dejado herederos, si estos han aceptado la herencia, etc.

¿En qué juzgado se tramita la extinción del proindiviso?

Cuando no queda más remedio que acudir a los tribunales para extinguir el proindiviso, ¿ante qué juzgado hay que presentar la demanda?. ¿Cuál es el juzgado competente?.

La **división de cosa común** se tramita en el **juzgado de la localidad donde radica la finca**.

La **demanda de división de cosa común** es el cauce judicial para la extinción del proindiviso por vía judicial y se tramita ante el **juzgado de la localidad donde radica la finca**. Si son varias las fincas y están radicadas en diversos partidos judiciales, podemos elegir el juzgado que queramos de entre los que corresponden a cada finca.

Esto es así con carácter general cuando el proindiviso es el resultado de una partición de herencia o de una compra conjunta entre personas no casadas.

Si el **proindiviso** es consecuencia de la existencia de una **sociedad de gananciales** subsistente tras el divorcio, **la liquidación de la sociedad de gananciales** ha de tramitarse ante el mismo juzgado que dictó la sentencia de divorcio.

Si el **proindiviso** es consecuencia del **régimen de separación de bienes** durante el matrimonio, y de haber comprado todo a medias, se aplica la norma general.



Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas específicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- Entre las consideraciones básicas de un bien proindiviso se pueden citar:

- a) La herencia.
- b) *La venta ordinaria.*
- c) Gastos y beneficios.

2.- La opción más rápida y menos problemática para dividir las propiedades entre sus legítimos dueños, respetando la parte proporcional que pertenece por derecho a cada miembro, es:

- a) La conciliación ante notario.
- b) *La venta en subasta notarial.*
- c) El procedimiento judicial.

3.- En algunos casos la propiedad compartida no es divisible, es decir que no se puede dividir en porciones entre cada propietario, por diferentes motivos, el más habitual es:

- a) *La indivisibilidad jurídica.*
- b) La sucesión de titulares por herencia.
- c) El pago total del bien proindiviso.

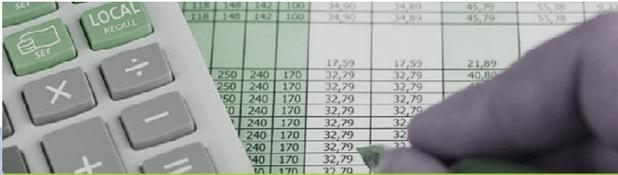
4.- ¿Cuál es el juzgado competente para presentar la demanda para extinguir el proindiviso, cuando no hay acuerdo entre las partes?.

- a) *Se puede elegir el juzgado que se desee por unanimidad de las partes.*
- b) El juzgado que dictó la sentencia.
- c) El juzgado de la localidad donde radica la finca.



CONSULTORIO FORMATIVO

**PREGUNTAS
Y RESPUESTAS**



**LEGALIZACIÓN LIBROS EN EL
REGISTRO MERCANTIL**

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.

Pregunta

¿Qué entidades deben legalizar los libros en el Registro Mercantil?.

Respuesta

* Todos los empresarios individuales (acreditando que la actividad que realizan es empresarial mediante fotocopia del alta en el I.A.E. o el último recibo de dicho impuesto).

* Toda clase de sociedades mercantiles (siempre que estén inscritas en este registro). Todas las Entidades inscritas en el Registro Mercantil en virtud de disposición específica. Ley de Ordenación del Comercio Minorista u otras disposiciones.

* Las Cooperativas Valencianas (Disposición Adicional Sexta Ley 8/2003 de 24 de Marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana).



No podrán legalizar los libros en el Registro Mercantil:

- * Los profesionales.
- * Las Sociedades Civiles que no realicen actividad mercantil.
- * Las Herencias Yacentes.
- * Las Cooperativas de ámbito estatal.

Pregunta

¿ Cómo se realiza la legalización de libros contables en entidades no inscritas.?

Respuesta

Para legalizar los libros de entidades no inscritas deben acompañar al fichero ZIP de los libros copia de impuesto de actividades económicas y del CIF en formato PDF, dichos ficheros deberán añadirse o bien desde la plataforma de presentación telemática desde la opción «Añadir archivo» o desde el programa legalia desde la opción «Añadir complemento» que aparecerá si iniciamos la presentación telemática desde el propio legalia.

Pregunta

¿ Es obligatorio presentar los Libros telemáticamente?.
¿Cuál es el plazo de presentación?.

Respuesta

Conforme al artículo 18 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, todos los libros que obligatoriamente debe llevar los empresarios deberán cumplimentarse en soporte electrónico.

La presentación de los libros para su legalización en el Registro Mercantil competente por razón del domicilio, deberá ser por vía telemática, tras su cumplimentación, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social.

Pregunta

¿ Cuáles son los libros susceptibles de legalización y de llevanza obligatoria?.

Respuesta

* Libro de Inventarios y Cuentas anuales y otro de Diario, sin perjuicio de lo establecido en las leyes o disposiciones especiales. Art 25 del Código de Comercio.

* Libro Registro de socios y de acciones nominativas Art 104 y 116 LSC.

* Libro de actas de las Juntas y de los órganos colegiados de la sociedad, artículo 26 del Código de Comercio y artículo 106 del Reglamento del Registro Mercantil.

* El libro de Registro de Contratos en el caso de Sociedad Unipersonal conforme al artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital.

* Y cualesquiera otros que se lleven por los empresarios en el ámbito de su actividad, artículo 329 del Reglamento del Registro Mercantil.

Normativa reguladora

Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Órgano MINISTERIO DE JUSTICIA

Publicado en BOE de 31 de Julio de 1996

Vigencia desde 01 de Agosto de 1996. Revisión vigente desde 05 de Marzo de 2017.

TÍTULO III

De otras funciones del Registro Mercantil

CAPÍTULO PRIMERO

De la legalización de los libros de los empresarios

*Respuestas correctas al cuestionario
del Área de Formación Continuada:*

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



***Agrupación Técnica Profesional
- MECIMER -***

«Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil»

***Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

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

E-mail: mecimer@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-mecimer.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

