Fco. Sanfrancisco Gil
- Presidente -

Informe de Presidencia

Together we achieve more. Integrated Attitude

LOS TITULADOS PROFESIONALES DIPLOMADOS

ADPI-ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
(Agentes Inmobiliarios)

TECPEVAL
TÉCNICO EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS
(Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles)

INTERFICO-INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES
(Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones)

MEDFIN-MEDIADOR FINANCIERO
(Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores)

INGESA-INTERVENTOR DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
(Consultores e Interventores de la Gestión Administrativa)

MECIMER-BUSINESS MEDIATOR-MEDIADOR CIVIL Y MERCANTIL
(Mediadores Oficiales en Asuntos Civiles y Mercantiles)

GESTUR-GESTOR DE ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
-Manager Activities and Tourist Establishments-

DESARROLLO POR «APARTADOS»

Informe de Presidencia

Together we achieve more. Integrated Attitude

Desarrollo por «Apartados» de la Carta/Informe Navidad 2025 emitido por el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil

- **ÍNDICE:**

- **Prólogo y Contexto General de Actualidad**

- **Datos Específicos de Ámbito Profesional**

  ... Compraventa de Viviendas.- Datos referidos al Suelo Urbano
  ... Situación del Marco Hipotecario
  ... Precio de Vivienda
  ... Alquiler de Vivienda
  ... Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico

- **Exposiciones Inherentes relativas a nuestros Titulados Profesionales Diplomados**

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

- **Formación**

  ... Formación

- **Acuerdos y Actualización del Seguro de Responsabilidad Civil.- Seguro de Caución**

- **Finalización y Deseos de Salud Plena, Feliz Navidad y Próspero Año 2026**

Prólogo y Contexto General de Actualidad

Un año más, con la proximidad de las Fiestas Navideñas, abrimos las puertas a compartir ilusiones abrazando el global deseo de disfrutar de estas entrañables fechas, tanto en el entorno familiar como junto con las demás personas que nos son de especial cariño y afecto.

Es de mi rigor propio intercalar un paréntesis, el cual permita repasar cuanto se ha podido y cuanto no, llevar a cabo en las funciones que ocupan mi responsabilidad, a lo largo del recorrido de este año que está a punto de expirar, y con su análisis, retomar con tenacidad lo no finalizado y emprender con fuerza, tanto los nuevos proyectos como los objetivos que marcan una nueva etapa.

Como prólogo al seguido informe, en este año 2025, es de máxima importancia insertar unos renglones, como irremediablemente cada año, refiriéndonos a las catástrofes habidas a lo largo del presente año.

«*En contexto general de actualidad, abarcamos los siguientes relativos*»:

El «Funeral de Estado» del Primer Aniversario de la DANA provoca la dimisión del presidente de la Generalitat Valenciana, Carlos Mazón

Comenzamos con este apartado por tratarse de un asunto de rigurosa actualidad.

El pasado 29-10-2025 se cumplió el primer aniversario de las catastróficas inundaciones provocadas por la DANA, que causaron la muerte de 237 personas, 229 en la provincia de Valencia y ocho en la de Albacete, en un clima de máxima tensión política y social tras el avance de la investigación judicial, que elevaba todavía más la petición de responsabilidades políticas.

Un año después, el Museo de las Ciencias de València fue el escenario del **Funeral de Estado**, que rindió homenaje a las víctimas mortales de la mayor catástrofe natural de la historia de España. La ceremonia, que contó con la asistencia de unas 800 personas, comenzó a las 18:00 horas en el interior del recinto y buscó dar protagonismo a los familiares de las personas fallecidas y a la Casa Real, por encima de los representantes políticos, entre ellos el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, pero sobretodo del todavía jefe del Consell, Carlos Mazón, que confirmaba finalmente su asistencia, pese al rechazo de los familiares de las víctimas.

Por petición expresa de las víctimas, el jefe del Consell estuvo apartado durante la reunión que los Reyes y Sánchez mantuvieron con algunos de los familiares de los fallecidos apenas diez minutos antes del inicio del acto solemne. Sin embargo, la oportunidad para ellos de mostrarle su sentir a Mazón se produjo instantes antes del comienzo de los homenajes, aquellos que perdieron a sus seres queridos no dudaron en increpar a Mazón. «*Rata cobarde*», «*asesino*», «*miserable*» fueron algunos de los calificativos que el presidente valenciano tuvo que escuchar y a los que reaccionó con un gesto impasible, aunque su incomodidad fue evidente.

A lo largo de la ceremonia, se leyeron los nombres de las 237 víctimas mortales de la DANA y se realizó una ofrenda floral en recuerdo de las mismas, donde se interpretó el *'Cant del Ocells'*. Otro de los momentos trascendentes, fue el minuto de silencio en recuerdo de los fallecidos.

De entre los principales líderes políticos nacionales, sí estuvo el popular Alberto Núñez Feijóo; no así el líder de Vox Santiago Abascal, que alegó el retraso en el pago de ayudas a empresas y familias para justificar su ausencia.

Tal y como adelantábamos anteriormente, **cinco días bastaron desde la celebración de este Funeral de Estado**, **para que con fecha 03-11-2025**, ***Carlos Mazón anunciara su dimisión como presidente de la Generalitat Valenciana***, en una declaración institucional en la que arremetió duramente contra Pedro Sánchez y su Gobierno, y en la que una vez más, eludió cualquier tipo de responsabilidad en su gestión el día de tragedia.

Desde el Palau de la Generalitat, Mazón reconoció que quizá se equivocó al no cancelar su agenda el día de la Dana, y denunció una «*campaña brutal*» para llamarle «*asesino*», cuando, a su juicio fueron las agencias gubernamentales las que erraron en el pronóstico de lo que iba a ocurrir ese día.

Esta dimisión vino a confirmar el pacto que el líder nacional del PP, Alberto Nuñez Feijóo, había llevado a cabo con su barón valenciano, tras doce meses de idas y venidas y con sombras sobre su paradero durante la tragedia. El anuncio de la dimisión se producía en un contexto de creciente aislamiento político y judicial, sin embargo, ***la renuncia de Mazón no vino acompañada de una convocatoria anticipada de elecciones, por lo que el PP Valenciano tuvo que llegar a un acuerdo con Vox para el nombramiento de un presidente de la Generalitat provisional***. El líder del PP, Alberto Núñez Feijóo, en sus declaraciones del día 11-11-2025, despejaba las dudas, proponiendo como candidato a suceder a Mazón como presidente de la Generalitat Valenciana a **Juan Francisco Pérez Llorca**, actual secretario general del PP de la Comunitat Valenciana y portavoz del partido en Les Corts. Candidatura que sería finalmente registrada por el propio Pérez Llorca en Les Corts el 19-11-2025, coincidiendo con la finalización del plazo, y tras más de una semana de negociaciones entre PP y Vox desde que Mazón anunciara su salida, pero sin tener aún suscrito un pacto de gobierno con el partido de Santiago Abascal.

Al día siguiente de presentar la candidatura, con fecha 20-11-2025, fue acordado por Les Corts y el Grup de Síndics que ***el pleno de investidura de Juan Francisco Pérez Llorca se celebrara el 27-11-2025***. Finalmente, y cumpliendo con el plazo establecido, **Pérez Llorca fue investido como nuevo «presidente de la Generalitat Valenciana» el 27-11-2025, con el apoyo de Vox**. Ha centrado su discurso de investidura en cargar contra el «*Pacto Verde*» y la inmigración irregular, principales exigencias de los de Abascal.

Al margen de todo esto, cabe señalar que **la presión social no había decaído en ningún momento en la capital valenciana tras más un año de protestas para pedir justicia para víctimas y afectados**. Desde que sucedió la catástrofe, se habían ido convocando en la ciudad de Valencia manifestaciones mensuales que congregaban a miles de personas, todas cercanas a la fecha de la tragedia, para reivindicar justicia y pidiendo precisamente la dimisión del todavía presidente de la Generalitat Valenciana Carlos Mazón, por su mala gestión de la crisis. Precisamente en la manifestación que tuvo lugar el Sábado 25-10-2025, a pocos días de que se cumpliera el primer aniversario, **se estima que más de 50.000 personas salieron a las calles de la capital del Turia en señal de protesta**, **convirtiéndose en una de las marchas más multitudinarias hasta la fecha**. Entre ellas se encontraban las más de 200 organizaciones, entidades cívicas, sociales y sindicales de la Comunidad Valenciana, junto a las distintas Asociaciones de Víctimas de la DANA.

Es de reseñar que, tras más de un año de la tragedia, todavía siguen sin llegar millones de euros en ayudas y subvenciones directas e indirectas aprobadas tanto por parte del Gobierno Autonómico como del Central, y que iban destinadas a la reconstrucción de las infraestructuras en los municipios castigados. A día de hoy, aún pueden verse en la sucesión de viviendas, comercios, aceras, talleres y bajos, las cicatrices que dejó la DANA un año después de la tragedia.

La *Associació Víctimes de la Dana* lamentan que «*durante 12 meses solo hemos sabido lo que pasó el 29 de Octubre de 2024 a golpe de auto judicial y gracias al trabajo de investigación de la prensa comprometida con la verdad*».

Incendios Forestales en España

España ha vivido este verano de 2025 uno de los episodios más devastadores de su historia reciente en materia de incendios forestales. En apenas dos semanas, entre el 10 y el 22 de Agosto, ***ardieron más de 358.000 hectáreas***, alcanzando viviendas, polígonos, campos e infraestructuras, aún sin cuantificar en su totalidad, lo que elevó el balance anual por encima de las 400.000 hectáreas. Una cifra inédita en este siglo y que, según los registros europeos y nacionales, **coloca este año como el peor en cuanto a superficie arrasada por el fuego**.

El desastre se concentró especialmente en el noroeste y oeste de España, **Castilla y León** y **Galicia** (Ourense), aunque las llamas golpearon también a **Cataluña**, **Madrid**, **Andalucía**, **Castilla-La Mancha** y **Extremadura**. Solo tres de esos fuegos, el de *Larouco* y *A Rúa* en Galicia; el de *Yeres* y *Benuza* en León; y el de *Uña de Quintana* en Zamora, calcinaron más de 100.000 hectáreas.

Este hecho supone un aumento considerable en España en la proporción de «*grandes incendios forestales*», aquellos que superan las 500 hectáreas.

Tristemente, a todo esto hubo que sumar las ***cuatro víctimas mortales*** que se produjeron en las tareas de extinción, así como las más de 30.000 evacuaciones que tuvieron que llevarse a cabo en algunos de los Municipios afectados.

Los expertos coinciden en señalar que la combinación de temperaturas extremas, sequedad del terreno y acumulación de combustible vegetal, por el abandono rural y su falta de gestión, debido en gran medida a una política forestal que prioriza la extinción sobre la prevención, creó un «***escenario explosivo***» que favoreció la propagación rápida y virulenta de los incendios. No es la chispa lo que cambia con el cambio climático, explican, sino la ventana de riesgo, porque hay más días al año con condiciones idóneas para el desastre.

Sin embargo, es importante destacar, que la causa principal de estos incendios fue el factor humano, ya que **el 96% de ellos fueron causados por el hombre, bien de forma intencionada o por negligencia**.

La Dana «ALICE» provoca lluvias torrenciales en la zona del Mediterráneo

Durante la segunda semana del mes de Octubre-2025, a pocos días del aniversario de la brutal Dana que azotó la provincia de Valencia y que causó 229 fallecidos, un nuevo temporal de lluvias torrenciales golpeó fuertemente el Este de la península ibérica, llegando incluso a obligar a la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) a decretar ***alertas de riesgo extremo en algunas de las zonas por fenómenos meteorológicos adversos***, concretamente en la parte sur de Cataluña (Tarragona), Comunidad Valenciana, Región de Murcia (Mar Menor) e Islas Baleares, especialmente en la isla de Ibiza, donde incluso tuvieron que desplazarse efectivos de la UME.

Las fuertes lluvias provocadas por la Dana «ALICE» causaron un reguero de incidencias, tales como inundaciones, crecidas de barrancos y ramblas, vientos muy fuertes, cortes de agua potable e incluso apagones.

Infraestructuras como ferrocarriles, metro, carreteras, algunos vuelos en el aeropuerto de Ibiza y accesos a determinadas poblaciones se vieron afectadas por el temporal, que llegó a descargar en algunas zonas una acumulación de más 350 litros por metro cuadrado, alcanzando en varios puntos los más de 100 litros por metro cuadrado en una sola hora.

Afortunadamente no hubo que lamentar víctimas, aunque sí heridos de diversa consideración, pero ninguno de gravedad. Las fuertes precipitaciones forzaron, en poblaciones como Alcanar y Amposta (Tarragona), Carcaixent, Sollana, Cullera o Gandía (Valencia), Pilar de la Horadada (Alicante), San Javier, Los Alcázares y San Pedro del Pinatar (Murcia), el desplazamiento de cerca de 600 personas, que tuvieron que pasar la noche en pabellones, edificios municipales, hoteles y domicilios de amigos/familiares. También provocó la suspensión de clases en las zonas afectadas ante el riesgo de inundaciones.

Con el paso de los días se produjo una mejora en la situación, hasta normalizarse de forma paulatina los cauces de las ramblas y la ausencia de riesgo de desbordamientos.

«Caso Koldo»

Podemos empezar este punto recordando que ***la investigación surge de una denuncia interpuesta por el PP de la Comunidad de Madrid ante la Fiscalía Anticorrupción el 10-03-2022***, ***sobre presuntas mordidas en contratos de mascarillas durante la pandemia***. El exministro de Transportes José Luis Ábalos, su exasesor Koldo García y otros imputados habrían actuado en connivencia para obtener contratos de material sanitario a través de la trama de la empresa *Soluciones de Gestión* y su principal accionista, Víctor de Aldama.

Según los investigadores, el eje de las pesquisas pivota sobre Koldo García, a quien se le otorga el papel principal en la trama por su «*relación personal y directa*» con los funcionarios que adjudicaron algunos de los contratos. No obstante, quien controlaba la empresa *Soluciones de Gestión*, junto al también investigado Víctor de Aldama, empresario y presidente del Zamora Club de Fútbol, era Juan Carlos Cueto. Anticorrupción también considera piezas clave al empresario Iñigo Rotaeche, propietario de *Soluciones de Gestión*; y José Luis Rodríguez, un subteniente de la Guardia Civil que estuvo destinado en Transportes y que trabajaría para Cueto. También están imputados la pareja de Koldo, Patricia Uriz; y su hermano Joseba, que desde 2019 trabaja en organismos vinculados al Ministerio de Transporte.

Desde que saltó a la opinión pública, esta trama ha sobrevolado toda la esfera política con el foco puesto en el Gobierno de Pedro Sánchez a raíz de la detención de Koldo García. El PSOE abrió un expediente disciplinario a José Luis Ábalos por su «*responsabilidad política*» y le suspendió cautelarmente como miembro del partido. El exministro, que todavía defiende su inocencia, optó por mantener su escaño y pasarse al Grupo Mixto.

En los primeros meses de la investigación, se recabaron pruebas de presuntas irregularidades en las adjudicaciones de contratos a la empresa *Soluciones de Gestión*, por un total de 22 millones de euros. En Enero de 2023, la investigación se amplió para incluir a Koldo García, su mujer y otros investigados. Mientras la Audiencia Nacional continuaba con la investigación de estos contratos.

El 21-11-2024, ***Víctor de Aldama testificó ante la Audiencia Nacional de manera voluntaria***. El empresario señalaba al secretario de organización del partido socialista, ***Santos Cerdán***, como uno de los que recibió comisiones de la trama, además de a Ábalos y otros miembros del Gobierno. Además, aseguraba que Pedro Sánchez era conocedor de ello. El PSOE señaló que estas afirmaciones eran «*absolutamente falsas*» y emprendió acciones legales contra Aldama. Por su parte, el PP ofreció a los socios de Gobierno una moción de censura, que no llegó a prosperar.

Sin embargo, estas acusaciones por parte de Víctor de Aldama provocaron que la UCO (Unidad Central Operativa de la Guardia Civil) intensificara el foco sobre ***Santos Cerdán, que finalmente ingresaría, provisionalmente y sin fianza, en la prisión de Soto del Real el 30-06-2025***, por orden del juez, ante el alto riesgo de destrucción de pruebas y al considerar que tuvo un «*conocimiento privilegiado*» sobre la trama de cobro de comisiones en la adjudicación de contratos públicos. Aunque su encarcelamiento fue visto como un golpe duro por el Gobierno, éste ha garantizado la máxima colaboración con la justicia.

Con fecha 19-11-2025, el juez que investiga el «caso Koldo», ***decretó libertad condicional para Santos Cerdán***, al considerar mitigado el riesgo de destrucción de pruebas, una vez publicado el demoledor informe de la UCO sobre su patrimonio, ***que refleja que la trama que lideraba el ex secretario de organización del PSOE, cobraba mordidas del 2% por cada contrato de obra pública amañado***.

Tan solo 9 días después de producirse la libertad condicional de Santos Cerdán, ***el juez enviaba con fecha 27-11-2025 a prisión preventiva, tanto a José Luis Ábalos como a Koldo García, por riesgo «extremo» de fuga***. El instructor dio este paso después de que la Fiscalía Anticorrupción y las acusaciones populares reclamaran por primera vez el encarcelamiento del exministro y de su antiguo asesor. Ambos ingresaron en Soto del Real alrededor de las 18:00 horas.

Sucesos de Torre-Pacheco

A mediados del mes de Julio de 2025, en el municipio murciano de Torre-Pacheco, y a raíz de una brutal agresión sufrida por un vecino de 68 años de esta población a manos de un migrante de origen marroquí (el 30% de la población de este municipio), que al mismo tiempo fue grabada y difundida en redes sociales, ***se desarrollaron importantes disturbios de carácter xenófobo durante cinco noches consecutivas***, convirtiendo al municipio murciano en un foco mediático tanto a nivel nacional como internacional.

Grupos de ultraderecha organizados llegados desde diferentes puntos de España, convocaron una cacería contra migrantes de origen magrebí a través de redes sociales, provocando enfrentamientos muy violentos, ataques a negocios y tensiones en el pueblo. Se reforzó la presencia policial con más de 90 agentes de la Guardia Civil y la Policía antidisturbios para contener la situación, y se realizaron varias detenciones, incluyendo a uno de los implicados en la agresión, y al presunto cabecilla de la plataforma que incitó la violencia.

Durante este tiempo, los medios de comunicación cubrieron ampliamente lo sucedido en este municipio murciano de 40.000 habitantes, lo que provocó una gran repercusión y agitación tanto a nivel social como político.

Las declaraciones de los empresarios y vecinos de la población, conscientes de que necesitan a esta población migrante para el trabajo, evidenciaron la tremenda preocupación y hartazgo ante esta situación de inseguridad en el municipio, que vivió atrincherado por el miedo y que tuvo que asimilar uno de los momentos más tensos de su historia.

La tensión fue disminuyendo progresivamente, y la normalidad se restableció en el municipio.

«Histórica» condena al fiscal general del Estado

Por primera vez en la historia de nuestro país se sentó en el banquillo un fiscal general del Estado. Álvaro García Ortiz estaba acusado de un presunto delito de revelación de secretos.

El Tribunal Supremo hizo público con fecha 27-10-2025 el calendario del juicio, en medio de una polémica investigación judicial, que no había arrojado hasta la fecha indicios de que García Ortiz hubiera filtrado a la prensa el correo electrónico, ni que tampoco hubiera ordenado hacerlo. Las acusaciones piden hasta seis años de prisión para él.

El juicio al fiscal general del Estado empezó el pasado día 03-11-2025, con la declaración del fiscal Julián Salto, que en Febrero de 2024 denunció por fraude a Hacienda al empresario Alberto González Amador, pareja de Isabel Díaz Ayuso, ***y terminó el 13-11-2025*** con las conclusiones de las acusaciones y las defensas.

El Tribunal estuvo integrado por siete magistrados y fueron seis sesiones en jornada de mañana y tarde, en las que algunos de los testimonios entraron en continuas contradicciones a la hora de la difusión de la información. Entre ellos, el propio González Amador y el jefe de gabinete de Ayuso, Miguel Ángel Rodríguez, que intervinieron el segundo día del juicio.

A lo largo de las sesiones, los periodistas que declararon como testigos, confirmaron que sabían de la confesión del novio de Ayuso horas antes que el fiscal general del Estado. Además de negar en la mayoría de los casos que su fuente fuera García Ortiz. Sin embargo, ninguno de los periodistas que declararon desveló su fuente, amparándose en el secreto profesional.

Álvaro García Ortiz declaró el 12-11-2025, penúltimo día del juicio, cuando ya lo habían hecho los 41 testigos, entre periodistas, abogados, fiscales, políticos y agentes de la Unidad Central Operativa (UCO) de la Guardia Civil. ***El fiscal general negó haber filtrado el correo y justificó el borrado de su teléfono móvil por motivos de seguridad***, y que era una práctica que solía realizar habitualmente.

Tal y como estaba previsto, ***el 13-11-2025 finalizó el juicio***, **quedando visto para sentencia después de que las partes presentaran sus informes definitivos**.

Con fecha de **20-11-2025 el Tribunal Supremo adelantó el fallo; puesto que la sentencia no había sido todavía redactada, en la que *condenaba al fiscal general del Estado, Alvaro García Ortiz, a dos años de inhabilitación para el cargo por* «revelación de secretos», *imponiéndole una multa de 7.200 € y el pago de una indemnización de 10.000 € al empresario Alberto González Amador***. Fuentes jurídicas consultadas entienden que lo preciso en este caso sería que García Ortiz agotara todas las vías de la jurisdicción ordinaria antes de recurrir al Tribunal Constitucional.

Finalmente, el 24-11-2025, **el fiscal general del Estado presentaba su renuncia tras la condena del Supremo**. García Ortiz, en una carta enviada al Ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Félix Bolaños, pedía su cese al Consejo de Ministros antes de que el Supremo ejecutara la sentencia: «*Tengo el convencimiento de haber servido fielmente a la institución*», afirmaba.

Independientemente de esta sentencia, lo que todo este proceso ya ha generado es un debate sobre la necesidad de reforzar la separación entre fiscalía y política, con el fin de garantizar la independencia del ministerio fiscal para que pueda actuar con imparcialidad y bajo el imperio de la ley, sin subordinarse al poder ejecutivo.

Con fecha 25-11-2025 el Gobierno nombra ***nueva fiscal general del Estado a Dña. Teresa Peramato Martín***, de índole continuista con el fiscal condenado, en línea total con el Gobierno.

Tercer año consecutivo sin Presupuestos Generales Estado

El Gobierno incumple por tercer año consecutivo el plazo constitucional para presentar los Presupuestos Generales del Estado (PGE), que establece que el proyecto de cuentas debe llevarse al Congreso al menos tres meses antes de la expiración de los del año anterior.

El Ejecutivo no ha aprobado todavía ni la senda fiscal ni el techo de gasto.

El reloj marca ya el incumplimiento y ***abre la puerta a que las cuentas de 2023, las últimas en aprobarse, sigan prorrogadas también en 2026***, pese a que la vicepresidenta primera y ministra de Hacienda, María Jesús Montero, insistió el 29-09-2025 en que el proyecto está «*en la recta final*», con los «*últimos números*» aún en fase de ajuste. Prometió llevar «*pronto*» el techo de gasto y la senda de estabilidad al Consejo de Ministros. Pero «*pronto*», a estas alturas, ya es demasiado tarde para el precepto constitucional.

De los dos grandes hitos que actualmente bloquean el proceso de las cuentas, la senda fiscal, que es la que marca cuánto puede gastar de más cada nivel de la Administración pública respecto a lo que ingresa, siempre dentro de los márgenes impuestos por Bruselas, es el más problemático y errático para el Gobierno.

Aunque ya se hayan incumplido los plazos constitucionales, el Gobierno todavía puede presentar y aprobar el proyecto de Presupuestos. Además, el hecho de que la Constitución contemple la prórroga automática de las últimas cuentas aprobadas suaviza las consecuencias inmediatas de esta leve falta. Sin embargo, ***prorrogar también significa gobernar con unas cuentas diseñadas en otro contexto económico y político, y renunciar a introducir nuevas políticas o ampliar programas estratégicos***.

El precedente de los últimos dos años no invita al optimismo. La legislatura ya ha consumido dos ejercicios completos sin Presupuestos propios y con las cuentas de 2023 como única referencia.

Como información de última hora podemos señalar que en la reunión del Consejo de Ministros celebrada el pasado 18-11-2025, justo un día después de que se llevara a cabo el Consejo de Política Fiscal y Financiera (CPFF) convocado por el Ministerio de Hacienda, el Gobierno dio luz verde a un ***techo de gasto récord*** de 212.026 millones de euros para 2026, así como a una ***senda de la estabilidad presupuestaria*** que prevé reducir el déficit público al 2,1% en 2026 y al 1,6% en 2028, en ambos casos, los pasos previos necesarios para la presentación del Proyecto de Ley de los Presupuestos para 2026.

«*En el entorno internacional cabe destacar los siguientes acontecimientos*»:

Conflicto Palestino-Israelí

El pasado 07-10-2025 se cumplieron 2 años desde el inicio del conflicto Palestino-Israelí.

Desde el inicio del conflicto el número de víctimas no había parado de aumentar, **alcanzando ya los más de 67.800 palestinos muertos, 20.000 de ellos niños, y 165.000 heridos**.

El conflicto ha originado una crisis humanitaria sin precedentes en la franja de Gaza, con una enorme destrucción de las infraestructuras de la zona (cerca del 90% de los edificios de la ciudad de Gaza están reducidos a escombros), masivos desplazamientos de civiles, así como una escasez en el acceso a servicios básicos como sanidad, alimentos y agua, lo que provocó numerosísimas víctimas por hambre y desnutrición, especialmente niños, en un contexto donde las restricciones israelíes a la ayuda humanitaria seguían siendo fuertemente criticadas a nivel internacional, pero que no lograban aportar una solución aceptada y duradera que satisficiera las principales demandas de ambas partes.

Organismos internacionales como la ONU, numerosas Organizaciones de Derechos Humanos, la Unión Europea, los países de la Liga Árabe, etc., pedían respuestas de carácter urgente, advirtiendo de posibles violaciones del Derecho Internacional con los desplazamientos forzados de la población palestina y los continuos bombardeos, intensificando sus críticas hacia Israel por esta ofensiva, los desalojos y la brutal crisis humanitaria que estaba generando.

El ataque que Israel llevó a cabo el 09-09-2025 a la ciudad de Doha (Qatar), provocando la muerte de al menos 6 personas, fue visto como un gran revés para las conversaciones de alto el fuego, pues socavaba la confianza de Qatar como uno de los principales mediadores en el conflicto. Sin embargo, el primer ministro y jefe de la diplomacia de Qatar, *Mohamed Bin Abdulrahmán*, dijo en la antesala de la reunión de emergencia que mantuvieron los líderes de la Liga Árabe y de la Organización de Cooperación Islámica, que su país no cesaría en sus esfuerzos de mediación junto a Egipto y a Estados Unidos para detener la guerra en la franja de Gaza.

Finalmente, **una comisión de investigación de la ONU concluyó el pasado 16-09-2025 en su informe, que «*Israel había cometido genocidio contra los palestinos en Gaza*»**. Según sus investigaciones «*las autoridades israelíes y las fuerzas de seguridad israelíes cometieron cuatro de los cinco actos genocidas*», según la definición de este crimen en el Derecho Internacional. Por su parte Israel rechazó categóricamente este informe distorsionado y falso y exigió la disolución inmediata de esta Comisión de Investigación, añadió Exteriores israelí.

A este informe de la comisión de la ONU se han ido uniendo ONG's de reconocido prestigio, entre ellas Amnistía Internacional, y gobiernos de todas partes del mundo, entre ellos España, concluyendo que sí hay motivos suficientes para considerar que los actos cometidos en la franja de Gaza por parte del gobierno israelí pueden considerarse «*genocidio*». Se suman a esta causa los **más de 140 los países que reconocen ya a Palestina como Estado**.

Ante esta situación y en un momento en que el conflicto en Gaza parecía enquistado en un ciclo de violencia interminable, **el presidente estadounidense Donald Trump presentó el 29-09-2025, tras su reunión con el primer ministro israelí Benjamín Netanyahu, un plan integral para poner fin a la guerra. Este documento, titulado «*Comprehensive Plan to End the Gaza Conflict*»** (Plan Integral para Poner Fin al Conflicto de Gaza), constaba de unos 20 puntos y buscaba no solo un cese inmediato de hostilidades, sino una transformación profunda del enclave en una zona desmilitarizada, próspera y libre de terrorismo.

Pese a que ya se habían producido con anterioridad dos acuerdos de «*alto el fuego*» desde el inicio del conflicto, con pactos de intercambio de presos y rehenes entre ambas partes, éstos habían sido rotos unilateralmente por Israel.

Sin embargo, en esta ocasión, **el plan de Trump era rigurosamente secuencial y pragmático; alto el fuego inmediato si ambas partes aceptaban el plan, pero con la condición *sine qua non* de la liberación de todos los rehenes israelíes -vivos o muertos- en un plazo de 72 horas tras esta aceptación**. **Solo entonces se activaría la segunda fase**: un intercambio asimétrico de prisioneros. Israel liberará aproximadamente a 250 condenados a cadena perpetua y a 1.700 palestinos encarcelados, mientras las fuerzas israelíes iniciarían una retirada escalonada a líneas pactadas. Simultáneamente, se ofrecía amnistía condicionada a los miembros de Hamás que depongan las armas, junto con salvoconductos para quienes deseen abandonar Gaza.

Con todo esto, *el pasado 13-10-2025 se celebró en la ciudad de Sharm el Sheij (Egipto) la cumbre convocada para oficializar la firma e impulsar el acuerdo de alto el fuego alcanzado en esa misma ciudad una semana antes entre Israel y Hamás*, tras el plan propuesto por Donald Trump para acabar con la guerra, y a la que acudirán más de una veintena de líderes mundiales. Las conversaciones de paz se iniciaron el día 06-10-2025 entre las delegaciones de Israel y de Hamás, y contó con las mediaciones de EE.UU., Qatar, Egipto y Turquía, en las que el alto el fuego, el intercambio de rehenes por presos y el repliegue escalonado del ejército israelí fueron los primeros puntos sobre la mesa.

Según lo pactado, a primeras horas del mismo día 13-10-2025 se producían las primeras liberaciones de rehenes y prisioneros por ambas partes, siguiendo el plan establecido por el presidente estadounidense. Quedan por acordar los pasos siguientes del plan de 20 puntos de Trump que incluyen cómo se gobernará Gaza y el destino final de Hamás, que ya ha rechazado las exigencias de un desarme total. En Israel, la retirada de sus tropas de territorio palestino también ha generado intensos debates. El alto el fuego muestra desde un principio evidentes síntomas de fragilidad…….veremos que nos depara el futuro.

Guerra Rusia-Ucrania

A medida que el conflicto en Ucrania avanza hacia su cuarto año de duración (24-02-2022), la intervención del presidente de Estados Unidos, Donald Trump, en las negociaciones con Rusia abrió, a mediados del mes de Febrero-2025, nuevos escenarios para la resolución de la guerra. Mientras algunos expertos veían en ello una oportunidad para alcanzar un acuerdo de paz, otros advertían de los riesgos de una negociación que pudiera beneficiar al Kremlin.

Con fecha de 18-02-2025, tal y como habían anunciado fuentes del Kremlin, representantes de Rusia y EE.UU. se reunieron en la capital de Arabia Saudí, Riad, con el objetivo de abordar las futuras negociaciones de paz sobre Ucrania. Zelenski también confirmó su presencia, aunque finalmente no participó en dichas conversaciones.

Tras la reunión, el escenario más probable sería un acuerdo en el que las zonas ocupadas por Rusia permanecieran en una situación de «*limbo*» sin un reconocimiento formal de su anexión, pero bajo su control. Este futuro acuerdo, todavía sin concretar, podría incluir intercambios territoriales en la región de Kursk, actualmente bajo ocupación ucraniana. Ucrania recibiría ciertas garantías de seguridad, aunque sin la membresía en la OTAN que anhela, puesto que la entrada de Ucrania a la OTAN sigue descartada en el corto plazo.

Con este plan, Ucrania podría fortalecer su posición estratégica y acelerar su integración en la Unión Europea.

Por el contrario, el peor de los escenarios se daría si Trump perdiera interés en Ucrania antes de concretar el acuerdo, dejando a Europa sola para enfrentarse a Rusia. En este caso, Putin podría consolidar sus avances y garantizar su influencia en territorios ocupados, debilitando a Kiev y aumentando la inestabilidad en el este de Europa.

A lo largo de este conflicto, Ucrania ha ido recibiendo importantes apoyos militares, humanitarios y financieros del bloque occidental. Mientras, en el frente diplomático, **Rusia sigue insistiendo en que su operación es legítima por razones de seguridad y que busca proteger su territorio, mientras que Ucrania y la mayoría de la Comunidad Internacional la siguen considerando una agresión ilegal**.

Los ataques de Rusia contra territorio ucraniano han seguido intensificándose a lo largo de estos últimos meses, combinando misiles y drones, alcanzando incluso a zonas de la capital Kiev, causando decenas de muertos, heridos e importantes daños en infraestructuras.

Por otro lado, es reseñable que **desde mediados del mes de Septiembre-2025**, **Rusia ha estado llevando a cabo múltiples violaciones del espacio aéreo de países de la OTAN** (Finlandia, Letonia, Lituania, Noruega, Rumanía y Polonia), con drones principalmente, y que han contribuido a elevar la tensión entre Moscú y Occidente.

Ante esta situación los jefes de Estado y de Gobierno de la Unión Europea se reunieron con fecha 01-10-2025 en una cumbre informal en Copenhague, centrada en el refuerzo de la defensa comunitaria ante estas provocaciones por parte del gobierno ruso. La capital danesa amaneció fortificada con la presencia de varios ejércitos europeos y de la propia OTAN tras estos recientes incidentes de aeronaves no tripuladas invadiendo el espacio aéreo de la UE.

Por su parte, el Kremlin aseguró que estas acusaciones carecían de fundamento y estaban «*vacías*», insistiendo en que las fuerzas rusas cumplen «*estrictamente*» las normas internacionales.

Entre los últimos acontecimientos podemos destacar uno de los mayores ataques contra la red eléctrica ucraniana. Se llevó a cabo la noche del 07-11-2025, y dejó sin energía a varias regiones ucranianas, aumentando el riesgo humanitario antes del invierno.

El frente terrestre sigue prácticamente estancado y el proceso de paz continúa bloqueado, aunque ambas partes dicen estar «*dispuestas a negociar*». Muestra de ello sería **el plan de paz diseñado «en secreto» por EE.UU. con Rusia que ofreció a Kiev el pasado 20-11-2025**, en el que *pedía a Ucrania que limitara su Ejército a un máximo de 600.000 hombres después de la guerra, descartara su entrada en la OTAN y que el país invadido se retirara del territorio que todavía controla en su región oriental del Donbás*, que quedaría tras la guerra como zona desmilitarizada y sería reconocida de facto internacionalmente como rusa. El documento, que **Kiev dijo que estaba dispuesto a negociar con condiciones**, dispone además que Ucrania debe *garantizar la libertad religiosa y reconocer el derecho a usar el ruso en el sistema educativo y los medios*, algo que está ahora prohibido de facto.

La presión de EE.UU. hacia Ucrania cada vez es más asfixiante para Kiev.

Los «caprichosos» aranceles de Donald Trump

Desde que el 20-01-2025 el republicano Donald Trump tomara posesión de su cargo como 47º presidente de los Estados Unidos, tras su victoria en las elecciones del 05-11-2024, los primeros meses de mandato en su regreso a la Casa Blanca estuvieron marcados por la venganza política, con la intención de acabar rápidamente con el legado de la administración de Joe Biden a base de decretos, todo, para poner fin al «*declive de Estados Unidos*».

Los planes de deportaciones masivas de aplicación inmediata, los despliegues del ejército estadounidense en varias ciudades norteamericanas para protección ciudadana y lucha precisamente contra el crimen y la inmigración, el negacionismo climático (de hecho ordenó la salida de EEUU de la OMS a las pocas horas de su toma de posesión) y una agenda exterior que mezcla nuevas ansias imperialistas y aislacionismo, imponiendo unas políticas comerciales proteccionistas para los Estados Unidos, fueron algunas de las controvertidas medidas llevadas a cabo por el presidente.

De entre todas estas medidas, y tras meses de continuas amenazas, es de vital importancia destacar por las consecuencias globales que ha supuesto, que **el gobierno de Estados Unidos empezó a aplicar**

desde el 07-09-2025 los nuevos y elevados aranceles a la importación, impulsados directamente por Donald Trump y que afectan a la mayoría de los países del mundo, reavivando la tensión en el comercio internacional. Con la imposición de estos aranceles, **Trump está generando una inestabilidad sin precedentes en el comercio global**. Con anuncios contradictorios, constantes cambios en los porcentajes de las tarifas a aplicar y unas negociaciones cada vez más arbitrarias, ***la Administración Trump ha sumido al mercado internacional en un clima de total incertidumbre***.

Durante estos últimos meses de 2025, el mundo está siendo testigo de cómo la arriesgada y caprichosa política comercial de Trump está sacudiendo los mercados financieros globales. Las negociaciones y sucesivas prórrogas entre EE.UU. y los países afectados, con el objetivo de llegar a unos acuerdos comunes han sido incesantes.

Sin embargo, el 30-08-2025 la Corte de Apelaciones de Estados Unidos dictaminó que ***la mayoría de los aranceles impuestos por el presidente Donald Trump son ilegales***, lo que abrió un posible conflicto legal que podría trastocar la agenda de política exterior del mandatario. Esta decisión no entrará en vigor hasta finales de año, para dar tiempo al gobierno de solicitar a la Corte Suprema que analice el caso.

La promesa de volver a «*reconstruir la nación*» va más allá de los cuatro años de presidencia que tendrá el republicano por delante. Trump quiere sacudir el país para reescribir Estados Unidos desde los cimientos: «***No solo queremos un mandato, sino que hemos construido una nueva mayoría que llevará a nuestro país a un éxito sin precedentes durante las próximas generaciones***». Trump prometió en su discurso de proclamación una «***edad dorada***» para Estados Unidos para así acabar con la, en su opinión, «***decadencia***» de gobiernos anteriores.

«*Pondré fin a la guerra de Ucrania. Terminaré el caos de Oriente Medio, y voy a prevenir que haya una tercera guerra mundial. No tenéis ni idea de lo cerca que está*», dijo Trump, reutilizando viejos hits de su campaña.

Crisis entre Estados Unidos y Venezuela

En Agosto de 2025, EE.UU. movilizó una fuerza aeronaval significativa en el Caribe, con más de 4.000 militares, justificando este despliegue como parte de una estrategia para combatir el narcotráfico y acusando directamente al gobierno de Nicolás Maduro de mantener vínculos con este tipo de organizaciones criminales dedicadas al narcotráfico.

Se han producido al menos una veintena de ataques contra embarcaciones que, según EE.UU., transportaban drogas vinculadas a grupos narcoterroristas venezolanos, lo que Caracas considera como agresiones ilegales.

El gobierno de Maduro ha denunciado una «*amenaza militar imperialista*» por parte de EE.UU., asegurando que hay misiles, buques y tropas estadounidenses apuntando a su país. Por lo que ha pedido apoyo internacional, incluida la ONU, ante un posible ataque.

La presencia militar de EE.UU. cerca de Venezuela y los ataques a embarcaciones aumentan el riesgo de una escalada militar, ya que ambos países mantienen posturas cada más duras y poco diálogo diplomático.

El huracán «Melissa» choca de lleno en El Caribe

El Martes 28-10-2025 el huracán «Melissa», ***que fue catalogado como uno de los huracanes más violentos y brutales en tocar tierra***, causó inundaciones y deslizamientos de tierra catastróficos en su paso

por el Caribe, especialmente en Jamaica, país al que primero golpeó. Con vientos de hasta 295 kilómetros por hora y olas de más de cuatro metros, el huracán de categoría 5, el de mayor intensidad, causó al menos 50 fallecidos en la zona.

Ante la aproximación del huracán Melissa, las autoridades jamaicanas cerraron puertos y su aeropuerto internacional. ***«No salgan»***, instó el Centro Nacional de Huracanes (NHC) de EE.UU., que anticipó vientos, inundaciones y devastación potencialmente mortales, comparables a los causados por los huracanes «*María*» en el año 2017 o «*Katrina*» en el 2005, en Puerto Rico y Nueva Orleans respectivamente.

Parte del terrible impacto de «*Melissa*» provenía de su ritmo lento: puesto que avanzaba al paso de una persona caminando, a unos 7 kilómetros por hora o menos, lo cual hacía que permaneciera más tiempo en cada lugar a su paso, aumentando las probabilidades de devastación.

«*Melissa*» tocó tierra en Cuba la madrugada del 29-10-2025, pero ya con categoría 3 de 5, donde provocó inundaciones y crecidas de ríos al este de la isla, obligando a la evacuación de 735.000 personas y a los primeros rescates. La falta de electricidad impidió la correcta difusión de los mensajes de alerta.

Continuando hacia el norte, el huracán impactó al sur de Bahamas y a las Islas Turcas y Caicos, aunque ya con intensidad de una tormenta tropical.

Las primeras estimaciones apuntan a daños en la zona por cerca de 50.000 millones de dólares. La comunidad científica señaló que el cambio climático y el calentamiento del agua del océano hacen que los huracanes se estén intensificando más rápido y con mayor frecuencia.

Datos Específicos de Ámbito Profesional

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 resaltando 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 aumentado 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 avanzaros el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizado, así como por apartados y de forma gradual*.

... Compraventa de Viviendas.- Datos referidos al Suelo Urbano

El precio del suelo urbano en España durante el **tercer trimestre de 2025** experimentó variaciones significativas, cayendo un 4,3% de media a nivel nacional y hasta un 3,7% en poblaciones de más de 50.000 habitantes. Sin embargo, hubo fuertes alzas en áreas específicas como Madrid, donde la subida fue del 20% en el precio del suelo urbano.

Media nacional: El precio medio del suelo urbano se situó en 276,7 euros/m² en poblaciones de más de 50.000 habitantes, lo que representa un descenso interanual del 3,7%.
Madrid: La Comunidad de Madrid registró un fuerte incremento del 20% en el precio del suelo urbano.
Otras áreas: Otras capitales como Zaragoza y Tarragona también experimentaron subidas de hasta el 50%.

Es importante destacar que estas cifras pueden variar significativamente según la ubicación geográfica.

Los precios del suelo urbano en España en el **cuarto trimestre de 2025** aún no están disponibles, pero las últimas tendencias indican un precio medio por metro cuadrado de aproximadamente 172,7 € a principios de año, con un incremento interanual del 3,2%. Las proyecciones sugieren que la tendencia al alza continuará, con los precios más elevados registrados en comunidades como las Islas Baleares (386,6 €/m²), la Comunidad de Madrid (335,5 €/m²) y el País Vasco (298,6 €/m²) a finales de 2024, y se espera que estos valores se mantengan o aumenten.

Tendencias y proyecciones

Precio medio a principios de 2025: Se situó en 172,7 €/m², un 3,2% más que el año anterior, según datos del primer trimestre de 2025.
Proyecciones de crecimiento: Se espera que la tendencia alcista continúe en el cuarto trimestre, manteniendo los precios en máximos.

Precios más elevados: Las Islas Baleares (386,6 €/m²), Madrid (335,5 €/m²) y el País Vasco (298,6 €/m²) registraron los precios medios más altos a finales de 2024.
Precios más bajos: Se observaron en otras regiones como la Región de Murcia, Aragón y Cantabria, con aumentos más modestos o incluso descensos en algunos casos.

Factores clave a considerar

La demanda de suelo urbano sigue siendo fuerte, impulsada por el crecimiento en la construcción de viviendas. El número de viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2025 aumentó un 11,5% interanual.

La tendencia de los precios es más pronunciada en zonas con mayor actividad económica y turística, como las Islas Baleares y Madrid.

Otros factores, como la conversión de suelo rústico a urbano, también influyen en el precio total.

La situación actual del mercado inmobiliario español se caracteriza, a grandes rasgos, por la fortaleza de la demanda y la escasez de oferta.

Como consecuencia de este desajuste entre oferta y demanda, el precio de la vivienda se ha incrementado considerablemente, especialmente el de la obra nueva.

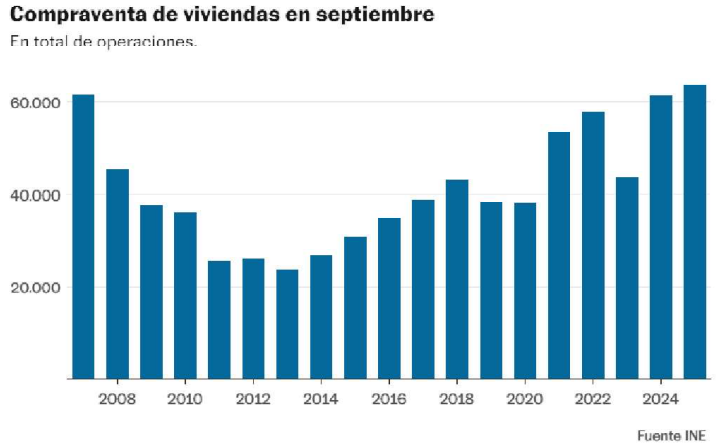
En Septiembre de 2025, la compraventa de viviendas en España aumentó un 3.8% interanual, hasta las 63,794 transacciones, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este crecimiento se impulsó por las viviendas nuevas, con una subida del 10.8%, y las de segunda mano, que aumentaron un 1.99%. A nivel de acumulado en los nueve primeros meses, las operaciones crecieron un 14.4% respecto al mismo periodo de 2024.

Datos de compraventa de viviendas (Septiembre 2025)

Total de compraventas: 63,794 (+3.8% interanual)
Viviendas nuevas: 13,823 (+10.8% interanual)
Viviendas de segunda mano: 49,971 (+1.99% interanual)

Acumulado anual (Enero-Septiembre 2025)

Total de operaciones: Las compraventas acumulan un crecimiento del 14.4% en comparación con los nueve primeros meses de 2024.
Viviendas nuevas: Aumentaron un 24.1% en el periodo.
Viviendas de segunda mano: Crecieron un 12%.



El mercado de compraventa de viviendas en 2025 muestra un aumento récord en las transacciones y un incremento significativo en los precios, impulsado por la escasez de oferta frente a una demanda sólida. Se observa una fuerte demanda, aunque con algunos signos de moderación en su crecimiento, y se consolida la idea de la vivienda como un activo seguro para el futuro. Los principales factores que influyen en el mercado son el desequilibrio entre oferta y demanda, los tipos de interés y la subida de los precios de los alquileres.

Aumento espectacular de las compraventas

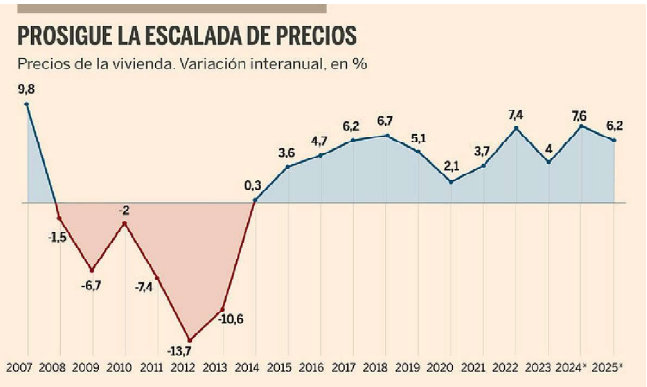
- Las compraventas de viviendas en España arrojan cifras que, son particularmente positivas en los primeros meses, con crecimientos interanuales notables en algunos periodos, como en Abril, según el INE, y que probablemente en 2025 se situarán muy cerca del boom de 2007.

- La demanda por vivienda de obra nueva ha experimentado un crecimiento considerable.

Incremento de precios

- Los precios medios de la vivienda en España han experimentado una fuerte subida interanual, con un crecimiento que se sitúa en torno al 9,7% y 11,89% en la primera mitad y el tercer trimestre del año, respectivamente.

- El encarecimiento es más intenso en las zonas donde la demanda supera a la oferta.



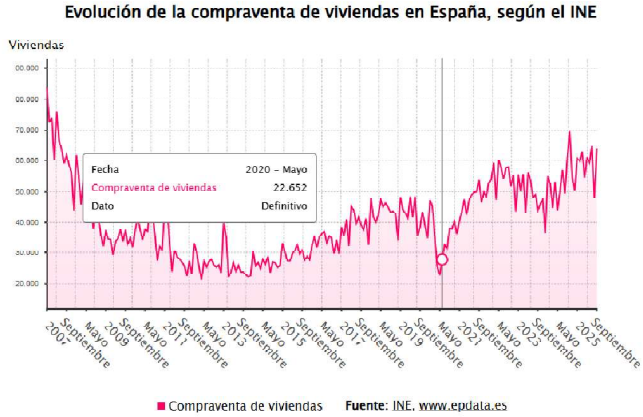
Localización	Precio m2 oct 2025	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
España	2.555 €/m2	+ 1,5 %	+ 3,4 %	+ 15,7 %	2.555 €/m2 oct 2025	0,0 %
Andalucía	2.721 €/m2	+ 1,6 %	+ 7,1 %	+ 20,6 %	2.721 €/m2 oct 2025	0,0 %
Aragón	1.545 €/m2	+ 2,6 %	+ 2,9 %	+ 5,1 %	2.008 €/m2 mar 2007	- 23,0 %
Asturias	1.674 €/m2	+ 2,3 %	+ 5,5 %	+ 15,1 %	1.867 €/m2 abr 2008	- 10,4 %
Baleares	5.115 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,8 %	+ 9,7 %	5.115 €/m2 oct 2025	0,0 %
Canarias	3.106 €/m2	+ 0,7 %	+ 0,5 %	+ 12,2 %	3.106 €/m2 oct 2025	0,0 %
Cantabria	2.045 €/m2	+ 1,8 %	+ 6,0 %	+ 19,1 %	2.045 €/m2 oct 2025	0,0 %
Castilla y León	1.259 €/m2	+ 0,8 %	+ 2,1 %	+ 5,0 %	1.481 €/m2 jun 2011	- 15,0 %
Castilla-La Mancha	1.003 €/m2	+ 1,6 %	+ 2,1 %	+ 7,0 %	1.424 €/m2 mayo 2007	- 29,6 %
Cataluña	2.680 €/m2	+ 1,3 %	+ 1,8 %	+ 9,7 %	2.680 €/m2 oct 2025	0,0 %
Ceuta	2.313 €/m2	- 1,3 %	- 4,0 %	+ 1,7 %	2.410 €/m2 jul 2025	- 4,0 %
Comunitat Valenciana	2.357 €/m2	+ 1,6 %	+ 3,8 %	+ 17,1 %	2.357 €/m2 oct 2025	0,0 %
Euskadi	3.356 €/m2	+ 1,7 %	+ 2,9 %	+ 11,3 %	3.356 €/m2 oct 2025	0,0 %

Extremadura	1.001 €/m2	+ 1,2 %	+ 2,3 %	+ 2,5 %	1.217 €/m2 abr 2011	- 17,7 %
Galicia	1.485 €/m2	+ 0,8 %	+ 2,2 %	+ 4,6 %	1.775 €/m2 nov 2011	- 16,4 %
La Rioja	1.422 €/m2	+ 1,8 %	+ 3,1 %	+ 6,3 %	1.652 €/m2 ene 2008	- 13,9 %
Madrid Comunidad	4.395 €/m2	+ 1,2 %	+ 0,8 %	+ 20,8 %	4.395 €/m2 oct 2025	0,0 %
Melilla	2.083 €/m2	+ 1,1 %	+ 1,5 %	+ 6,8 %	2.083 €/m2 oct 2025	0,0 %
Murcia Región	1.609 €/m2	+ 3,5 %	+ 6,9 %	+ 19,9 %	1.786 €/m2 sep 2006	- 9,9 %
Navarra	1.814 €/m2	+ 1,9 %	+ 2,8 %	+ 2,5 %	1.870 €/m2 oct 2007	- 3,0 %

Compraventa de viviendas, datos del INE

La cifra de compraventas de viviendas en Septiembre de 2025 fue de 63.794 (un 3,78% en tasa interanual), según la estadística de «***Transmisiones de Derechos de la Propiedad***» publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En lo que va de año, hasta Septiembre de 2025, **el número de compraventas de viviendas ha sido de 533.754**.



Desequilibrio entre oferta y demanda

- El volumen de la demanda supera con creces la oferta de vivienda, creando un déficit significativo.
- El crecimiento de la construcción de nueva vivienda no es suficiente para cubrir la demanda, por lo que el mercado continuará tensionado.

Perfil del comprador y demanda

- La demanda de vivienda en propiedad sigue siendo superior a la de alquiler.
- Un alto porcentaje de la población sigue buscando activamente una vivienda para comprar.
- Los compradores con mayor poder adquisitivo, especialmente entre 30 y 49 años, lideran el aumento de las compras.
- Los vendedores son más diversos: además de los que venden su primera vivienda, ganan peso los que venden inmuebles heredados o destinados previamente a alquiler.

Diferencias de precio: obra nueva vs. segunda mano

Comprar vivienda de obra nueva en España es, de media, entre un 40% y un 45% más caro que una vivienda de segunda mano. Sin embargo, la escasez está equilibrando los ritmos de crecimiento de precios.

«*Por precio, la diferencia media entre casa nueva y de segunda mano es del 40%-45%, aunque según los últimos datos del INE crece más el precio de vivienda usada (12,8%) que la nueva construcción (12,1%)*».

Evolución del mercado inmobiliario en el tercer trimestre de 2025

Precio medio de compraventa de vivienda inscrita

Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2025

CC. AA.	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.930	2,6 %	2.199	-0,2 %	1.838	3,2 %
Aragón	1.775	4,7 %	2.187	1,8 %	1.683	4,7 %
Asturias, Principado de	1.546	4,3 %	1.834	0,9 %	1.480	5,4 %
Balears, Illes	4.096	3,8 %	4.251	7,3 %	4.057	2,9 %
Canarias	2.600	-6,6 %	2.180	-12,2 %	2.757	-4,4 %
Cantabria	2.122	10,3 %	2.187	32,9 %	2.111	5,0 %
Castilla - La Mancha	992	-0,6 %	1.014	-5,6 %	986	0,4 %
Castilla y León	1.295	3,7 %	1.669	9,8 %	1.220	3,9 %
Cataluña	2.775	3,1 %	2.951	3,4 %	2.734	2,9 %
Comunitat Valenciana	1.835	3,5 %	2.236	3,6 %	1.750	2,9 %
Extremadura	900	2,2 %	1.367	21,5 %	827	-1,8 %
Galicia	1.647	2,5 %	1.538	-6,1 %	1.688	5,7 %
Madrid, Comunidad de	4.112	1,1 %	3.568	-3,1 %	4.247	1,9 %
Murcia, Región de	1.402	5,9 %	1.701	9,7 %	1.312	4,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.173	3,1 %	2.522	1,9 %	2.045	4,8 %
País Vasco	3.274	1,7 %	3.369	3,8 %	3.257	1,3 %
Rioja, La	1.440	4,7 %	1.696	5,7 %	1.391	4,0 %
España	2.303	2,3 %	2.412	0,7 %	2.275	2,7 %

El Colegio de Registradores, en su Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre de 2025, analiza las tendencias actuales en el mercado inmobiliario español a través de diferentes informes que analizan la evolución de, entre otros aspectos, el índice de precios de vivienda, los precios medios por m2, el número de compraventas, o el número de hipotecas. A continuación, se presentan los principales resultados de algunos de esos informes.

El *Índice de Precios de Vivienda de Ventas Repetidas* (IPVVR) ha registrado un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del 3,4%. El resultado alcanzado se sitúa un 26% por encima de los niveles máximos de 2007. El precio medio de la vivienda mantiene la tendencia alcista, con un crecimiento trimestral del 2,3%. El precio medio ha sido de 2.303 €/m². En vivienda usada (2.275 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 2,7%, siendo el 0,7% en vivienda nueva (2.412 €/m²); máximos históricos en ambos casos.

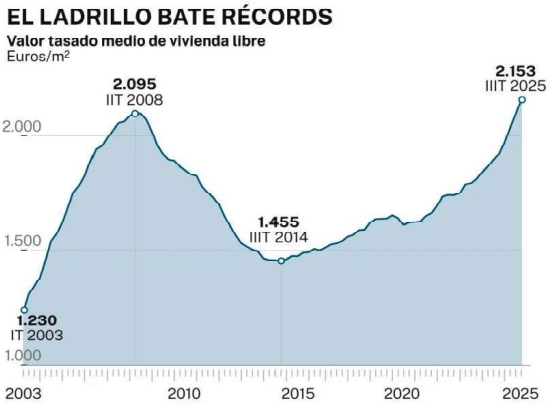
Por Comunidades Autónomas, los mayores precios medios se han registrado en la Comunidad de Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), País Vasco (3.274 €/m²) y Cataluña (2.775 €/m²). En cuanto a las provincias, se han situado en cabeza Madrid (4.112 €/m²), Illes Balears (4.096 €/m²), Gipuzkoa (3.818 €/m²), Barcelona (3.159 €/m²) y Bizkaia (3.153 €/m²).

Las capitales de provincia con mayores precios medios han sido San Sebastián (5.962 €/m²), Madrid (5.157 €/m²), Barcelona (4.719 €/m²), Palma (3.996 €/m²) y Bilbao (3.353 €/m²). Quince comunidades autónomas y cuarenta y una provincias han registrado incrementos trimestrales.

La crisis de acceso a la vivienda se ha convertido en la emergencia económica más grave del país. Con una demanda que crece sin descanso y un parque inmobiliario incapaz de absorberla, los precios avanzan sin freno. Según los últimos datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el precio medio de la vivienda en venta alcanzó en el tercer trimestre 2.153,4 €/m², un 12,1% más que un año antes y un nuevo récord.

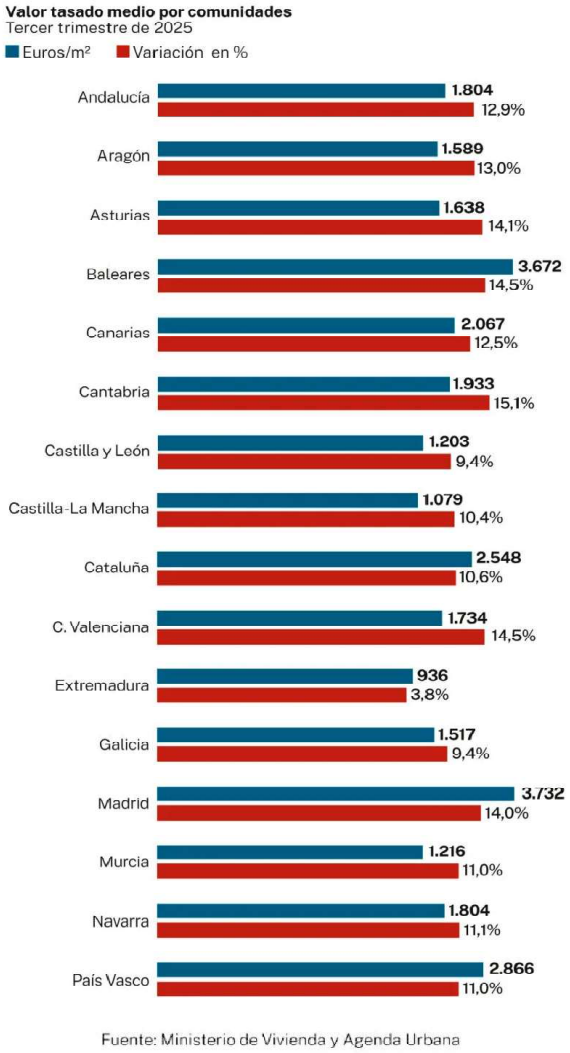
Evolución de las compraventas inscritas

Por tipos de vivienda, la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad fue la más cara, 2.515,6 €/m², tras incrementarse en el tercer trimestre un 11,5%. Este importe es el más elevado que puede consultarse para este tipo de vivienda, cuyos datos están accesibles desde 2010. Con este incremento, encadena así 14 trimestres consecutivos por encima de los 2.000 €/m².



Por su parte, la vivienda de más de cinco años se encareció un 12,1% hasta los 2.142,2 €/m². Es la tercera vez consecutiva de toda la serie histórica disponible que

supera los 2.000 €/m², anotándose el dato más elevado desde entonces (2010). En el caso de la vivienda protegida, su precio aumentó en menor medida, un 2,4%, hasta los 1.195,7 €/m². Es el valor más alto desde que puede consultarse la serie, que en este caso está disponible desde 2005.



Todas las Comunidades Autónomas registraron incrementos de precios en el tercer trimestre, pero algunas destacan por la magnitud del salto.

Madrid e Islas Baleares superaron los 3.600 €/m², con 3.732,5 y 3.672,4 €/m², respectivamente, situándose como los mercados más caros del país. Tras ellas se sitúan País Vasco (2.866,5 €/m²) y Cataluña (2.548 €/m²).

Los *mayores repuntes interanuales* se dieron en:

Cantabria, 15,1%; Comunidad Valenciana, 14,5%; Baleares, 14,5%; Asturias, 14,1%; y Comunidad de Madrid, 14%.

También debemos señalar que en Cataluña, otro de los grandes mercados, la subida fue del 10,6%. Las menores subidas, por debajo del 10%, se dieron en cambio en Extremadura (3,8%), Ceuta y Melilla (6,3%), Galicia y La Rioja (9,4% ambas) y Castilla y León (9,8%).

INE
Instituto Nacional de Estadística

NOTA DE PRENSA

18 de noviembre de 2025

Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP)

Septiembre 2025. Datos provisionales

Principales resultados

- En septiembre se inscribieron en los registros de la propiedad 198.828 fincas, un 2,0% más que en el mismo mes del año anterior.
- Las compraventas de viviendas inscritas aumentaron un 3,8% respecto a septiembre de 2024.

Más información

- Anexo de tablas (incluye información de las CCAA)
- Resultados detallados

El número de fincas transmitidas inscritas en los registros de la propiedad (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) en el mes de septiembre fue de 198.828, lo que supuso un 2,0% mas que en el mismo mes de 2024.

En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones fue de 118.265, con un aumento anual del 4,5%.

Fincas transmitidas registradas según título de adquisición. Septiembre 2025

	Total	% Variación		
		Mensual	Anual	Anual acumulada
Total fincas	198.828	28,1	2,0	9,1
Compraventa	118.265	29,7	4,5	13,9
Donación	4.491	27,3	-2,2	6,8
Permuta	462	77,0	-0,9	10,3
Herencia	41.669	25,8	-0,4	3,5
Otros[1]	33.941	24,9	-2,5	2,3

[1] Incluye: concentraciones parcelarias, divisones horizontales, operaciones conjuntas o mezclas de varios títulos de transmisión, transmisiones sin título de adquisición, dación en pago, ejecuciones hipotecarias y adjudicaciones judiciales.

Perfil del comprador de vivienda en España 2025

El perfil comprador vivienda España 2025 tiene una edad media de 38 a 45 años, con un creciente protagonismo de los millennials. La mayoría de los compradores son nacionales, aunque el comprador extranjero mantiene un papel relevante en zonas costeras y en las grandes ciudades, según las tendencias recogidas en inversión cross-border en España.

En 2025, el perfil comprador vivienda España 2025 se inclina hacia pisos de entre 90 y 120 m², con terraza, eficiencia energética y buenas conexiones de transporte. También ha crecido el interés por viviendas sostenibles.

El comprador de vivienda en 2025 es más digital, exigente y consciente de sus necesidades.

Este nuevo perfil se caracteriza por:

- *Digitalización del proceso de compra: la mayoría de los compradores inicia su búsqueda en línea, utilizando portales inmobiliarios y redes sociales para encontrar propiedades que se ajusten a sus preferencias.*

- *Interés por la sostenibilidad: la eficiencia energética y el respeto al medio ambiente son factores clave en la decisión de compra.*

- *Flexibilidad y adaptabilidad: buscan viviendas que se adapten a diferentes etapas de la vida, con espacios versátiles y funcionales.*

- *Preferencia por ubicaciones bien comunicadas: la proximidad a servicios, transporte público y zonas verdes es altamente valorada.*

Varios estudios han identificado las principales tendencias que influyen en el comportamiento del comprador actual:

- *Aumento de la demanda en zonas periféricas: la búsqueda de viviendas más asequibles y espaciosas ha llevado a un incremento en la demanda en áreas periféricas de las grandes ciudades.*

- *Revalorización de las viviendas con espacios exteriores: terrazas, balcones y jardines privados se han convertido en elementos muy demandados, especialmente tras la pandemia.*

- *Importancia de la eficiencia energética: aunque aún no es un factor decisivo para todos, la conciencia sobre el ahorro energético y el impacto ambiental está creciendo entre los compradores.*

- *Diversificación del comprador extranjero: España sigue siendo un destino atractivo para compradores internacionales, con un aumento en la demanda por parte de ciudadanos de países nórdicos, Francia y América Latina.*

En 2025, comprar una vivienda ya no es solo una decisión emocional, sino también una decisión estratégica. El comprador actual analiza más que nunca la revalorización futura del inmueble, el coste de mantenimiento y la posibilidad de teletrabajo. Las viviendas que ofrecen buena conexión a internet, espacios preparados para el trabajo en casa y ubicaciones con proyección de crecimiento urbanístico son especialmente atractivas.

Además, el uso de herramientas de análisis de mercado y simuladores hipotecarios se ha generalizado, lo que significa que el comprador llega a las visitas con una idea muy clara de lo que busca y de lo que está dispuesto a pagar. Adaptarse a este nuevo enfoque le permitirá negociar con más eficacia y cerrar operaciones en mejores condiciones.

- *Solo el 14 % de las hipotecas se destinan actualmente a compras de primera vivienda.*

- *Un 56 % corresponden a compradores que adquieren inmuebles como inversión: ya sea para alquilar, reformar o revender.*

- *Un 12 % son hipotecas firmadas por empresas y sociedades, especialmente en zonas urbanas y áreas costeras.*

Esto deja claro que el mercado inmobiliario español en 2025 está fuertemente impulsado por inversores, no por residentes de primera vivienda.

Novedades y Tendencias del Mercado Inmobiliario en España 2025

El mercado inmobiliario español en 2025 ha venido marcado por una estabilización gradual, pero con oportunidades significativas en segmentos estratégicos como el alquiler residencial, el sector logístico y el retail.

La fortaleza de la demanda de vivienda y la escasez de producto (especialmente asequible) seguirán marcando el rumbo del mercado residencial español, que en el último año ha experimentado un periodo de consolidación y expansión en España. Este escenario de demanda constante se traducirá en un aumento de precios de entre el 3,5% y 7% para el año 2025.

Las tendencias que han marcado el año 2025 en el sector inmobiliario:

Mercado de oficinas. En 2025, este mercado continúe su recuperación. La estabilización de los tipos de interés y la mejora de las condiciones económicas podrían impulsar nuevas inversiones y desarrollos, especialmente en zonas premium o áreas periféricas bien conectadas.

Sector de retail. La renovación del interés por el sector del retail continuará, tanto en los núcleos comerciales de las ciudades como en los centros comerciales.

Sector industrial y logístico. Las áreas periféricas y bien conectadas continuarán viendo un aumento en el desarrollo de proyectos logísticos, con un enfoque creciente en la sostenibilidad y la eficiencia energética. El comercio electrónico y la necesidad de centros de distribución eficientes continuarán impulsando la inversión en nuevas infraestructuras. El sector logístico mantendrá su dinamismo en 2025, aunque a un ritmo más moderado. La estabilización de la demanda y las tensiones geopolíticas podrían influir en el crecimiento, pero la inversión en sostenibilidad y tecnología seguirá siendo una prioridad.

Living. En 2025, el sector inmobiliario en el mercado living está impulsado por la sostenibilidad, la digitalización y los espacios flexibles. Las propiedades buscan cumplir estándares verdes, incorporando certificaciones ecológicas, materiales sostenibles y soluciones energéticas renovables para atraer a un consumidor más consciente. La tecnología juega un papel esencial, con herramientas digitales para el diseño, compra y alquiler, como recorridos virtuales, contratos digitales y plataformas basadas en IA para personalizar la oferta. Además, se demandan espacios que combinen funcionalidad y adaptabilidad, como unidades de uso mixto para trabajo y vida. El auge del coliving y las residencias diseñadas para comunidades es clave, respondiendo a estilos de vida más colaborativos y urbanos.

Turismo y zonas costeras. El auge del turismo en España, que alcanzó cifras récord en 2024, será clave en la inversión inmobiliaria en áreas costeras. Regiones como la Costa Blanca lideran las expectativas de crecimiento, respaldadas por un entorno internacional que posiciona a España como un destino preferido frente a otros puntos del Mediterráneo afectados por tensiones geopolíticas.

Residencias especializadas. Uno de los principales focos de inversión. El envejecimiento poblacional y el déficit de plazas para estudiantes seguirán entre las preferencias del inversor. En 2025, se prevé un incremento en el número de plazas en residencias de estudiantes, con una demanda aún superior a la oferta disponible. Por otro lado, las residencias de mayores serán un pilar fundamental del sector a medio y largo plazo.

Sostenibilidad. La sostenibilidad se consolida como un criterio ineludible en el desarrollo inmobiliario. Una regulación más estricta y la exigencia de fondos europeos impulsan la rehabilitación de edificios con foco en la eficiencia energética y la reducción de emisiones.

En conclusión, el mercado inmobiliario español sigue una tendencia alcista impulsada por el desajuste entre oferta y demanda, la bajada de tipos de interés y la demanda sostenida, especialmente en zonas turísticas y periurbanas. La escasez de obra nueva, la falta de suelo y la incertidumbre regulatoria limitan la oferta, lo que podría ralentizar el crecimiento en comparación con años anteriores.

Otras tendencias clave son la sostenibilidad, la adaptación al teletrabajo y el dinamismo del mercado de alquiler, a pesar de las nuevas regulaciones que limitan las subidas.

Novedades y tendencias principales

- *Precios en alza*: Se espera que los precios de la vivienda continúen su tendencia alcista, aunque a un ritmo más moderado (aproximadamente un 4%) debido a la moderación del crecimiento.

- *Escasez de oferta:* La oferta de vivienda nueva se mantiene limitada por la falta de suelo finalista, mano de obra y la incertidumbre regulatoria, lo que amplía la brecha entre oferta y demanda y presiona los precios al alza.

- *Fuerte demanda*: La demanda se mantiene fuerte, impulsada por la recuperación económica, la creación de empleo, los flujos migratorios y la demanda extranjera, especialmente en la Costa del Sol.

- *Demanda de teletrabajo*: Los hogares buscan cada vez más viviendas adaptadas al teletrabajo, con espacios flexibles y buena conectividad.

- *Sostenibilidad:* La sostenibilidad se está convirtiendo en un factor clave, impulsando la demanda de viviendas eficientes energéticamente.

- *Mercado de alquiler*: A pesar de la nueva Ley de Vivienda que limita las subidas anuales, se prevé un mercado de alquiler dinámico.

- *Tipos de interés en descenso*: La bajada de tipos de interés por parte del BCE continúa facilitando el acceso a hipotecas, lo que estimula la demanda.

- *Oportunidades estratégicas*: Se prevé un mercado selectivo, con oportunidades estratégicas para compradores informados y que sepan dónde buscar.

Principales Novedades sobre la Ley de Vivienda en 2025

La ley de vivienda en España 2025 es una de las reformas legislativas más importantes del sector inmobiliario en la última década. Su objetivo es ambicioso: garantizar el acceso a una vivienda digna, regular los precios del alquiler y equilibrar los derechos y obligaciones tanto de inquilinos como de propietarios.

La ley de vivienda en España 2025 es una norma de alcance estatal que introduce una serie de medidas para frenar la escalada del precio del alquiler, proteger a los inquilinos más vulnerables y favorecer la vivienda asequible. Esta ley sustituye y mejora aspectos de normativas anteriores, como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), y otorga más protagonismo a las comunidades autónomas en la regulación del mercado inmobiliario.

Sus puntos clave son:

- *Declaración de zonas tensionadas donde se limitarán los precios del alquiler.*
- *Nuevas reglas para grandes tenedores de viviendas.*
- *Cambios en la actualización de rentas: se elimina el IPC como índice de referencia.*
- *Incentivos fiscales y penalizaciones para fomentar la oferta de vivienda.*
- *Refuerzo de los derechos del inquilino frente a situaciones de desahucio.*

Limitación de precios a Grandes Tenedores

Esta ley marca un antes y un después en la política de vivienda en España. A diferencia de marcos anteriores, introduce medidas directas sobre la contención de precios y regula más estrictamente el comportamiento de grandes propietarios.

Algunas de las principales novedades son:

- *Control de precios en zonas tensionadas*: los alquileres no podrán superar el valor del contrato anterior o deberán adaptarse a un índice de referencia si lo establece la comunidad autónoma.

- *Actualización anual del alquiler limitada*: en 2025 se establece un índice máximo de revalorización por definir, desvinculando la renta del IPC.

- *Obligaciones para grandes tenedores*: deberán registrar los contratos y no podrán subir precios libremente en zonas tensionadas.

- *Mayor protección ante desahucios*: se refuerzan las exigencias procesales para que los propietarios puedan ejecutar desahucios, especialmente si el inquilino está en situación de vulnerabilidad.

La ley de vivienda en España 2025 impone **nuevas condiciones para los propietarios, especialmente si poseen varios inmuebles.**

Un gran tenedor es definido como la persona física o jurídica con más de 10 propiedades urbanas (excluyendo garajes y trasteros), aunque en zonas tensionadas este umbral se reduce a 5.

Estos propietarios tendrán que:

- *Respetar los precios de referencia en zonas reguladas.*
- *Inscribirse en registros oficiales.*
- *Aceptar limitaciones en el incremento de precios en nuevos contratos.*

A pesar de las restricciones, la ley también contempla **incentivos fiscales** para quienes alquilen por debajo del precio de mercado o a colectivos vulnerables. Por ejemplo, mayores deducciones en el IRPF.

Nuevas medidas de protección a los inquilinos

Desde la perspectiva del inquilino, la ley representa un refuerzo a sus derechos y una mayor estabilidad en los contratos de alquiler.

***Más derechos para los inquilinos*:**

- *Renovación del contrato: se facilita la prórroga en zonas tensionadas.*
- *Límites a la fianza y garantías adicionales: no podrá superar dos mensualidades.*
- *Mayor protección frente a desahucios: se exige mediación con servicios sociales antes de ejecutar una orden judicial.*
- *Para quienes estén considerando comprar vivienda, es fundamental conocer qué es la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) de una hipoteca, ya que la transparencia en los procesos hipotecarios sigue siendo esencial.*

Áreas Tensionadas

Uno de los aspectos más comentados de la ley es que **no se aplica de forma homogénea en todo el país**. Las comunidades autónomas tienen la potestad de decidir si declaran zonas tensionadas y aplican medidas de control de precios.

Una zona tensionada es un área donde:

- *El coste de la vivienda supera el 30% de los ingresos medios del hogar.*
- *El precio ha subido más de un 3% por encima del IPC en los últimos cinco años.*
- *Por ejemplo, en ciudades como Barcelona, Madrid o Palma, ya se baraja aplicar esta figura para frenar los incrementos abusivos.*
- *Cada comunidad autónoma deberá habilitar sus propios indicadores y procedimientos para aplicar las medidas de la ley.*

El 2025 será clave para observar cómo reacciona el mercado a esta normativa. Se espera un reajuste de precios en zonas reguladas, así como nuevas estrategias por parte de promotores y propietarios.

... Situación del Marco Hipotecario

En 2025, el marco hipotecario se caracteriza por una tendencia general a la baja en los tipos de interés (impulsada por el BCE), lo que reduce la cuota de las hipotecas variables y fomenta la compra.

El Euríbor ha descendido hasta valores cercanos al 2,1% en Julio, y se prevé un crecimiento en el volumen de operaciones hipotecarias y en la participación de las hipotecas fijas, que ya suponen un 40% del mercado.

Características clave

***Tasas de interés y Euríbor*:**

El Euríbor, índice de referencia en España, ha experimentado un descenso moderado desde el inicio del año, situándose en valores cercanos al 2,1% en Julio.Este descenso se debe en parte al enfriamiento de la inflación y a un cambio de política del Banco Central Europeo (BCE). La bajada del Euríbor implica un alivio económico para los propietarios con hipotecas variables o mixtas, con posibles ahorros de hasta 150 € mensuales en una hipoteca media de 200.000 €.

***Mercado de hipotecas fijas*:**

Las hipotecas fijas han ganado un terreno significativo, representando ya el 40% del saldo hipotecario total. Esta tendencia indica una mayor preferencia por la estabilidad frente a las fluctuaciones de los tipos variables.

***Previsiones para el mercado en general*:**

Se espera un crecimiento en el número de operaciones hipotecarias, con la previsión de superar las 400.000 hipotecas, indica la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI).

Los precios de la vivienda podrían experimentar un aumento del 5%, según algunas previsiones.

***Requisitos para hipotecarse*:**

Se mantiene la necesidad de ingresos estables, un contrato de trabajo indefinido o antigüedad como autónomo, y un buen historial crediticio. Es necesario contar con una entrada de entre el 20% y el 30% del valor del inmueble, y no superar el 35% de la tasa de endeudamiento.

A pesar de la tendencia a la baja, las tasas de interés siguen siendo competitivas, por lo que es recomendable comparar tanto las tasas fijas como las variables antes de tomar una decisión.

El mercado hipotecario se está moviendo, y se prevé que 2025 sea un buen momento para comprar una vivienda, en parte gracias a la estabilidad de las tasas de interés y el descenso del Euríbor.

PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2025, 2026 Y 2027

Euríbor	2025 est.	2026 est.	2027 est.
Euríbor 3M	2,05% / 2,10%	2,10% / 2,15%	2,15% / 2,20%
Euríbor 12M*	2,15% / 2,20%	2,20% / 2,25%	2,20% / 2,25%

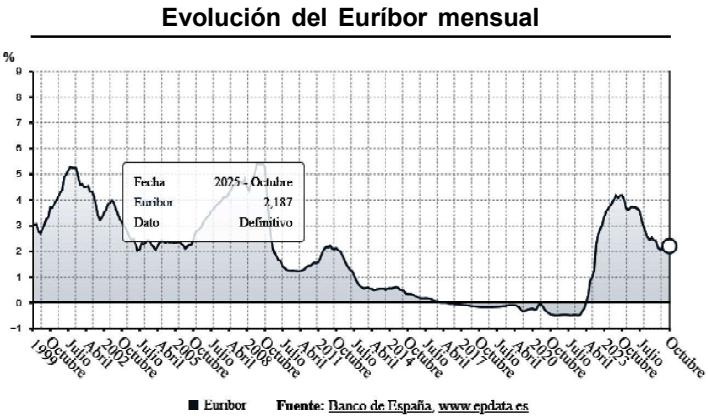
*El euríbor 12M es el más utilizado para el cálculo de las hipotecas.

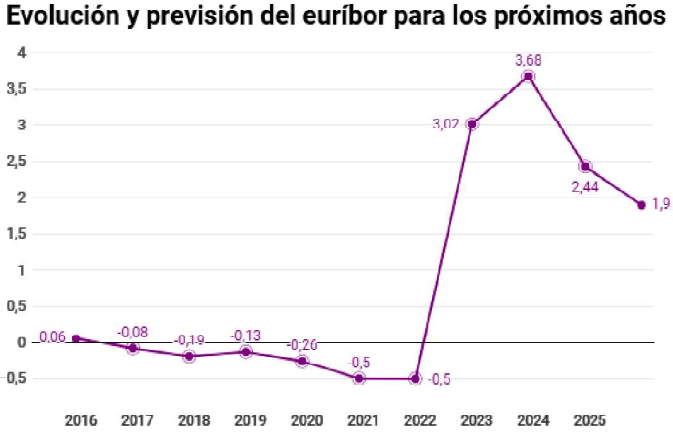
De cara al cálculo de revisión de hipotecas, se tiene en cuenta el euríbor medio del mes anterior, y no el euríbor diario, por lo que el dato del euríbor hoy o ayer solo sirve de pulso para ver la evolución diaria.

A la espera de la última reunión del Banco Central Europeo (BCE) de este ejercicio 2025 -*la que sucederá ya en Diciembre*-, las perspectivas sobre el euríbor son inciertas.

La institución se mueve siempre pensando en dos parámetros: **inflación y crecimiento de la economía de la zona euro**. Y por ahora, parece que la que más le preocupa es la primera, por lo que las expectativas de una nueva rebaja de tipos de interés se siguen alejando.

Con estas perspectivas, los expertos sitúan su previsión del euríbor para 2025 en una horquilla que va **del 2% al 2,2% para final de este año 2025**.





«Con este panorama, no se puede descartar la posibilidad de que el BCE baje los tipos de interés en caso de un deterioro económico significativo, pero por el momento parece que el elemento que está moviendo al euríbor son las expectativas de inflación. Teniendo en cuenta estos factores, las previsiones de los expertos indican que el euríbor podría cerrar el año más cerca de una horquilla de entre el 2% y el 2,2%».

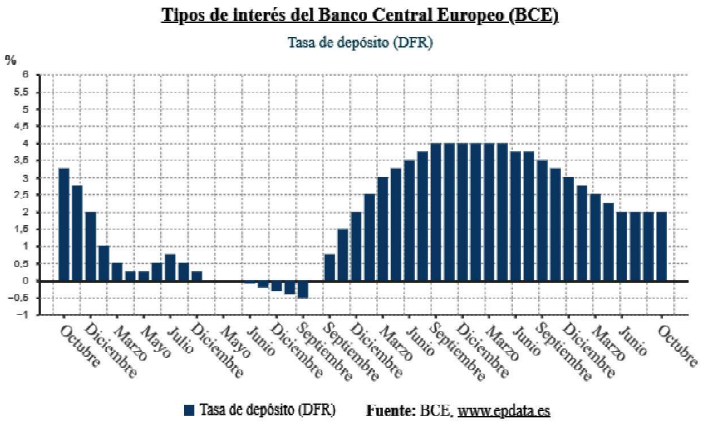
Tipo Hipotecario - Euribor Mensual 2025			
Fecha	Tipo	Var.	Var. Año
Octubre 2025	2,187%	0,015	-0,504
Septiembre 2025	2,172%	0,058	-0,764
Agosto 2025	2,114%	0,035	-1,052
Julio 2025	2,079%	-0,002	-1,447
Junio 2025	2,081%	0	-1,569
Mayo 2025	2,081%	-0,062	-1,599
Abril 2025	2,143%	-0,255	-1,560
Marzo 2025	2,398%	-0,009	-1,320
Febrero 2025	2,407%	-0,118	-1,264
Enero 2025	2,525%	0,089	-1,084
Diciembre 2024	2,436%	-0,070	-1,243
Noviembre 2024	2,506%	-0,185	-1,516
< Euribor 2024			

Aunque el euríbor comenzó el año echando el freno a las rebajas que había experimentado en los últimos meses de 2024, lo cierto es que desde Febrero de este 2025 emprendió una senda bajista. Ahora bien, en Agosto, el indicador cerró ligeramente por encima de Julio y desde entonces continúa al alza. No obstante, sigue evolucionando a la baja en tasa interanual, que es la comparativa que realmente afecta a quienes revisen su hipoteca variable, aunque quienes revisen su hipoteca semestralmente ya han comenzado a ver subidas en su cuota.

A la hora de analizar qué tipo de hipoteca interesa más en relación a la evolución del euríbor, se debe tener en cuenta que la situación actual del mercado no es lo único (ni lo más importante) que se debe considerar a la hora de elegir entre una hipoteca fija, variable o mixta.

Análisis de las previsiones de tipos de interés en la Eurozona

Los riesgos al crecimiento aumentan. La incertidumbre sobre la política arancelaria de EE.UU. paraliza decisiones de inversión y deteriora los índices de confianza.



La Confianza del Consumidor alcanza en Abril el nivel más bajo desde Noviembre 2023. El Gobierno alemán rebaja sus previsiones de crecimiento para el año hasta +0,0% (desde +0,3% estimado en Enero y +1,1% en Octubre 2024) y de IPC hasta +2,0% (desde +2,2% en 2024). En Francia, tanto el Gobierno como el Banco de Francia, también revisan a la baja sus estimaciones de crecimiento para este 2025 hasta +0,9% y +0,7% respectivamente vs +1,2% en 2024. Alemania representa el 27% del PIB de la UEM y Francia el 21%. Los países periféricos siguen mejor soportados, pero también muestran una senda de desaceleración (ej. en España prevemos +2,5% vs +3,2% en 2024).

La apreciación del euro (+10% en el año vs $) y la caída del precio del crudo (Brent -13%) alejan el riesgo de inflación importada. Aunque los aranceles son inflacionistas, el riesgo de que China desvíe sus exportaciones desde EE.UU. hacia Europa con productos «baratos» puede paliar este impacto. La inflación en la UEM se espera que retroceda hasta +2,1% en Abril (desde +2,5% en Enero) con la Subyacente en +2,5% (desde +2,7% en Enero). El crecimiento de salarios según Indeed Wage Tracker se ha moderado hasta +2,8% en Marzo desde +3,7% 12 meses antes.

Previsión tipos de interés de la Eurozona en 2025

	Dic'24e	Dic'25e
Crédito	3,15%	1,90%
Depósito	3,00%	1,75%
QE/APP (M€/mes)	-27,0	-30,0
Euribor 3M	2,71%	2,00%
Euribor 12M	2,46%	1,85%
Bono 10 A (Bund)	2,36%	2,70%

La preocupación del BCE vira hacia el frente de crecimiento económico. Reconoce que las perspectivas de crecimiento se han deteriorado y que las condiciones de financiación se han endurecido, mientras mantiene la confianza en la consecución del objetivo de inflación del 2%.

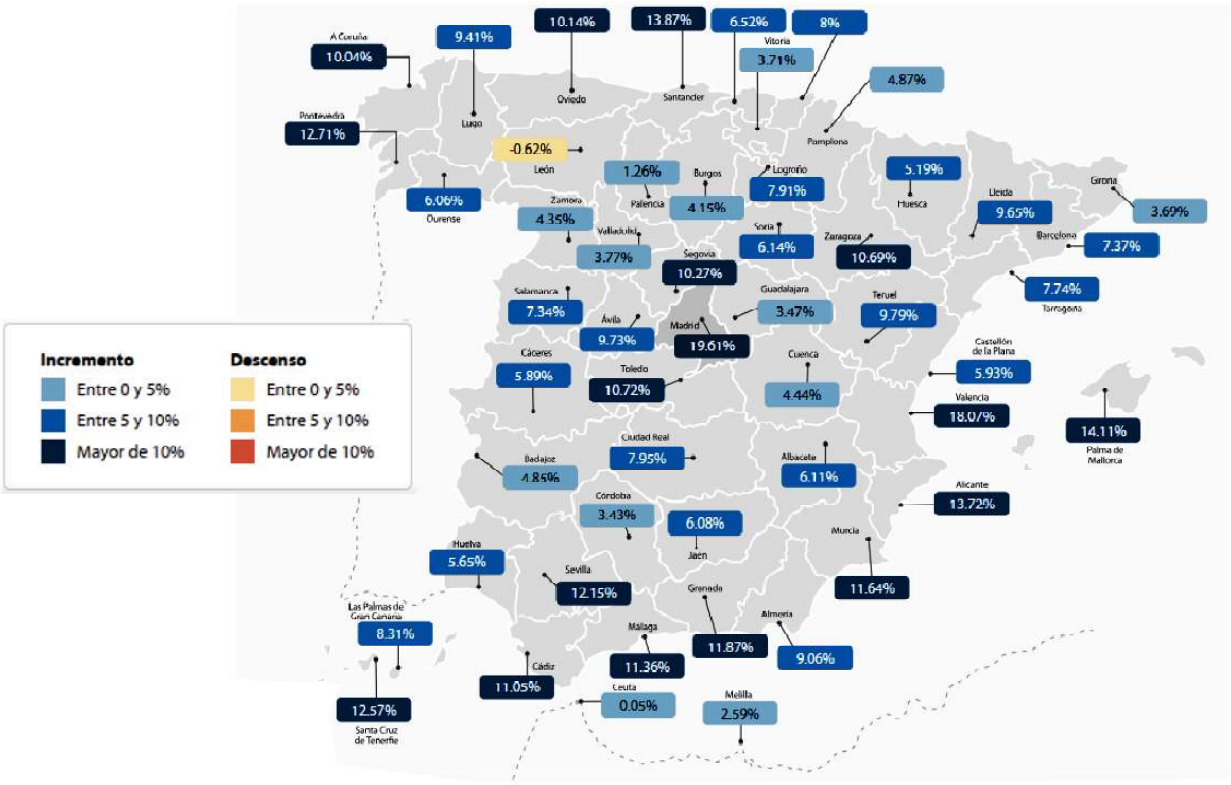
En este entorno, esperamos, al menos, una bajada más este año y, probablemente, otra adicional en 2025 (vs 0 anteriormente). Creemos razonable que el BCE siga avanzando hacia un rango más bajo del tipo Neutral (1,75%/ 2,5%) para compensar el impacto de aranceles.

... *Precio de Vivienda*

El precio de la vivienda usada en España ha registrado su mayor subida de la serie, acelerando su crecimiento en Octubre de 2025. Según el último índice de Idealista, **el precio medio por metro cuadrado se sitúa en 2.555 euros, superando la barrera de los 2.500 €/m² por segundo mes consecutivo**.

El precio de la vivienda usada en España ha experimentado un repunte histórico, con una subida interanual sin precedentes en los últimos veinte años. Este incremento ha generado gran interés entre compradores e inversores, y ha reconfigurado el mapa de las ciudades más caras para adquirir una propiedad. La escalada de precios, que se ha acentuado durante el segundo trimestre del año, confirma una tendencia alcista impulsada por múltiples factores estructurales que afectan directamente al mercado inmobiliario nacional.

Entre los territorios que experimentaron las subidas más notables durante el trimestre destacan Andalucía (+8,5%), la Comunidad Valenciana (+8,4%) y la Región de Murcia (+8,4%). También se observaron fuertes aumentos en Canarias, Asturias y Cantabria, todas por encima del 7%. Por su parte, Madrid y Cataluña registraron incrementos más moderados, aunque significativos, del 5,2% y 5,5%, respectivamente. En cuanto a provincias, el mayor ascenso trimestral se dio en Soria (+12,2%), seguida de Valencia (+11,3%) y Santa Cruz de Tenerife (+10,5%). Solo Zamora presentó un ligero retroceso del 0,7%. Respecto al ranking de precios más altos por metro cuadrado, Islas Baleares continúa liderando con 5.048 euros, superando la barrera de los 5.000 euros por segundo mes consecutivo y marcando máximos históricos en cinco de los seis primeros meses del año. Le siguen Madrid (4.788 €), Málaga (4.204 €) y Guipúzcoa (4.063 €), todas por encima de los 4.000 euros. Otras regiones destacadas son Canarias (3.100 €), Cataluña (3.080 €), Andalucía (2.559 €) y Comunidad Valenciana (2.398 €), consolidando su posición entre los mercados más caros del país.



... *Alquiler de Vivienda*

Centrándonos en el «***mercado de Alquiler de Viviendas***» podemos decir que la *Nueva Ley de Alquileres 2025* llegó para revolucionar el mercado de arrendamientos temporales y de temporada en España.

La Ley de Alquileres 2025 introduce cambios significativos para regular los arrendamientos de temporada y temporales en España. Estos son los puntos clave:

Número de Registro de Alquiler (NRA): Desde el 1 de julio de 2025, todos los anuncios online de alquileres de corta duración deben incluir un NRA, un código único emitido por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

Ventanilla Única Digital: Una plataforma centralizada para registrar inmuebles y obtener el NRA, accesible con certificado electrónico.

Mayor control de temporalidad: Los contratos de alquiler temporal deben justificar una causa objetiva (trabajo, estudios, salud, etc.) con documentación específica.

Obligaciones para plataformas: Plataformas como Airbnb o Booking deben verificar el NRA y transmitir datos al MIVAU periódicamente.

Sanciones por incumplimiento: Anunciar sin NRA puede resultar en la retirada del anuncio y multas, que varían según la comunidad autónoma.

Estos cambios afectan a propietarios, gestores de alquileres turísticos, inquilinos y plataformas digitales.

Marco Legal: RD 1312/2024 y Reglamento (UE) 2024/1028

El Real Decreto 1312/2024 tiene un ámbito de aplicación limitado a España, mientras que el Reglamento (UE) 2024/1028 se aplica en toda la Unión Europea.

En el caso español, se establece la obligación de registro (NRA), junto con la verificación y transmisión de datos por parte de las plataformas, así como la retirada de anuncios que no cuenten con registro.

La Nueva Ley de Alquileres 2025 se basa en dos normativas principales:

Real Decreto 1312/2024:

- *Crea el Registro Único de Arrendamientos, un sistema centralizado para registrar todos los alquileres temporales y de temporada.*
- *Establece la Ventanilla Única Digital como herramienta para solicitar el NRA.*
- *Define los requisitos para justificar la temporalidad de los contratos, evitando que se usen como alternativa a los arrendamientos de vivienda habitual.*

Reglamento (UE) 2024/1028:

- *Armoniza la regulación de alquileres de corta duración en la Unión Europea.*
- *Obliga a las plataformas digitales a recopilar y compartir datos con las autoridades nacionales, garantizando transparencia.*
- *Establece estándares para la verificación de anuncios y la retirada de aquellos que no cumplan con la normativa.*

Ambas normativas refuerzan el control sobre el mercado de alojamiento temporal, especialmente en zonas turísticas como Barcelona, Madrid o Málaga, donde los alquileres de temporada han crecido exponencialmente. Según el Tribunal Supremo, los contratos temporales sin justificación clara pueden reclasificarse como arrendamientos de vivienda habitual, lo que implica mayores ascendentes legales y mayores protecciones para inquilinos.

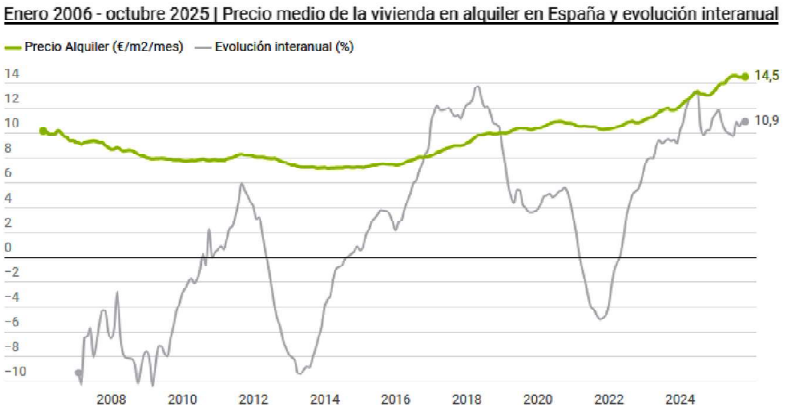
Calendario y Cronograma de Implementación

La implementación de la Nueva Ley de Alquileres 2025 sigue un calendario claro:

- *2 de enero de 2025: Entra en vigor el RD 1312/2024. Los propietarios pueden registrar sus inmuebles voluntariamente en la Ventanilla Única Digital.*
- *1 de julio de 2025: El NRA se convierte en obligatorio para todos los anuncios online de alquileres temporales o de temporada.*
- *31 de diciembre de 2025: Fecha límite para que las plataformas digitales adapten sus sistemas a la transmisión periódica de datos al MIVAU.*

Precio de alquiler de la vivienda en 2025

El mes de Octubre de 2025 se ha cerrado con una subida interanual del precio del alquiler en España del 10,9% y se establece en 14,5 euros/m2. Este dato supone que el precio ha bajado un 0,7% en los tres últimos meses y un ligero ascenso del 0,1% con respecto al último mes.



Precio medio del alquiler de viviendas por Comunidades Autónomas

Las rentas han subido en todas las regiones españolas desde Octubre del año pasado. La Comunidad de Madrid lidera las subidas (12,7%), seguida de Andalucía (11,8%) y Castilla-La Mancha (11,8%). Por debajo de la media nacional se encuentran los incrementos de La Rioja (9,9%), Comunitat Valenciana (9,9%), Castilla y León (9,1%), Baleares (9%), Aragón (8,5%), Canarias (8,1%), Región de Murcia (7,9%), Asturias (7,4%) y Cataluña (7,1%). Los menos incrementos en el último año se dan en Navarra (3%), Extremadura (4%), Cantabria (4,5%), Euskadi (5,2%) y Galicia (5,3%).

Octubre 2025 | Precio medio de la vivienda en alquiler
CCAA (euros/m2/mes)

CCAA	Precio Alquiler (€/m2/mes)	Mensual (%)	Anual (%)
España	14,5	0,1%	10,9%
Andalucía	12,4	0,7%	11,8%
Aragón	10,1	0,8%	8,5%
Asturias	9,9	0,0%	7,4%
Baleares	19,1	-0,5%	9,0%
Canarias	15,1	0,3%	8,1%
Cantabria	11,1	-3,5%	4,5%
Castilla y León	9,0	1,1%	9,1%
Castilla-La Mancha	8,0	-0,1%	11,8%
Cataluña	19,1	-0,3%	7,1%
Ceuta	13,9	-0,2%	21,9%
Comunitat Valenciana	12,3	-0,6%	9,9%
Euskadi	14,9	0,3%	5,2%
Extremadura	7,2	-0,9%	4,0%
Galicia	9,1	-2,0%	5,3%
La Rioja	9,0	-0,2%	9,9%
Madrid Comunidad	**21,1**	1,0%	12,7%
Melilla	10,3	1,6%	5,0%
Murcia Región	8,8	-1,5%	7,9%
Navarra	10,6	-1,5%	3,0%

La Comunidad de Madrid (21,1 €/m²), Baleares (19,1 €/m²) y Cataluña (19,1 €/m²), son las regiones con el precio más caro. Les siguen Canarias (15,1 €/m²) y Euskadi (14,9 €/m²). En el lado opuesto de la tabla encontramos a Extremadura (7,2 €/m²) y Castilla-La Mancha (8 €/m²) que son las Comunidades Autónomas más económicas.

La mayoría de las capitales también superan máximos históricos

En cuanto a las capitales de provincia, de las 49 capitales analizadas, 48 han registrado máximos históricos en algún momento de 2025. La única excepción ha sido Cuenca, que alcanzó su récord en Junio de 2022, con un precio medio de alquiler de 8,51 €/m² al mes.

En general, las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla han experimentado aumentos significativos, con precios que ya superan los 15 €/m² al mes en algunas zonas céntricas, especialmente en las áreas más demandadas por los jóvenes profesionales y las familias con mayor poder adquisitivo.

Factores que impulsan el alza de los precios

El principal motor detrás de estos aumentos es un desajuste estructural entre la oferta y la demanda. Mientras que la demanda de viviendas en alquiler sigue siendo alta, la oferta disponible sigue siendo limitada. Este desajuste ha llevado a los propietarios de viviendas a subir los precios, a menudo por encima de lo que muchas familias o personas pueden permitirse.

El incremento en los precios también ha sido influenciado por otros factores, como las políticas urbanísticas en algunas ciudades, la gentrificación, la escasez de vivienda nueva y el auge de los alquileres de corta duración, que han absorbido muchas de las propiedades que tradicionalmente se destinaban al alquiler de largo plazo.

Para intentar revertir la situación, es fundamental impulsar la construcción de nuevas viviendas, especialmente en las grandes ciudades, y promover políticas de vivienda accesible que permitan frenar el desajuste entre oferta y demanda, entre otras posibles medidas.

Las consecuencias para los inquilinos

El aumento constante de los precios de alquiler está teniendo un impacto directo sobre los inquilinos, especialmente los jóvenes y las familias con menos recursos. Las personas que buscan alquilar en áreas centrales o en grandes ciudades, como Madrid o Barcelona, se enfrentan a precios que superan el 30% de su salario neto mensual, lo que les dificulta aún más el acceso a una vivienda asequible.

Este aumento de los precios no solo afecta a las personas que alquilan por primera vez, sino también a los inquilinos actuales, que se ven obligados a enfrentarse a subidas continuas de precios cuando renuevan sus contratos de alquiler.

Las consecuencias para los propietarios

En el otro lado, se encuentran los propietarios, para los cuales hay consecuencias beneficiosas, pero también ciertos impactos negativos que suelen pasarse por alto.

Aumento de los ingresos

Los precios más altos significan que los propietarios están recibiendo más ingresos por el alquiler de sus propiedades. Esto es especialmente beneficioso si los alquileres se ajustan anualmente según la demanda del mercado.

Así, los propietarios obtienen un retorno más alto de su inversión, lo que les permite reinvertir en más propiedades o mejorar las que ya tienen.

Valoración más alta de las propiedades

Con el aumento de los precios del alquiler, el valor de las propiedades en alquiler generalmente aumenta. Esto significa que si los propietarios desean vender sus viviendas en algún momento, pueden obtener un precio más alto del que habrían recibido en años anteriores.

Estabilidad de la demanda

En muchas ciudades, a pesar del aumento de los precios, la demanda de alquiler sigue siendo alta debido a la escasez de vivienda. Esto ofrece una fuente de ingresos más estable a largo plazo para los propietarios, ya que los inquilinos continúan buscando propiedades en áreas donde la oferta es limitada.

Sin embargo, también existen algunas consecuencias negativas para los propietarios derivadas del alza de los precios del alquiler, aunque se pudiesen dar más bien en el medio o largo plazo.

Mayor incertidumbre regulatoria

La subida de precios en el alquiler puede llevar a una mayor intervención del Gobierno, con posibles regulaciones de control de precios o nuevas políticas que limiten cuánto subir los alquileres, como ya ocurre, por ejemplo, en Cataluña.

Esto reduciría el margen de beneficio de los propietarios y generaría incertidumbre sobre las futuras regulaciones que afecten a la rentabilidad de sus propiedades.

Mayor riesgo de morosidad

Los alquileres más altos pueden hacer que algunos inquilinos se enfrenten a dificultades económicas, lo que aumenta el riesgo de morosidad o impagos.

Así, si un inquilino no puede afrontar el alquiler, el propietario podría tener que lidiar con retrasos en los pagos y, en el peor de los casos, la pérdida de un inquilino, lo que implica un periodo de vacancia de la propiedad mientras se busca a otro inquilino.

Aumento de los costes del alquiler

Además de los posibles periodos en que la vivienda no está alquilada (con la consecuente pérdida de ingresos), también aumentarán los costes para encontrar un nuevo inquilino, como son los gastos del contrato de alquiler o la tarifa de la agencia inmobiliaria, que es más elevada cuanto más elevado sea el precio del alquiler (desde la última reforma de la ley de vivienda, le corresponde al propietario pagarla).

... *Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico*

Requisitos para el Alquiler Temporal y de Temporada en 2025

Para que un contrato se considere alquiler de temporada o temporal, debe cumplir estos requisitos:

- *Causa objetiva*:

  Trabajo (*ej.: traslado temporal por un proyecto laboral*).
  Estudios (*ej.: curso académico de 9 meses*).
  Salud (*ej.: tratamiento médico en otra ciudad*).
  Obras (*ej.: reformas en la vivienda habitual*).
  Vacaciones (*ej.: alquiler turístico de corta duración*).

- *Duración ligada a la causa*: El contrato no puede superar el tiempo necesario para la causa justificada (máximo 12 meses en la mayoría de los casos).

- *Prueba documental*:

  Matrícula universitaria (*estudiantes*).
  Contrato laboral o carta de empresa (*trabajadores desplazados*).
  Informe médico (*tratamientos de salud*).
  Licencia de obra (*reformas*).
  Reserva confirmada (*alquileres turísticos*).

- *NRA obligatorio*: Desde el 1 de Julio de 2025, cualquier anuncio online debe incluir el NRA, obtenido a través de la Ventanilla Única Digital.

Si no se justifica la temporalidad, el contrato podría considerarse como arrendamiento de vivienda habitual, lo que implica mayores derechos para el inquilino, como prórrogas automáticas de hasta 5 años.

Consecuencias del Incumplimiento de la Nueva Ley de Alquileres 2025

No cumplir con la Nueva Ley de Alquileres 2025 puede acarrear problemas serios para propietarios, gestores y plataformas digitales. Desde sanciones económicas hasta la retirada de anuncios, las consecuencias son claras y están diseñadas para garantizar que los arrendamientos temporales y de temporada cumplan con los requisitos establecidos por el Real Decreto 1312/2024.

Retirada Inmediata de Anuncios

A partir del 1 de Julio de 2025, cualquier anuncio de alquiler temporal o de temporada publicado online sin el Número de Registro de Alquiler (NRA) será retirado de inmediato por las plataformas digitales, como Airbnb, Booking o Idealista. Esta obligación recae en las plataformas, que deben verificar la presencia del NRA según la Orden VAU/653/2025. Para los propietarios, esto significa una pérdida directa de visibilidad y, potencialmente, de ingresos, especialmente en zonas turísticas como Barcelona, Mallorca o Costa del Sol.

Sanciones Administrativas

Anunciar un alquiler de temporada sin el NRA o sin justificar adecuadamente la temporalidad puede derivar en sanciones económicas. La cuantía varía según la Comunidad Autónoma, pero la Ley de Vivienda 2023 establece multas que pueden oscilar entre 3,000 y 90,000 euros, dependiendo de la gravedad del incumplimiento. Por ejemplo, en Madrid o Cataluña, donde el mercado de alquileres temporales es muy activo, las autoridades están reforzando la inspección para garantizar el cumplimiento.

Cómo Evitar Problemas

Para cumplir con la normativa y evitar sanciones, sigue estos pasos:

- *Registra tu inmueble: Solicita el NRA a través de la Ventanilla Única Digital antes del 1 de Julio de 2025.*

- *Justifica la temporalidad: Asegúrate de que el contrato incluye una causa objetiva respaldada por documentos (ej.: matrícula universitaria, contrato laboral).*

- *Incluye el NRA en los anuncios: Publica el código en todas las plataformas online.*

- *Consulta con expertos: asesoramiento personalizado para garantizar que tus contratos cumplan con la Ley de Arrendamientos Urbanos 2025 y eviten sanciones.*

Exposiciones Inherentes relativas a nuestros *Titulados Profesionales Diplomados*

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios

***En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia que se está experimentando en el sector inmobiliario, aportando datos objetivos a nuestros* «Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios»*, siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y con la garantía del Colectivo Profesional Oficial que les avala en el ejercicio de sus funciones, al amparo de un Código Deontológico que les és propio y rector de sus actuaciones profesionales*.**

En nuestro informe de Asamblea de este año 2025, los datos reflejados señalaban que la vivienda se había convertido en el ***gran problema para buena parte de la sociedad española***. El rápido auge de los precios, mucho más veloz que los salarios, está **reduciendo la accesibilidad a un bien esencial** para cualquier familia. ***Encontrar una vivienda digna y asequible en España se ha convertido en un auténtico desafío***, no solo para los jóvenes que quieren independizarse, sino también para las familias y las personas mayores sin casa en propiedad. **Los precios han alcanzado cifras inalcanzables** para muchos, especialmente en las grandes ciudades donde la demanda es muy superior, lo que ha obligado a muchos a trasladarse a la periferia.

El índice del Banco Central Europeo que analiza la sobrevaloración de los inmuebles (cuánto se desvía el precio de lo que marcan los fundamentales) revela que **en España la vivienda ya cuesta un 14,3% más de lo que «debería»**. Sin embargo, lo llamativo no es ese porcentaje, sino el ritmo que está adquiriendo esta sobrevaloración, que ha dado el mayor salto de toda la serie histórica en un trimestre si se excluyen las volátiles cifras del periodo Covid. Un dato que ***supera con creces el 10% del conjunto de la zona euro***. Poco a poco, la sobrevaloración de la vivienda en España ha ido distanciándose de la de la zona euro.

La demanda sigue superando con creces a la oferta (aunque esta empieza a repuntar levemente). Así, el precio de la vivienda se ha disparado más de un 45% en términos reales (descontando la inflación) entre el último trimestre de 2013 y el tercer trimestre de 2025 en España, según datos del Banco Internacional de Pagos (BiS por sus siglas en inglés). Por el contrario, los salarios reales no se han movido. Como resultado, **la vivienda es cada vez más inalcanzable** para todos esos españoles (sobre todo **jóvenes**) que aspiran a ser propietarios. Ya se necesitan 7,8 años de renta bruta de un hogar para poder adquirir una casa, según el Banco de España.

Con todo, el **BCE** ha publicado hace unos días su última actualización del indicador que analiza la sobrevaloración o no de la vivienda con un resultado que empieza a ser alarmante y que muestra que el precio de la vivienda empieza a tocar **cotas que recuerdan a los tiempos de la burbuja**.

La cuestión es que se mire donde se mire esta tendencia **no parece haber tocado techo**. En el último informe de *Arcano Research* sobre el inmobiliario español se repiten algunas frases que resuenan por todos los sitios: ***con un escenario de elevada demanda y oferta reducida, se estima que los precios seguirán al alza***.

Estos expertos han destacado que todavía hay margen para que el crédito siga aumentando y el activo (la vivienda) sigue siendo **atractivo para los inversores** pese a que existe cierta inseguridad jurídica. Lo cierto es que cada indicador que se revisa certifica la misma tendencia: **un precio de la vivienda en subida libre y con pocos visos de desacelerar, menos aún de caer**. Según los últimos datos del *Colegio de Registradores*, **el precio medio de la vivienda alcanzó en el tercer trimestre de 2025 los 2.303 euros por metro cuadrado**, el nivel más alto registrado hasta la fecha. **Esta cifra supone un incremento interanual del 9,6%** y un avance del 2,3% respecto al trimestre anterior.

El aumento se ha notado con mayor intensidad en la vivienda usada, que alcanzó un precio medio de 2.412 euros/m² (un 2,7% más), frente a la vivienda nueva, que apenas creció un 0,7%.

Por Comunidades Autónomas, **los precios más elevados se mantienen en la Comunidad de Madrid (4.112 euros/m²), Baleares (4.096), País Vasco (3.274) y Cataluña (2.775)**, que supera a Canarias (2.600 euros/m²), donde el precio cayó un 6,6% respecto al trimestre anterior. **Solo Castilla-La Mancha registró también un descenso**, aunque leve (-0,6%), mientras que Cantabria lideró las subidas con un 10,3%. **Entre las capitales, San Sebastián sigue a la cabeza con 5.962 euros/m²**, seguida de Madrid (5.157) y Barcelona (4.719).

El número de compraventas de vivienda aumentó un 1,9% en el tercer trimestre de 2025, hasta las 174.384 operaciones, el segundo mayor registro desde 2007. En comparación con el mismo periodo de 2024, el crecimiento fue del 4,7%. ***La vivienda nueva concentró 36.083 operaciones***, un 4,9% más que en el trimestre anterior, ***mientras que la vivienda usada sumó 138.301 compraventas***, con un leve incremento del 1,2%. En términos interanuales, las ventas de vivienda nueva crecieron un 10,4% y las de usada un notable 32,7%.

En relación al **mercado del alquiler en España, y según datos del INE, más del 20,4% de los ciudadanos vive en régimen de alquiler**. Una cifra que demuestra un claro ascenso en los últimos años. Alquilar es, hoy, una de las fórmulas más destacadas en el mercado inmobiliario.

Según el último informe de precios publicado por Idealista, si analizamos los datos obtenidos el pasado mes de Octubre-2025, podemos observar **una subida interanual del precio del alquiler en España del 10,9%**, **estableciéndose en 14,5 euros/m2**. Este dato supone que el precio ha bajado un 0,7% en los tres últimos meses y un ligero ascenso del 0,1% con respecto al último mes.

Hasta **51 capitales españolas tienen precios superiores con respecto a Octubre del 2024**, con la única excepción de Huesca donde las rentas han bajado un 1,7% durante el último año. El incremento más pronunciado es el de Ceuta, donde las expectativas de los caseros subieron un 21,9%, seguido de las subidas de Zamora (18,1%), Ciudad Real (15,1%), Teruel (13,4%) y Segovia (13,2%). Por el contrario, Pamplona (0,5%) es la capital con la subida menos pronunciada en el último año, seguida de San Sebastián (1,2%), Girona (1,2%) y Vitoria (2,7%). **Barcelona continúa siendo la capital con los alquileres más caros con un precio de 24,3 euros/m2**, seguida por Madrid (23 euros/m2) y Palma (18,2 euros/m2) que ya es la tercera capital más cara de España. Les siguen San Sebastián (18,1 euros/m2), Valencia (15,5 euros/m2), Málaga (15,4 euros/m2) y Bilbao (15 euros/m2). Por el contrario, Ciudad Real, Lugo, Zamora y Cáceres (7,8 euros/m2 en los cuatro casos) son las capitales con la renta más económica.

Pese a que la Nueva Ley de Alquileres 2025 incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles y, a su vez, evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler, no parece que se estén obteniendo los resultados deseados mediante la aplicación de la misma.

Pasamos a recordar lo más destacado del nuevo marco regulatorio:

- ***Número de Registro de Alquiler (NRA):*** *desde el 1 de Julio, es obligatorio en los anuncios online de alquileres de corta duración.*

- ***Ventanilla Única Digital:*** *plataforma digital donde registrar inmuebles y obtener el NRA.*

- ***Plataformas como Airbnb o Booking deben verificar el NRA*** *periódicamente.*

¿Qué es el Número de Registro de Alquiler (NRA)?

Se trata de un **código único que identifica y registra legalmente un inmueble alquilado de forma temporal** (viviendas de uso turístico, así como las destinadas al alquiler temporal). A partir de la Ley de Alquiler 2025, *todas las plataformas como Airbnb, Booking o Idealista deberá incluir en sus anuncios este número, el NRA, obtenido a través de la Ventanilla Única Digital del Ministerio de Vivienda*. De no hacerlo, pueden recibir multas considerables e incluso la retirada del anuncio.

Los contratos de arrendamiento temporal deben justificar la causa de tal temporalidad (trabajo, estudios, salud, etc.) con documentación específica.

La Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, facilita información a las autoridades competentes de los alquileres turísticos que se realicen a través de plataformas en línea.

Además, el Número de Registro en el caso de alquileres turísticos, debe incluir el código otorgado por las Comunidades Autónomas para su conocimiento y referencia.

Control de precios en los alquileres

La Ley de Alquileres 2025 buscaba proteger el mercado residencial frente a la expansión descontrolada de los alquileres turísticos, especialmente en zonas tensionadas del país. Pero no solo eso.

Otro de los grandes objetivos de esta reforma era contener la subida de los precios del alquiler. Para ello, el **Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda** se posiciona como el punto de información sobre el coste real del alquiler en cada zona o región.

En 2025 la actualización de la renta debe hacerse:

- ***Contratos firmados desde el 26/05/2023:*** *por aplicación del* ***ÍNDICE DE RENTA DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA (IRAV)****, que el INE publica cada mes. El IRAV combina inflación y datos de mercado y lo publica el INE mensualmente.*

- ***Contratos anteriores:*** *siguen aplicando el IPC como régimen transitorio.*

En **zonas tensionadas**, **la renta no puede superar la renta anterior actualizada**, **salvo un máximo del 10% si hay mejoras acreditadas** (eficiencia energética, accesibilidad, etc.).

Finalmente, *los contratos de alquiler deberán contener una cláusula que especifique la actualización de la renta*. Según el Ministerio de Vivienda con estas medidas la ley está atudando a hacer más accesibles gran parte de los alquileres del país. Y es que, desde hace años, los precios de los alquileres en España están creciendo de forma alarmante.

Crece la financiación hipotecaria, pero casi un tercio compra al contado

Durante el tercer trimestre de 2025 se formalizaron 123.483 hipotecas sobre vivienda, una cifra estable respecto al trimestre anterior pero **un 13% superior a la de hace un año**. Sin embargo, el 29,2% de las compraventas se cerraron sin financiación hipotecaria, un porcentaje que sigue al alza.

El importe medio de las hipotecas alcanzó un nuevo máximo histórico, con 167.828 euros por préstamo. En términos absolutos, Andalucía lideró el número de hipotecas con 24.194 operaciones, seguida de Cataluña (21.878), Madrid (17.821) y Comunitat Valenciana (14.839).

La «**exigencia de Regulación del Sector**», de forma continua, va siendo de propio establecido que cada vez más zonas geográficas se van añadiendo a la regulación autonómica; con la finalidad de combatir a los intrusos y la mala praxis, que no hacen sino ensuciar el buen nombre y la ética profesional de aquellos que ejercen amparados por un Título de Capacitación Profesional, como lo demuestran nuestros Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, con el aval profesional de nuestro Colectivo Oficial, y constando debidamente Registrados Oficialmente.

Por lo que estimamos conveniente efectuar un repaso a las principales ***Regulaciones en Materia Inmobiliaria de las diferentes Comunidades Autónomas***, recordemos las ya establecidas y/o en fase, desde un punto de vista cronológico:

«*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.*

Siguiendo en esas directrices*, en la* «*Comunidad Autónoma de Andalucía*»*, la Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador. Por otro lado, tras la pertinente fase de alegaciones y haber superado el debate a la totalidad presentado en el Pleno del Parlamento, la Junta de Andalucía aprobó el pasado 09-10-2025, el* «*Proyecto de la futura Ley de Vivienda de Andalucía*»*, con el acuerdo de que prosiga su tramitación parlamentaria preceptiva hasta su definitivo análisis como Ley y pueda estar aprobada en esta legislatura. Uno de los puntos que finalmente incluye este Proyecto, aunque en un principio fue descartado por la misma Consejería de Vivienda, es la creación del* «*Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía*»*que permitirá la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejerzan de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias.*

«*Comunidad Autónoma de Extremadura*»*,* mediante *Ley 11/2019, de 11 de abril.* En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, 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. En la Comunidad Canaria en el BOC Nº 21 de 31-01-2022 del DECRETO 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias». Cabe reseñar que en la Comunitat Valenciana, se publicó el* **Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell** *(DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto),* creando el «*Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*»*, adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.* Se trata de un Registro para poder ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria en las provincias de Castellón, Valencia y Alicante, y cuyo plazo voluntario de inscripción terminó el 16 de Octubre de 2023.

Aunque la creación de este *Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*, de carácter obligatorio, contó desde su inicio con **consenso político y el apoyo de todos los integrantes del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana** (AVAI, Colegio API y demás Asociaciones Inmobiliarias), ***han ido surgiendo desde su aprobación una serie de contrariedades legales***.

Como ya os hemos ido comunicando en diversas publicaciones, con referencia a lo indicado anteriormente, debemos recordaros que en la reunión de la Junta Directiva de AVAI celebrada el 21-12-2023, el *Sr. Presidente de AVAI*, D. Francisco Sanfrancisco Gil, puso de manifiesto que, *por la Comisión Nacional de los Mercados y Competencia* (*CNMC*)*, se interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana* (*TSJCV*)*, un recurso contencioso administrativo con el número 4/000022/2023-GM*, *formulado contra el Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell regulando el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos de inscripción-DOGV nº 9405*. En base a ello*, la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Habitat y Segregación Urbana*, con fecha 10-02-2023, remitió a la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI* un escrito notificándonos esta condición, a fin de que si a nuestro Derecho conveniera, compareciéramos y nos personáramos como demandados en el indicado procedimiento.

Dicho lo cual se dio traslado a nuestro Gabinete Jurídico para proceder en consecuencia.

Pues bien, podemos informaros que tras más de un año desde que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) interpusiera este recurso, la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV) dictó una resolución de fecha 16-01-2025, muy compleja según señalan los expertos consultados, en la que estima parcialmente este recurso interpuesto por la CNMC y declara de no aplicación algunos requisitos del *Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*.

Por tal motivo, desde nuestro Gabinete Jurídico Consultor **«Ferran Abogados & Asociados»** con los datos consultados en esta resolución, (*en opinión de este Presidente pudieran estar abiertos a nuevas modificaciones por lo que posteriormente se argumentará*), se elaboró un resumen ejecutivo de esta resolución y que a continuación ponemos en tu conocimiento:

NOTA LEGAL

«*Implicaciones Prácticas para Operadores Inmobiliarios y Reguladores Autonómicos*»

I. Objeto de la Sentencia

La Sentencia resuelve el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) frente a determinadas disposiciones del Decreto autonómico 98/2022, por considerar que vulneran los principios de **libre competencia** y **unidad de mercado**. La Sala declara **la nulidad del artículo 3.b**, relativo a los **requisitos de capacitación profesional**, y **mantiene la validez del resto de preceptos** impugnados.

II. Principales implicaciones jurídicas

1. ***Nulidad de los requisitos de capacitación profesional (art. 3.b del Decreto)***

- **Contenido anulado**: se exigía estar en posesión de una titulación universitaria, certificado de 200 horas formativas, o ser API colegiado para poder inscribirse en el Registro.

- **Fundamento de la anulación**: el Tribunal considera que estos requisitos **no tienen carácter meramente administrativo**, constituyen una **barrera de entrada** al mercado y **no superan el test de proporcionalidad** exigido por el artículo 5 de la **Ley 20/2013**, de garantía de la unidad de mercado.

- **Efecto práctico**: la inscripción en el Registro **ya no podrá condicionarse** a la posesión de una titulación o formación específica. Se elimina un filtro de acceso al ejercicio profesional.

2. ***Validez del resto de requisitos (arts. 2.2, 3.a, 3.c y 6)***

Se mantienen los requisitos de:

- **Ubicación y atención presencial** (art. 3.a).
- **Solvencia técnica y financiera** (art. 3.c).
- **Procedimiento de inscripción en el Registro** (art. 6).

El Tribunal considera que estas exigencias están justificadas por razones imperiosas de interés general, como la **protección de consumidores** y la **seguridad del tráfico jurídico**, y **no vulneran la unidad de mercado**.

3. *Consideraciones sobre el Registro de Agentes*

- Se recuerda la doctrina del **Tribunal Constitucional (STC 97/2018)**: la inscripción en el Registro **no tiene carácter habilitante**, ni constituye una autorización para ejercer la actividad.
- **Implicación clave**: el Registro **no puede configurarse como un requisito imprescindible** para ejercer la intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

III. Recomendaciones para operadores del sector

Para Agentes Inmobiliarios

- **No es exigible** una titulación específica para ejercer como agente inmobiliario o inscribirse en el Registro.
- Pueden continuar ejerciendo siempre que cumplan con los requisitos de **ubicación** y **solvencia**, si desean registrarse.
- Al elaborar normas regulatorias, deben ajustarse al **principio de proporcionalidad** recogido en la **Ley 20/2013** y en la **jurisprudencia constitucional y europea**.
- La motivación normativa debe basarse siempre en **razones imperiosas de interés general**, debidamente justificadas en la memoria normativa y el preámbulo.

Para la Administración Autonómica

- Al elaborar normas regulatorias, deben ajustarse al **principio de proporcionalidad** recogido en la **Ley 20/2013** y en la **jurisprudencia constitucional y europea**.
- La motivación normativa debe basarse siempre en **razones imperiosas de interés general**, debidamente justificadas en la memoria normativa y el preámbulo.

IV. Conclusión

La Sentencia marca un **precedente importante** en materia de regulación económica autonómica, reforzando el principio de unidad de mercado frente a disposiciones que, aunque bien intencionadas, introducen restricciones al acceso a actividades económicas. Establece además límites claros sobre el **alcance jurídico de los registros públicos sectoriales**.

NO OBSTANTE

«***Criterio anteriormente aludido que refiere el Sr. Presidente***»

Por parte del recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) se esgrimió el motivo de que no se puede regular la prestación de tales actividades mediante la imposición de determinados requerimientos, por considerar que vulneran los principios de libre competencia y unidad de mercado. Argumento que posiblemente dejarán en el olvido cuando, según

los intereses que en un momento determinado convengan, echen mano de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el Asunto C-674/23, de 27 de febrero de 2025, ECLI:EU:C:2025:113, que ha declarado que limitar las comisiones de las Agencias Inmobiliarias por venta o alquiler no es contrario al derecho de la Unión Europea por motivos de «interés general».

Por todo ello es inevitable concluir que el decir que se va a legislar a favor de los intereses de los ciudadanos consumidores y de los que actúan de forma profesional y transparente, encaja muy bien en su discurso, pero no se ajusta tan bien en su posterior realidad preferida e impuesta mediante modificaciones legislativas imprevisibles.

Debemos poner en vuestro conocimiento que con fecha 12-11-2025, y una vez consultadas las cifras oficiales publicadas por la Conselleria de Vivienda de la Comunitat Valenciana, el «***Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana***» ***cuenta ya con 4.814 inscripciones, de las cuales 2.842 corresponden a la Provincia de Alicante, 340 a la de Castellón y 1.632 a la de Valencia***.

«*Govern de las Illes Balears*», en el Pleno del Parlament de las Illes Balears celebrado con fecha de 16-04-2024 se aprobó la primera Normativa que regulará el desarrollo de la actividad inmobiliaria en las Illes Balears, bajo el nombre de **Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda**, publicada en el BOIB Nº 61 de fecha 09-05-2024; *en este concreto, en su sección de disposiciones adicionales, tanto la disposición adicional decimotercera como decimocuarta, se abarcan los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria, siendo necesaria la acreditación del Título de Capacitación Profesional; de igual modo la constitución reglamentaria de un «Registro Oficial y Obligatorio de los Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears», adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.*

Sorpresivamente, con posterioridad, el BOE (Boletín Oficial del Estado) de fecha 6 de Febrero de 2025, publicaba la Resolución de 16 de Enero de 2025, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, que a su vez recogía el Acuerdo de 20 de Diciembre de 2024, por el que el Govern a les Illes Balears, entre otras cuestiones, se obligaba a promover la modificación de determinados aspectos de la mencionada Ley 3/2024.

Desde entonces nuestra Asociación ha mantenido, a lo largo del presente año 2025, diversos contactos y reuniones con la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, defendiendo la necesidad de conservar el carácter obligatorio del mencionado Registro de Agentes Inmobiliarios y proponiendo en su caso, entre otras medidas, el mantenimiento de la obligatoriedad en la suscripción de un Seguro de Responsabilidad Civil y de un Seguro de Garantía y Caución, así como la creación de la figura del **«Agente Inmobiliario Homologado»**.

Si bien la Administración, en dichos contactos, manifestó su interés en que dicho proyecto de revisión y modificación fuera sometido, sobre el mes de Septiembre del presente año, a un periodo de información pública a fin de recabar las consideraciones del sector, como paso previo a su posterior aprobación, por motivos administrativos, no se ha alcanzado ese estadio. Al respecto, el último contacto mantenido con la Administración se ha producido en fecha **«27 de Noviembre de 2025»** con ***Dña. Teresa Berastain Bilbao***, **Jefa del Departamento de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura del Govern Balear**, la cual nos trasladó que, ***se encuentra en tramitación y, pendiente de licitación, la contratación del desarrollo de la herramienta digital necesaria que posibilite que, todos los hasta ahora inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Baleares, obtengan su Número de Identificación definitivo***.

Como consecuencia de lo expuesto, a la espera del desarrollo de los acontecimientos en la forma que nos anunció la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, resulta indiscutible que, a fecha de hoy, ***la Ley 3/2024, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, en lo que concierne a la regularización de nuestro sector, permanece vigente, siendo de obligado cumplimiento lo señalado en la misma***.

«*Comunidad Autónoma de Aragón*», *el Departamento de Fomento de Vivienda del Gobierno de Aragón* presentó en Septiembre-2024 el *Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón,* que podrá dar respuesta a las necesidades concretas de esta Comunidad Autónoma y que tendrá en cuenta las especificidades demográficas, geográficas y sociales de un territorio extenso y con desequilibrios territoriales. El objetivo era que se pudiera convertir en la *Ley de Vivienda de Aragón a lo largo de 2025.*

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como en la «Región de Murcia» desde que se publicó la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, o en la «Comunidad de Galicia», donde la Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector. Por su parte, a finales de 2024, el titular de Vivienda de la «Comunidad Autónoma de Asturias» anunció que a lo largo de este año 2025 se aprobaría un decreto que contemplaría la creación de un registro de agentes de intermediación inmobiliaria en la Comunidad, incluido en el anteproyecto de la nueva Ley de Vivienda de Asturias, que proporcionará protección a los consumidores, y que garantizará una «mediación inmobiliaria de calidad» y un «marco de transparencia para quien contrate unos servicios tan importantes». La Presidenta de la «Comunidad Autónoma de Cantabria» anunció el pasado 30-09-2025 el proyecto para la nueva Ley de Vivienda de Cantabria, una norma que contempla incentivos para movilizar el parque vacío, fomenta la vivienda protegida y el acceso al alquiler, apostando por la colaboración público-privada para facilitar el acceso de los cántabros a una vivienda digna y asequible, así como también generar seguridad jurídica frente a la ocupación. Este proyecto normativo ha sido remitido al Parlamento para iniciar su tramitación.

Salvando las consideraciones de cada Comunidad Autónoma, el denominador común de exigencia para poder estar Inscrito Oficialmente en el Registro Público de Profesionales Intervinientes en la Mediación Inmobiliaria, es poseer: **«Un Título de Capacitación Profesional»** y **«Garantías de Solvencia»**, avalado por el «*Amparo de su Colectivo Profesional con Registro Oficial Ministerial*», el cual se erige como garante de actuar con rigor bajo la norma de obligado cumplimiento con su Código Deontológico, tal proceder es concordante con el proceder de los **«Profesionales Titulados ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario»**.

TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles

Abarcando de forma directa la actividad de la **Actuación Pericial Judicial**, quizás conviene iniciar este apartado recordando precisamente la figura del «Titulado» ***Perito Tasador Judicial-TECPEVAL***. ***Un Perito Judicial Inmobiliario Tecpeval, es el profesional que cuenta en su haber con la responsabilidad de emitir las periciales en el mencionado sector que le sean encomendadas con absoluta honorabilidad, imparcialidad, neutralidad y veracidad de obligado cumplimiento***, bien designadas y/o demandadas desde organismos públicos, tales como el Judicial, Agencia Tributaria, Tesorería de la Seguridad Social, de Registros Públicos, etc., además de los encargados por diferentes bufetes y/o a título privado particular. Nuestro Órgano Colegiado Asociado Tecpeval, arranca el 19-05-2003, fruto de la normativa reglamentada en el articulado 340 y 341 de la LEC y RDL 1/2010, siéndonos oficialmente reconocidos por el Órgano Ministerial Público con fecha 30-06-2003.

Como cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportaron los listados oficiales de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos TECPEVAL, para la designación de perito judicial. Para este ejercicio 2025, los Listados Oficiales fueron presentados en: Decanatos Juzgados Primera Instancia, Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia, Registros Mercantiles, Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo, Consejo General de Procuradores, Consejo General de la Abogacía, Servicio de asignación de Peritos Judiciales del Tribunal Superior de Justicia, Tribunales Económico-Administrativos de las Comunidades Autónomas, Colegios Notariales, Delegaciones Territoriales de la Tesorería General de la Seguridad Social y Delegaciones Territoriales de Hacienda.

De idéntica forma, se facilitan los Listados Oficiales de Peritos a los Registros Mercantiles, al objeto de poder ser designados para emitir dictamen en las valoraciones que desde estos organismos son requeridos, en aplicación y cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Continuamos a la espera de las exigencias que el Gobierno debe establecer en próxima normativa en relación con la Nueva Ley Hipotecaria, al objeto de vernos reconocidos para la realización de tasaciones para créditos Inmobiliarios para bancos y entidades financieras. No es de recibo que, quien debe legislar al respecto, aún no haya dado el sitio que merece una figura profesional obligada a toda la imparcialidad e independencia necesarias en sus actuaciones Profesionales.

- El Gobierno moderniza las normas de tasación en España, obligando a incorporar los riesgos climáticos en la tasación de una vivienda: inundaciones, incendios o eficiencia energética, lo que afectará a hipotecas y seguros

Con fecha 12-06-2025 fue publicada en el BOE nº 141 la **Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**. A este respecto, debemos recordarte que por parte de TECPEVAL han sido varias las comunicaciones que se han efectuado en este sentido, y que se os han remitido puntualmente. Al mismo tiempo que fueron publicadas en la página web del Colectivo.

Su entrada en vigor fue el pasado 12 de Agosto de 2025, por lo que a partir de esta fecha las tasaciones de viviendas ***ya no pueden hacerse sin reflejar los riesgos climáticos que afecten al valor de un inmueble***, así como también se debe incluir ***el refuerzo de la formalidad y trazabilidad en los Informes de Valoración***, actualizando así la normativa del año 2003 sobre valoración inmobiliaria.

Lo que significa que **se deberá tener en cuenta la exposición de un inmueble a fenómenos como inundaciones, incendios o deslizamientos de tierra antes de conceder una hipoteca, valorar una cartera de activos o fijar una póliza de seguro**. Este cambio busca que el mercado inmobiliario se adapte a la realidad de la crisis climática, incorporando criterios de sostenibilidad en las operaciones financieras y en la compra de vivienda.

La sostenibilidad entra en la tasación

La novedad no se limita a calcular metros cuadrados o estado de conservación. Ahora, **la tasación deberá incorporar los factores de carácter medioambiental y climático en los que pueda verse afectado el inmueble**: desde su cercanía a zonas de riesgo hasta el impacto medioambiental de su construcción. *Entre los factores obligatorios a evaluar están la proximidad a ríos o al mar y riesgo de inundación; los posibles incendios forestales o deslizamientos de tierra; el consumo de agua y contaminación generada por el edificio*.

Incluir Certificado de Eficiencia Energética (CEE)

Desde Agosto de 2025, **si se va a tasar una vivienda para una hipoteca, ésta deberá contar con el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) vigente, e incluirse en la documentación empleada en el Informe, independientemente de su calificación, como parte obligatoria del proceso de valoración**. Con ello se busca más transparencia sobre el rendimiento energético y el consumo de recursos.

El Certificado Energético, obligatorio desde 2013 para vender, **ahora también es crucial para tasaciones**, sumándose como factor en la **valoración hipotecaria**.

Cambios en la valoración de superficies

Otro aspecto clave de la reforma afecta al modo en que se mide el valor de un inmueble. **Hasta ahora se utilizaba la superficie útil de forma global**. ***Desde Agosto, la tasación distingue entre espacios habitables y otras zonas como terrazas, jardines o trasteros, que pasan a valorarse por separado***.

Refuerzo de la formalidad y trazabilidad del Informe

- ***Índice obligatorio al inicio*** *para facilitar la localización de secciones y anexos.*
- *La* ***firma electrónica avanzada de todos los intervinientes*** *(tasador, revisor y técnicos colaboradores) que preserve la integridad del documento.*
- ***Se elimina la posibilidad de utilizar una fotocopia del libro de registro de la propiedad****, para garantizar que se recoge la realidad actualizada de la finca registral.*

La respuesta de los expertos a la entrada en vigor de esta nueva normativa no se ha hecho esperar, «*hay infraoferta y una demanda muy importante, por lo que ahora se puede elegir entre lo poco que hay y se miran pocas cosas. Cuando hay sobreoferta sí que empiezas a quitar de la lista algunas condiciones (por ejemplo, que no te interesan las casas que tengan una letra G o inferior)*», han puntualizado. Además han añadido que, de momento, estas condiciones no están influyendo en el precio, puesto que «*lo que mira el tasador es qué valora el mercado en cada momento*».

Enlace directo a la nueva Orden ECM/599/2025, de 10 de junio:

https://www.boe.es/boe/dias/2025/06/12/pdfs/BOE-A-2025-11815.pdf

Nueva Plantilla de Acción Operativa (Orden ECM/599/2025)

Tras la entrada en vigor de la citada Orden ECM/599/2025, que viene a actualizar la anterior Orden ECO 805/2023, *se ven afectados determinados aspectos a la hora de realizar los Informes de Valoración en hipotecas o seguros*, incorporando sostenibilidad, trazabilidad y métodos digitales.

Por tal motivo, por parte de nuestro Gabinete de Arquitectura se está confeccionando una nueva «***plantilla de acción operativa***», que permita poder desarrollar la actividad pericial de forma actualizada, con posibilidades de personalización y/o cambios en su diseño en la aplicación Microsoft Word. Y que os facilitaremos en el momento que esté debidamente operativa.

- El Notariado crea una aplicación en la que se pueden consultar los precios reales del metro cuadrado de compraventa

Este nuevo Portal Estadístico del Notariado ofrece por primera vez los precios de compraventa reales, tanto de vivienda nueva como de segunda mano, inscritos ante notario, lo que elimina especulaciones y da una imagen fiel del mercado. **Esta nueva plataforma digital publica los precios reales de una manera visual e interactiva, de forma gratuita y al alcance de todos los interesados**: «*Nuestros datos proceden de una fuente auténtica, las escrituras de compraventa que autorizamos los notarios*», ha explicado la presidenta del Consejo General del Notariado, Concepción Pilar Barrio del Olmo.

Una base de datos confidenciales anónimos con más de 170 millones de documentos

El portal **recoge información anónima registrada en el Índice Único Informatizado Notarial, la segunda base notarial más grande de España, con más de 170 millones de documentos** que, hasta ahora, sólo se compartía con la Administración Pública.

La información se actualiza cada mes y ofrece una visión de los últimos 12 meses de actividad en el sector.

Consulta gratuita, real, oficial y transparente

Esta página ofrece la posibilidad de conocer la situación actual del mercado, así como también se puede observar la evolución de otros múltiples factores, gracias a las estadísticas completas de los últimos 12 años.

Las claves de esta nueva plataforma son el **acceso gratuito a datos reales, oficiales y transparentes que se basan directamente en las escrituras de compraventas autorizadas ante notario en todo el territorio**, y que se recogen en el momento exacto en que comprador y vendedor firman el documento, por lo que con esta nueva aplicación, **no hay desfase temporal**.

Las dos fuentes oficiales de donde procede principalmente la información de este tipo de operaciones es, por un lado, del **Consejo General del Notariado (CGN)**, y por otro, del **Colegio de Registradores**.

Portal Estadístico del Notariado:

https://penotariado.com/inmobiliario/buscador-precio-vivienda

- Aplicación PERIT@: Mantenimiento de Peritos

Dentro del marco de continua evolución y mejora de la Administración de Justicia a través de su Transformación Digital, el **10 de Mayo de 2023 se inició un «*programa piloto*» de la aplicación PERIT@, para la gestión de los profesionales que pueden actuar en procesos judiciales como peritos**. Esta aplicación una vez implementada permitirá agilizar el procedimiento para que la designación de peritos se lleve a cabo de un modo **rápido y seguro**.

Pues bien, finalmente, tras más de dos años de adaptaciones y/o actualizaciones en sus funcionalidades, **el 31-01-2025 fue la fecha límite establecida por la Administración, en un primer momento, para**

que Colegios o Asociaciones Profesionales ajenas a la Administración de Justicia llevaran a cabo la carga de Peritos para este año 2025, en aquellas zonas geográficas en las que ya está implementado este aplicativo. Sin embargo, en nota emitida posteriormente por la propia aplicación PERIT@, se aceptarían plantillas remitidas vía ticket al CAU Externo hasta el 28-02-2025. **Todo lo remitido a posteriori ya no sería tenido en cuenta de cara a los listados de este año 2025**.

La puesta en funcionamiento fue realmente una odisea, como era de preveer, los continuos errores en la carga e implementación de los datos obligaba a los técnicos designados a realizar, casi a diario, nuevas mejoras en la aplicación, así como a confeccionar nuevos manuales y vídeos que facilitaran estos procesos de carga, ante la avalancha de críticas por parte de los mismos Colegios y Asociaciones Profesionales.

Con todo esto, y una vez fueron subsanadas todas estas incidencias y la plataforma podríamos decir, que es 100% operativa, pasamos a recordar los principales beneficios de esta nueva aplicación:

- *Designación automática de peritos judiciales de modo rápido y seguro.*
- *Control en tiempo real de designaciones realizadas.*
- *Carga y actualización de usuarios (peritos) por colegios/asociaciones profesionales.*
- *Incremento de categorías y especialidades de pericias.*

- El valor de referencia de Catastro recibe su primer mazazo judicial

Desde el 01-01-2022 ***la mayoría de inmuebles urbanos tiene asignado un Valor de Referencia de Catastro, que puede coincidir o no con su valor de mercado***. Y es que ***dicho valor se fijó a partir de estadísticas de transacciones reales, pero sin que en ningún momento se hubiera visitado el inmueble, ni por tanto se conozca su estado y situación real***.

Sin embargo, parece ser que los Tribunales comienzan a dudar de si realmente el valor de referencia de Catastro es lo que nos han contado, o **se trata en realidad de una comprobación de valores encubierta**. Ejemplo de ello es la ***Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana de fecha 10-07-2024***. Y es que esta resolución se refiere al caso de un contribuyente que tributó en el ITP conforme al valor de escritura, obviando el valor de referencia que era en ese caso superior.

Estamos ante **una Sentencia de gran importancia**, de la que resultan una serie de consecuencias directas e indirectas. En primer lugar, la clara consecuencia directa de esta Sentencia es que ***todo aquel que reciba una liquidación por no haber tributado conforme al valor de referencia de Catastro podrá recurrirla y obtener la suspensión de la deuda***. Ello, simplemente, reservándose el derecho a promover la tasación pericial contradictoria. De esta forma se permite a estos contribuyentes ***recurrir sin tener que pagar la deuda***. En segundo lugar, y como consecuencia indirecta, vemos que el TSJ de Valencia ***equipara la imposición del valor de referencia en una comprobación de valores***.

INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades//Secretario Administrador

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las **Administraciones de Fincas y Comunidades**, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, es una de las funciones en las que ocupan su dedicación profesional ***nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades***, habida cuenta de su constatada 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 artículo 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

Que los Profesionales Titulados INTERFICO, desde la pandemia por Covid, han tenido que reinventarse, no se nos escapa a nadie y han tenido que adaptar las Juntas de Propietarios y Vecinos al ámbito telemático, siendo los garantes de que se cuente con las adecuadas medidas para esta participación telemática. Se permite la toma de acuerdos sin Junta, a través de consultas por escrito, en virtud todo ello del ***Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, BOE del 5/05/2021***.

- *Alquileres Turísticos en las Comunidades de Propietarios*

Las Comunidades de Propietarios podrán, ahora sí con todas las de la Ley, prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en sus inmuebles.

Fue a principios de Enero de este 2025 cuando el Boletín Oficial del Estado (BOE) publicaba la modificación de ciertos aspectos de la Ley de la Propiedad Horizontal, a través de la *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*, que establecía que, ***desde el 03-Abril-2025, las Comunidades de Propietarios podrán prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio si así lo deciden 3/5 partes de los propietarios***.

Algo que se venía haciendo hasta ahora, pero sin la total seguridad jurídica. Tras la publicación de esta norma en el BOE, ***se aclaraban las discrepancias que había en la interpretación que se daba sobre la prohibición de viviendas de uso turístico en las Comunidades de Propietarios***.

Prohibición sólo para nuevos pisos turísticos

Debemos recordar que ***la adopción de este acuerdo sólo implica prohibición a la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio, ya que en ningún caso afectará a los propietarios que ya tuvieran pisos turísticos antes de esa fecha, y podrán seguir desarrollando esta actividad***.

Rechazo de las Comunidades de Propietarios a las VUT

Con esta última modificación, las Comunidades de Propietarios tienen una herramienta con todas las garantías jurídicas que les pueda llevar a adoptar la decisión de prohibir en sus edificios esta actividad, especialmente interesante en aquellas zonas en las que proliferan las VUT (Viviendas de Uso Turístico).

¿Qué ha cambiado exactamente desde el 03-04-2025?

- **Se necesitará el voto favorable del 60% de los propietarios (y cuotas de participación) para autorizar una vivienda turística**.
- **Las Comunidades podrán vetar nuevos pisos turísticos si no cuentan con ese respaldo**.
- **Los propietarios que ya alquilen con fines turísticos seguirán operando, pero podrían pagar hasta un 20% más en gastos comunes**.
- **Los vecinos podrán acudir a los tribunales para frenar la actividad no autorizada**.

La medida supone un nuevo equilibrio entre el derecho a la propiedad y el derecho a la convivencia vecinal, en un momento donde **la regulación del turismo residencial se ha convertido en un reto clave para las grandes ciudades**.

- Ventanilla Única para controlar el Alquiler Turístico

La normativa anterior podemos decir que va de la mano de la creación de la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**, una plataforma de la que ya hemos hablado en varias ocasiones, y que tras su entrada en vigor centraliza el ***Registro Obligatorio de todas las viviendas destinadas al alquiler de corta duración***, ya sean turísticas o temporales.

Este «**Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración**» entró en vigor el pasado 02-01-2025, ***aunque su aplicación efectiva no fue hasta el 01-07-2025***. Esta iniciativa, regulada por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, ***tiene como objetivo frenar la escalada de los precios de los alquileres turísticos y prevenir el fraude en los contratos de temporada***. Este Real Decreto adapta la normativa española al Reglamento (UE) 2024/1024, y convierte a España en el primer país de la Unión Europea en implementar estas disposiciones.

Este sistema obliga a los arrendadores a obtener un ***Número de Registro Oficial (NRA) antes de publicitar sus viviendas en plataformas online***. La medida busca luchar contra el **fraude en el alquiler turístico** y garantizar que estas viviendas cumplen la legalidad vigente.

A través del siguiente enlace directo, puedes tener acceso a la «**Guía elaborada por el Colegio de Registradores**» a este menester:

https://www.atp-cpes.com/Comunicas/Guia_tramitacion_NRA.pdf

- Llega la normativa que impulsa el autoconsumo y la climatización renovable en viviendas

La norma impulsa las instalaciones de bombas de calor, el autoconsumo compartido y puntos de recarga en edificios residenciales.

La crisis eléctrica del pasado 28-04-2025, que dejó fuera de servicio buena parte del sistema peninsular, llevó al Gobierno a la publicación del *Real Decreto-ley 7/2025*, una norma que consolida la red eléctrica y redefine la gestión energética en los edificios, facilitando tanto la instalación de equipamiento común (paneles, bombas de calor, puntos de recarga...) como el reparto de energía en consumos colectivos.

Instalación de aerotermia y geotermia en Comunidades de Propietarios

La modificación del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal destaca como una de las medidas con mayor impacto. ***Aunque ya permitía autorizar instalaciones con el voto de un tercio de los propietarios y cuotas, ahora se aclara expresamente que estas también incluyen bombas de calor, como la aerotermia***, que extrae energía térmica del aire exterior, y la geotermia, que aprovecha el calor del subsuelo.

Bonificaciones fiscales

El artículo 28 modifica la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para que ***los ayuntamientos puedan establecer bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la instalación de estos sistemas de climatización***. Estos beneficios fiscales no se limitan a viviendas unifamiliares, sino que también pueden aplicarse en proyectos aprobados por Comunidades de Vecinos, siempre que cumplan los requisitos establecidos por el municipio.

Autoconsumo eléctrico colectivo y comunidades energéticas

Hasta ahora, el consumidor debía optar por una única modalidad de autoconsumo, pero el artículo 24 del Real Decreto-ley permite asociarse simultáneamente a dos tipos: ***uno individual sin excedentes, como puede ser el de una nave industrial, y otro compartido a través de red, conectado a una instalación de generación cercana***.

Por otro lado las comunidades energéticas pueden agrupar a varios consumidores (edificios, comercios, industrias) y gestionar de forma colectiva la producción, el almacenamiento y el reparto de energía renovable.

Puntos de recarga para vehículos eléctricos con menos trabas

Las estaciones de recarga de alta potencia (más de 3.000 kW) ya no tendrán que pasar por el habitual trámite de autorización administrativa, salvo en casos puntuales donde sea imprescindible justificar su impacto ambiental o declarar su utilidad pública.

Para instalar puntos de recarga de baja potencia en garajes comunitarios, basta con notificarlo previamente a la Comunidad y dejar constancia en el acta. La junta solo podrá denegar la instalación si acredita de forma justificada un perjuicio grave o una imposibilidad técnica real. Además, se refuerza la capacidad del operador del sistema eléctrico para gestionar de forma directa tanto los datos estáticos como dinámicos de estas estaciones.

Ahora más que nunca el Profesional Titulado INTERFICO ***debe estar preparado para informar, impulsar y guiar técnicamente a las Comunidades de Propietarios y Vecinos en estos procesos***. Con esta nueva normativa, es recomendable que se convoquen juntas informativas, se encarguen estudios de viabilidad y se contacten con asesores jurídicos y técnicos especializados para evitar errores. Para llevar a cabo este tipo de instalaciones, existen varias vías, como los fondos europeos gestionados por las Comunidades Autónomas, las subvenciones municipales o autonómicas o financiación bancaria colectiva. Cabe destacar que las Comunidades de Propietarios no tienen que asumir la totalidad del coste de forma inmediata. Un buen asesoramiento puede ayudar a estructurar el proyecto con todas las garantías.

- Nueva Ley Antiokupación

No menos trivial y complicada sigue siendo la actuación de los Profesionales Titulados INTERFICO en los temas de ***morosidad, derramas y okupación***.

La **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, es decir, la reforma en la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Lecrim), ***que entró en vigor el 3 de Abril de 2025***, **permitirá agilizar los desahucios de viviendas okupadas en todo el territorio español**.

Esta una nueva legislación aprobada por el Parlamento español establece un marco legal para realizar desahucios de okupas de manera más rápida.

A este respecto, los expertos explican que «esta legislación permitirá agilizar los desahucios para aquellos okupas que realizan «*allanamiento de morada*» o que hacen «*usurpación de un bien inmueble*». Será a través de un juicio rápido».

A partir del 03-04-2025, la persona que vea okupada su vivienda deberá formular una denuncia acreditando la situación en relación a su propiedad. Así, se iniciará un procedimiento de desahucio diferente al que se realizaba hasta el momento en España.

Una vez que las autoridades policiales constaten que, efectivamente, se ha producido una okupación del domicilio, **se procederá a celebrar un juicio rápido que deberá celebrarse en un plazo de**

15 días. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los plazos de la Justicia en España no son todo lo rápidos que se desearía, por lo que los desahucios sí se agilizarán, pero no van a ser tan rápidos ni tan exprés como marca la nueva legislación.

Otro de los aspectos relevantes que recoge la nueva legislación es la intervención de la Comunidad de Vecinos. *Hasta el momento, las Comunidades de Vecinos no podían intervenir de ningún modo en los procesos de desahucio de una okupación. Sin embargo, con la nueva Ley,* **las Comunidades de Vecinos tendrán la posibilidad de aportar información relevante sobre la okupación**. **Además, también tendrán derecho de denunciar la situación ante la Policía cuando el propietario de la vivienda se encuentre ausente**.

Los propietarios podrían cortar los suministros sin que sea un delito

Otra de las grandes noticias frente a la ocupación podría ser un acuerdo al que llegaron más de 60 magistrados en Barcelona. El 07-03-2025, los magistrados/as de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Barcelona se reunieron con el objetivo de unificar criterios en diversas cuestiones procesales y penales en materia de usurpación y allanamiento: **La baja de los suministros por el propietario no será considerada como coacciones**. ***Si el titular de un inmueble ocupado no mantiene el alta de suministros o el pago de los mismos, esta conducta no será constitutiva de un delito de coacciones***.

- Ayudas para la Rehabilitación de Vivienda en 2025 en España

Las **Ayudas para la Rehabilitación de Viviendas** en España en el marco del programa de Rehabilitación Residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de los **Fondos Next Generation EU**, siguen vigentes durante este año 2025, ofreciendo a los propietarios y residentes la oportunidad de mejorar la eficiencia energética y la habitabilidad de sus hogares.

La rehabilitación de vivienda puede tener diferentes finalidades, sin embargo, ***en el marco de las ayudas a la rehabilitación de vivienda vigentes en 2025, es necesario que las obras e intervenciones de rehabilitación tengan una finalidad concreta y un resultado mínimo en cuanto a mejora de la eficiencia energética***.

El Gobierno ha extendido el plazo para beneficiarse de las ventajas y deducciones fiscales asociadas a la rehabilitación de vivienda hasta 2026, lo que significa que las obras acometidas durante este ejercicio y el siguiente podrán acogerse a las deducciones en el IRPF que prevén los ***fondos europeos Next Generation****, por obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales. Por otro lado existe una nueva línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) que cubre parcialmente el riesgo de los préstamos concedidos por parte de las entidades financieras privadas.*

Requisitos para solicitar las ayudas para reformas de viviendas

En el caso de las ayudas en forma de deducción en el IRPF, basta con acreditar, tal y como exige la normativa, ***la adecuación de las obras realizadas al fin que se subvenciona***. Para ello, es necesario ***aportar un certificado de eficiencia energética que demuestre que se ha alcanzado el porcentaje de mejora que exige la normativa***. Además, es importante guardar toda la documentación referente a las obras realizadas, en particular, facturas y documentos que demuestren que el pago sea realizado de forma legal y trazable.

Para finalizar este apartado debemos recordar de nuevo 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 posibles sanciones, (Reglamento General -RGPD- en vigor desde el 25-05-2018).

MEDFIN - Mediadores Financieros

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, está claro que se ha visto expuesta a un estrés importante, resultado de las exigencias de la coyuntura económica actual y de las consecuencias del fuerte impulso que están tomando los criterios de sostenibilidad. Se plantea una nueva forma de relación personal y profesional, porque el consumidor y usuario entiende cada vez más la necesidad de asesoramiento profesional para orientar sus finanzas y demanda la intervención y apoyo de un «***Profesional de la Mediación Financiera, MEDFIN***», por su propio interés para asegurarse con los activos, ante la incertidumbre financiera. Es claro que ha cambiado el perfil de riesgo del inversor.

Al objeto de preservar el capital y hacerlo crecer, es fundamental contar con los servicios de un Profesional Titulado MEDFIN, que seleccionará dónde invertir, buscando sectores defensivos y compañías de calidad y que muestren continuada resistencia frente a las crisis vividas.

Así pues:

- Principales tendencias del sector financiero en este 2025

El panorama financiero está experimentando una serie de cambios significativos impulsados por la tecnología (IA generativa), la innovación y las nuevas demandas de los consumidores. Este hecho, sumado al impulso que están tomando los criterios de sostenibilidad medioambiental, hace que el futuro de las finanzas se presente lleno de novedades y desafíos. A medida que nos hemos ido adentrando en este año 2025, es crucial analizar las tendencias que están dando forma al sector financiero y anticipar cómo estas influirán en las estrategias comerciales y en la experiencia del cliente.

A continuación enumeramos cuáles han sido las principales tendencias financieras que han definido este año 2025:

Equilibrio entre liquidez y apalancamiento

El panorama económico es incierto a nivel mundial y el miedo a una posible recesión está siempre presente. Por tanto, una de las tendencias de las empresas es diseñar estrategias financieras basadas en la flexibilidad y la diversificación de mercados. Los responsables financieros deberán actuar como líderes estratégicos para impulsar la innovación y la transición a sistemas financieros ágiles y eficientes.

Análisis de datos con Inteligencia Artificial

El análisis de datos es fundamental para tomar decisiones informadas. Las posibilidades del big data supusieron un gran salto para los análisis predictivos que no solo se apoyaban en datos históricos, sino en la detección de patrones y tendencias. En 2025, la IA está multiplicando las capacidades para tomar decisiones que permitan obtener ventajas competitivas.

Ciberdelincuencia e Incorporación de criterios ambientales (*ESG*)

En 2025, las empresas han tenido que lidiar con la ciberdelincuencia y los hackers, ya que es un fenómeno que está en auge, apostar por las tecnologías emergentes, incorporar los criterios ESG (Environmental, Social and Governance, por sus siglas en inglés), gestionar los riesgos y optimizar los recursos. El liderazgo de las estrategias financieras es fundamental para alinear los objetivos de crecimiento con todos estos desafíos.

El compromiso de las empresas con la sostenibilidad medioambiental y la responsabilidad social es imprescindible para mantener la confianza de los inversores y otros grupos de interés. Los criterios ESG son

un pilar estratégico, cuyo cumplimiento deben garantizar los mediadores financieros. Los informes deben reflejar los esfuerzos realizados para cumplir con las regulaciones en materia medioambiental.

Mayor impulso a los nuevos sistemas de pago

Los pagos en tiempo real no dejan de aumentar, tanto en número de transacciones como en volumen de dinero. Según un informe de ACI Worldwide, se espera que, en 2028, casi un tercio de los pagos electrónicos globales se hagan en tiempo real. Estos sistemas simplifican las operaciones transfronterizas, el uso de monedas digitales y la interoperabilidad entre cuentas bancarias tradicionales y digitales.

Avance del blockchain y los activos digitales

La tecnología *blockchain* ha supuesto toda una revolución para los sistemas financieros. La posibilidad de operar con monedas virtuales y otros activos digitales está dejando de ser una opción para los más atrevidos. En 2025, esta tecnología está avanzando en términos de seguridad, transparencia, velocidad y eficiencia, lo que permitirá realizar pagos con mayor confianza.

Gestión eficiente de recursos

Una de las prioridades del mediador financiero es la de lograr un crecimiento sostenible de la empresa. Para ello, es imprescindible gestionar los recursos de manera eficiente, optimizar el gasto y garantizar inversiones rentables. Ante la incertidumbre macroeconómica, sus decisiones deben apoyarse en una óptima gestión del riesgo, que incluya diversificación y previsión de posibles escenarios adversos.

- Fin a las «Golden Visa»

El fin a las «Golden Visa» se produjo el pasado 03-04-2025, tras la entrada en vigor de la *Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficacia del Servicio Público de Justicia*. Una medida que se aprobó en 2013, tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

Desde que se anunció el fin de las **«Golden Visa»** son muchos los expertos que creen que esta medida ***tendrá un impacto muy limitado en el sector inmobiliario***, dado el perfil de viviendas que compran estos extranjeros y la localización «exclusiva» de las mismas, ***y que el verdadero problema en España es la falta de vivienda asequible y que es la que demanda el ciudadano medio***.

- Nuevos retos para las Empresas de Asesoramiento Financiero

Con la aprobación el año 2023 de la *Ley 6/23, de 17 de marzo* (*Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión*), se produjeron cambios sustanciales para las Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS), entre los que cabe destacar la diferencia que establece entre la figura de la EAF (Empresa de Asesoramiento Financiero), que debe ser persona jurídica y disponer de un capital mínimo de 75.000 euros; y las EAFN (Empresa de Asesoramiento Financiero Nacional), que pueden ser personas físicas o jurídicas, y que entre algunos de los requisitos para su aprobación sólo pueden operar en España, necesitan Seguro de Responsabilidad Civil y un capital mínimo de 50.000 euros. Las EAFN, con la nueva normativa, están sujetas a tener que registrarse en la CNMV y a guardar los mismos requisitos y régimen de supervisión, inspección y sanción que las EAF.

Según los datos recogidos en la CNMV, en la actualidad existen en España 140 EAF, de las que 88 son EAF puras, un 63% del total con 12 de ellas que tienen agentes financieros, y 52 son EAFN nacionales, que suponen un 37% del total y de las que sólo una tiene agentes.

Las EAF prioritariamente están en Madrid, Cataluña, Galicia y Comunidad Valenciana.

Tanto los Mediadores Financieros como las Empresas de Asesoramiento Financiero van a tener un papel protagonista al frente de los cambios que se avecinan, como las nuevas funciones de la inteligencia artificial, el fuerte impulso que están tomando los criterios de sostenibilidad, la incertidumbre del panorama geopolítico y la volatilidad de los mercados.

Contar con los servicios de los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales-MEDFIN*, es el primer paso para realizar inversiones seguras y rentables, dado que analizar el perfil del cliente es alinear con garantía sus expectativas de rentabilidad adaptadas al perfil de riesgo. ***Nuestros Titulados MEDFIN*** *saben muy bien que para invertir no se necesita mucho dinero, sino dar las respuestas ajustadas a las necesidades de la persona o entidad que precisa de sus servicios*.

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 actividad en todo el rango de oferta que ofrece el marco financiero.

INGESA - Interventores de Gestión Administrativa

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la «**Gestión Administrativa**», los ***Profesionales Titulados INGESA-Interventores de Gestión Administrativa «Administrative Services Manager»*** están asumiendo un papel primordial en la gestión de los constantes cambios y medidas que se van aprobando por parte de las diferentes Administraciones, ya sean de carácter estatal o autonómico, e intentando dar solución a las mismas en una cada vez más deficiente atención presencial, puesto que la mayor parte de este tipo de tramitaciones pueden ser realizadas telemáticamente a través de sus respectivas sedes electrónicas. Ante esta situación, nuestros «***Profesionales Titulados INGESA***» se convierten en el nexo fundamental en una coyuntura de dificultad como la actual y que, entre otras cosas, pone en jaque la pervivencia de muchas PYMES, la continuidad de muchos empleos y desafiando a los autónomos hasta la extenuación con nuevos requisitos y exigencias legales.

Debemos destacar las gestiones realizadas por nuestros «***Profesionales Titulados INGESA***» en las tramitaciones de las ayudas directas y medidas fiscales y laborales, tanto de carácter autonómico como estatal, además de la solicitud de líneas de avales denominadas ICO-DANA para particulares, trabajadores, autónomos y empresas, aprobadas para paliar los daños causados por la DANA en los municipios afectados por la DANA, 78 en total, 75 de ellos en la Comunitat Valenciana, 2 en Castilla-La Mancha y 1 en Andalucía.

Otra de las funciones destacadas en el desarrollo de la actividad, es el de asesorar a sus clientes en la tramitación de los **Fondos Next Generation**, con el primordial objetivo de facilitar el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigían cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración. Y lidiando con otras figuras como los PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica).

Mención especial a este respecto merece la **DGT**, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad, tras la adopción de nuevas medidas para que Colectivos y empresas en relación con DGT hagan sus trámites a través de su ***Sede Electrónica***. Acelera así Tráfico la presentación telemática de sus trámites, para evitar desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente. Aplaudimos esta determinación, además de por su funcionalidad para los profesionales, por ser la vía de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico.

De igual modo los Profesionales INGESA ostentan condición reconocida como colaborador con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), 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*».

*- VERI*FACTU*

Veri*factu es un sistema de verificación de facturas electrónicas impulsado por la Agencia Tributaria que **tiene el objetivo de luchar contra el fraude fiscal y potenciar la digitalización en los procesos de contabilidad empresarial**. La implantación de Veri*factu impactará de manera diferenciada según el tipo de negocio y régimen fiscal.

Este sistema garantiza ***que las facturas de empresas y autónomos sean auténticas, íntegras y se pueda garantizar su trazabilidad a lo largo de todo el proceso***, de forma que se pueda verificar la información y detectar fallos y anomalías en tiempo real.

Entrada en vigor:

- *Para empresas con una facturación anual superior a 8 millones de euros*:

El plazo para adaptar sus programas de facturación es hasta el 1 de Enero de 2026.

- *Para empresas y autónomos con facturación anual inferior a 8 millones de euros*:

El plazo límite se establece en el 1 de Julio de 2026.

ÚLTIMA HORA: El Consejo de Ministros de fecha 02-12-2025 aprueba un Real Decreto que *retrasa al 01-01-2027 la entrada en vigor de Veri*factu*

A partir de su entrada en vigor, las empresas y autónomos deberán remitir las facturas a la Agencia Tributaria de manera instantánea. Para facilitar la implementación de estas nuevas responsabilidades, la Agencia Tributaria ha puesto a disposición de empresas y autónomos este nuevo sistema gratuito de facturación electrónica, diseñado para realizar su facturación y compartirla de manera inmediata con el fisco.

Es necesario puntualizar que **este reglamento no afectará, al menos de momento, a las empresas y autónomos que utilicen procesadores de texto (Word) o hojas de cálculo (Excel)** exclusivamente para:

- **Introducir los datos de las facturas**.
- **Expedir e imprimir las facturas**.
- **Conservar la información de facturación**.

Por ejemplo, si un usuario utiliza una hoja de cálculo «Excel» para generar simples listados de facturas emitidas, incluyendo sumatorios o el uso de otras reglas de cálculo, no le afectará el Reglamento. Pero si la utiliza programando una Macro, para generar el libro registro de facturas expedidas, su hoja de cálculo sí se considerará un sistema informático de facturación y, por lo tanto, deberá cumplir con los requisitos del Reglamento.

Sanciones por incumplimiento

La Agencia Tributaria prevé las sanciones, de carácter grave, que pueden imponerse a los programas de facturación que no cumplan con los requisitos, y que pueden ir desde los 1.000 € hasta los 150.000 €.

A través del siguiente **enlace directo** creado por la Agencia Tributaria podrás acceder a toda la información relacionada con el sistema **VERI*FACTU** (*guías, manuales y documentación de soporte para resolver dudas específicas*):

https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/sistemas-informaticos-facturacion-verifactu.html

- El Congreso de los Diputados tumba la reducción de la jornada laboral

El Consejo de Ministros celebrado el 30-09-2025 **aprobó el trámite legislativo para que el «reglamento del refuerzo del control horario» se pueda canalizar por la vía de urgencia, después de que hace apenas unas semanas Junts, PP y Vox *tumbaran en el Congreso el proyecto de ley de reducción de la jornada laboral***.

Este apartado es el único que el departamento dirigido por Yolanda Díaz puede aprobar vía reglamento, es decir, sin pasar por el Congreso.

«*La idea del registro es que logremos poner una forma fiable, no alterable y fácilmente constatable de cuáles son las jornadas que se están haciendo en las empresas españolas. Eso producirá una rebaja del tiempo efectivo de trabajo*», explican desde el Ministerio de Trabajo.

En cuanto al contenido del reglamento, **se pretende plantear en positivo en aspectos como el no uso del papel, haciendo que el sistema sea digital, interoperable, pero sobre todo seguro**. Además, deberá recoger todos los asientos del empleado, es decir, no solo la entrada y la salida, sino también la pausa para la comida, por ejemplo. Y no solo podrá ser consultado por la Inspección de Trabajo, sino también por el trabajador y por la representación legal de los mismos.

Por otra parte, en el Ministerio dan por descontado que el reglamento se enfrentará a impugnaciones en los tribunales por parte de la CEOE.

Sobre los plazos para que el reglamento con el nuevo registro se materialice en el Boletín Oficial del Estado (BOE), estas fuentes no ofrecen marcos temporales, dado que hay elementos que no dependen directamente del Ministerio, aunque normalmente, un reglamento no tarda menos de cuatro meses en ser aprobado definitivamente, y eso yendo muy rápido.

En consecuencia, ***su entrada en vigor ya no se producirá hasta el próximo año 2026***, con toda probabilidad.

- Prórroga Convenio de Colaboración entre la ATV e INGESA

Con fecha 02-10-2025 se llevó a cabo la firma de la prórroga de 4 años del Convenio de Colaboración entre la *Agencia Tributaria Valenciana, la Sociedad de Infraestructuras y Servicios de Telecomunicaciones y Certificación, SAU (ISTEC)* y la *Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa-INGESA*, en relación con la presentación telemática de documentos con trascendencia tributaria ante la Agencia Tributaria Valenciana.

El «***Profesional Titulado INGESA***» tiene en su haber multitud de servicios de operatividad, en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, aduana, etc… por lo que abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido se le demanden como intermediadores por terceros. Recordamos a quienes aún no ofrezcan este completo servicio a sus clientes, que pueden solicitar su acceso a la Habilitación como «***Profesional Titulado INGESA***». Las muchas trabas de la Administración actualmente, obligan cada vez más al usuario a demandar los servicios de estos profesionales para resolver las obligaciones a las que se ven sometidos.

MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil

En cuanto al terreno de la Habilitación referida al **Profesional de la Mediación**, y alrededor de la figura del Profesional Titulado ***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, quedamos facultados para intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, (con los requisitos académicos previos exigidos por la normativa), con todo el rigor requerido, además de con todo reciclaje debido a través de la Formación Continuada que se presenta en los Boletines Oficiales de MECIMER y con la garantía del Colectivo Profesional que nos ampara.

- La nueva Ley de Justicia que obliga a las partes al uso anticipado de un medio alternativo de resolución de conflictos (MASC) antes de presentar una demanda

En el Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 3 de fecha 03-01-2025 se publicó la ***Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia***, que, en términos generales, viene a modernizar el sistema judicial español con cambios tanto a nivel organizativo como procesal, respondiendo al compromiso adquirido por España ante la Comisión Europea en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Con este objetivo, la Ley Orgánica 1/2025, **que entró en vigor el 03-04-2025**, trata de aligerar la carga de los tribunales y hacer el servicio más eficiente. Entre las principales reformas está la que afecta directamente al desarrollo de la actividad de nuestros «***Profesionales Titulados MECIMER***». Desde su entrada en vigor, **se exigirá**, salvo en algunas excepciones, **que antes de interponer una demanda, las partes inmersas en un conflicto hayan acreditado haber acudido previamente a algún medio adecuado de solución de controversias-MASC (entre ellos la Mediación)**, entendiéndose por tal cualquier actividad negociadora, prevista en la ley y llevada a cabo por las mismas partes o con la intervención de un tercero neutral.

En caso de que no se resuelva el conflicto por ninguna de estas vías (MASC), las partes ya podrán acudir a los tribunales, aunque tendrán que acreditar junto a la demanda que han intentado negociar previamente, lo que se denomina «**requisito de procedibilidad**». Como medio de acreditación, si ha intervenido un tercero neutral, valdrá un documento expedido por este. Si no, valdrá un documento firmado por ambas partes o cualquiera que pruebe que una parte ha recibido una solicitud para negociar. La ley recoge el término «abuso judicial» para los casos en los que no se intente primero llegar a una mediación.

Las materias para las que es obligatorio acudir a la vía extrajudicial son para asuntos civiles y mercantiles, incluidos también los transfronterizos. No se acudirá a los MASC si los casos son del ámbito laboral, concursal, penal o si una de las partes en una administración pública. Tampoco si afectan a los derechos fundamentales, a menores, a la filiación, maternidad o paternidad.

Riesgo de costas

Además, si una parte hubiera intentado un pacto (y la otra lo hubiera rechazado) y finalmente se le condenara a costas, se podría solicitar la exoneración de las mismas. También, la parte que hubiera rehusado un acuerdo, aunque el juez hubiera estimado parcialmente la demanda, podría ser condenada a costas.

A través del siguiente **enlace directo**, se puede tener acceso al contenido íntegro de la normativa reseñada, no obstante, y dada la extensión de la misma, indicamos que se pueden consultar directamente las páginas que van desde la **84 a la 93**, que comprenden el *TÍTULO II. Medidas en materia de eficiencia procesal del Servicio Público de Justicia*:

https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1/dof/spa/pdf

- Aprobada una proposición no de ley para unificar criterios en la aplicación de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)

Tras la entrada en vigor de la *Ley Orgánica 1/2025*, y ante la supuesta ***«anarquía normativa»*** que está originando la aplicación de la misma, el **Congreso de los Diputados** aprobó el 13-11-2025, con **amplia mayoría**, una «**Proposición No de Ley**» ***para unificar criterios en la aplicación de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)***.

Sin embargo, según indican los expertos consultados, el estado real del sistema no es un **colapso**, sino una **transición compleja** que requiere protocolos, **formación** y coordinación. «*Lo que se aprobó no fue una reforma precipitada ni una rectificación de urgencia, sino una **Proposición No de Ley** orientada a pedir al Gobierno la **unificación de criterios** interpretativos sobre los MASC, pero que son **corregibles mediante directrices** técnicas y no exigen reabrir el texto normativo*», manifiestan.

La ***Ley Orgánica 1/2025*** introdujo, por primera vez, un **requisito de procedibilidad** basado en la obligación de intentar una solución negociada antes de acudir al juzgado. Mediación, conciliación, oferta vinculante confidencial, experto independiente o negociación asistida: los mecanismos eran variados y su finalidad inequívoca, **descongestionar los tribunales** y fomentar culturas de resolución menos litigantes. Sin embargo, la puesta en marcha de este modelo ha sido desigual. El problema no radica en la norma, sino en su **interpretación y ejecución**.

En conclusión, lo aprobado el pasado 13 de Noviembre no fue una reforma de urgencia, ni una rectificación apresurada, ni un reconocimiento de que la **Ley 1/2025 haya fracasado**. Fue un gesto institucional de realismo: **reconocer que el sistema necesita pautas claras para garantizar seguridad jurídica**. El reto ahora no está en el Parlamento, sino en la técnica.

- El Ministerio habilita una plataforma digital para acreditar el intento de acuerdo antes de iniciar un proceso judicial

Al hilo de lo expuesto anteriormente, tras la entrada en vigor de esta nueva regulación, que recordemos establece como requisito para interponer demanda, salvo en algunas excepciones, acudir previamente a alguno de los medios adecuados de solución de controversias (entre ellos la Mediación) en vía no jurisdiccional, el *Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes* ha creado una **Plataforma de Interoperabilidad de los Medios Adecuados de Solución de Controversias PIMASC**, donde se podrá obtener un documento **a los efectos de acreditar que se ha intentado la actividad negociadora previa y cumplir el «*requisito de procedibilidad*»**, **dicha actividad negociadora o el intento de la misma deberá ser recogida documentalmente y se deberá aportar como documentación asociada junto con el escrito iniciador**. Cabe recordar que se debe seleccionar como tipo de documento «***DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA INTENTO ACTIVIDAD NEGOCIADORA MASC***».

Se puede acceder a toda la información relativa a la mencionada plataforma desde:

https://pimasc.justicia.es/

Durante este 2025, la Mediación se está mostrando como una herramienta imprescindible y necesaria para la solución de conflictos en muy diversos contextos, por vía extrajudicial. Son muchos los años clamando por que se de el reconocimiento debido a la Mediación y se implemente su funcionamiento como la alternativa óptima a los procesos judiciales.

Bien es sabido el atasco endémico de la Administración de Justicia, a través de la que, al menos, se siguen precisando de aproximadamente 800 días para resolver un litigio civil.

Siguen creciendo los problemas en el entorno civil, mercantil, social, educativo y escolar (Bullying), comunitario y vecinal (okupación e inquiokupación, impagos y derramas en comunidades de propietarios), sanitario, familiar (la lacra de la violencia de género y la violencia doméstica, no cesa), empresarial e industrial, laboral y de herencias e inmobiliario. Aumentan los litigios en materia civil en asuntos de arrendamientos de locales de negocio, regímenes de visitas y ejecuciones de custodias compartidas y, como no, en propiedad horizontal.

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan aprobando legislación, reglamentos, acuerdos, etc. de 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, y posterior *Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre*. La Mediación ha avanzado en los últimos años, ha llegado para quedarse, como firme propuesta a poner en práctica en todas las Comunidades Autónomas, a modo de «***instrumento de autocomposición eficaz de controversias surgidas entre sujetos de derecho privado***».

Recordamos que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, al igual que en años anteriores, han sido presentados para este ejercicio de 2025 los ***Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil-MECIMER*** *ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública y demás Organismos*, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval.

Es la ***Mediación*** «**un medio exitoso de resolución de conflictos**» en el que el acuerdo es de obligado cumplimiento para las partes y puede llegar a ser elevado a escritura pública, ofreciendo máxima seguridad jurídica y con idéntica eficacia que una sentencia. Por consiguiente, en definitiva, *ha llegado el momento de la Mediación y ha llegado para quedarse indefinidamente*. Debe pasar a convertirse en una realidad material y efectiva, transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos, implantándose su obligatoriedad previamente y de forma necesaria a la presentación de una demanda. ***Estamos ante una*** «***Profesión Remunerada***» ***de éxito presente y garantía auténtica de futuro***, *por lo que todos aquellos Titulados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional- ATP y* ***que no sean ya Mediadores Titulados-MECIMER***, «***tienen un futuro de desarrollo profesional perenne a su alcance***».

GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

Mención especial merece el Sector del Turismo, en el que continuamos creyendo. De todos es sabido nuestro orgullo por haber conseguido una Habilitación Titulada específica para este sector, por la fuerte demanda de empleo que este genera. Me refiero directamente a la «Figura Profesional Titulada» de:

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

Su raíz nace ***por el enorme potencial del sector turístico de España y todos sus colaterales***. La acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines, suman para que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos de ingresos de extraordinaria trascendencia, convirtiéndose en Agencias receptoras de turistas.

El crecimiento del Turismo a nivel mundial ha sido una constante a lo largo de este 2025, impulsado por una fuerte demanda que contribuye al desarrollo socioeconómico tanto de los destinos consolidados como de los incipientes. Esta circunstancia nos recuerda la inmensa responsabilidad que tenemos como sector para acelerar la transformación, situando a las personas y el planeta en el centro del desarrollo del turismo.

Las llegadas de turistas internacionales han crecido alrededor de un 5% en 2025 en relación a 2024. A pesar de la inestabilidad geopolítica y de las tensiones comerciales, la demanda turística se ha mantenido sólida. África lideró el crecimiento con un incremento del 12% en comparación con el mismo periodo de 2024, impulsado por un notable desempeño de África del Norte (+14%) y del África Subsahariana (+11%). Asia y el Pacífico registraron una expansión del 11%, alcanzando el 92% de los niveles previos a la pandemia, con Japón y Vietnam destacando entre los destinos de mayor crecimiento (+21% ambos), seguidos por la República de Corea (+15%) y Marruecos (+19%).

Europa, el mayor mercado receptor, acogió cerca de 340 millones de turistas internacionales en el primer semestre de 2025, un 4% más que en 2024. El turismo mostró un comportamiento especialmente fuerte en Europa Central y Oriental (+9%), aunque aún se encuentra un 11% por debajo de los niveles prepandemia. En el continente americano, el crecimiento fue más moderado (+3%), con notables avances en Sudamérica (+14%) frente al estancamiento en Norteamérica y el Caribe, donde el mercado estadounidense mostró signos de enfriamiento.

El **Día Mundial del Turismo** se celebró como todos los años el 27 de Septiembre de 2025, bajo el eslogan:

«Turismo y Transformación Sostenible»

Este evento destacó la importancia de prácticas turísticas responsables y su contribución al desarrollo sostenible global, con actividades organizadas por la OMT en diversas regiones del mundo.

El Secretario General de ONU Turismo, Zurab Pololikashvili, señaló: «*En vista de los retos mundiales, el turismo internacional sigue mostrando un fuerte impulso y resiliencia. A lo largo de 2025, las llegadas de turistas y los ingresos por turismo han aumentado en la mayoría de los destinos del mundo, lo cual contribuye a las economías locales, los empleos y los medios de sustento. Sin embargo, esto también nos recuerda nuestra enorme responsabilidad de garantizar que este crecimiento sea sostenible e inclusivo, y de colaborar con todas las partes interesadas locales en este sentido*».

El desarrollo tecnológico (IA) y las Redes Sociales se han convertido aún más en una herramienta precisa para obtener información, organizar viajes, compartir opiniones entre empresarios y turistas, fidelizar

clientes, mostrar otros productos y servicios y mejorar la reputación online, entre otros **factores dinamizadores del turismo**.

En el sector propio del turismo, 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).

¿Dónde está la llave para conseguirlo?

Para la OMT, una de las prioridades más importantes para el sector es «***Sin duda la Formación***». La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en *aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda* «***GESTUR***». ***Por consiguiente, hay que aprovechar las oportunidades y estar preparado***.

El futuro nos lo marcamos cada uno de nosotros, decidiendo la clave del éxito.

Formación

En el capítulo concerniente a la «***FORMACIÓN***», «*en la que* ****no cabe ningún tipo de vacilación**** *en este envite de exigencia que requiere el desafío diario en el ejercicio de nuestras funciones*», existen premisas que por muy repetitivas que sean, son una obviedad y no experimentan cambios.

En esta línea se perfilan en su fase integral las habilitaciones tituladas, las nuevas emergentes y sus continuas actualizaciones; es por lo que cabe insistir que *se implantó un Portal Formativo «vía on-line»*, el cual permite que periódicamente ***ofrezcamos a los Asociados debidamente habilitados, y en condiciones ventajosas, una amplia variedad de cuadros formativos complementarios a su formación específica de la habilitación profesional respectiva***.

De los contenidos cualificados de toda la diversa gama de programas a cursar que están a vuestra disposición (*algunos de ellos totalmente gratuitos*), se ha dado cumplida comunicación informativa en la publicación de nuestros respectivos Boletines Oficiales, Páginas Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales y demás medios de divulgación.

Todo ello está perfectamente dispuesto a vuestro alcance para adquirir mayor cualificación profesional y una continua puesta al día.

«***No olvidemos que es crucial reinventarse y para ello es de primera condición una adecuada alta preparación***». Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este capítulo de la Formación, unido al seguimiento continuado de los capítulos plasmados en el Área de Formación Continuada y sus correlativos que se facilita en el contenido de nuestros Boletines Oficiales, complementado con las noticias de actualidad semanal que insertamos en cada especialidad profesional, con periodicidad del día lunes semanal, conseguiremos estar en unas condiciones fuertemente adecuadas que avalen con plenas garantías los retos de nuestras actuaciones profesionales, *en la que estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya*, a la que en grado superlativo hay que tener siempre presente que:

«Una inversión en conocimiento paga el mejor interés».

NUEVA PLATAFORMA DE FORMACIÓN EN LÍNEA

Con este firme objetivo propio marcado por nuestra Entidad **Best-In-Class Professional Institute**, de ofreceros siempre una formación continuada y actualizada, desde finales del mes de Septiembre de este 2025, se ha puesto en marcha una ambiciosa *plataforma online* denominada **«Portal Formativo Best-In-Class»**: **https://www.best-in-class.es/**

Tras **más de 2 años de desarrollo** de manuales y cuadros formativos especializados, el sitio cuenta con ***más de 80 cursos, herramientas y plantillas*** orientados para la formación del Profesional Inmobiliario en España.

Todos los contenidos están diseñados específicamente para el entorno inmobiliario español, con un enfoque práctico orientado a resultados.

Esta plataforma formativa permitirá a los profesionales inmobiliarios **mantenerse actualizados**, **adquirir nuevas competencias y mejorar su competitividad** en el mercado, accediendo a todos los cursos bajo un modelo asequible de suscripción mensual.

Los Asociados que se suscriban obtendrán acceso ilimitado a esta amplia gama de recursos, beneficiándose de más de dos años de trabajo condensados en guías y manuales de alto valor.

Con **https://www.best-in-class.es/** un profesional inmobiliario podrá formarse integralmente en todos los aspectos de su profesión, elevando la calidad de sus servicios y diferenciándose como un «**ADPI-*Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario Altamente Cualificado***».

Adicionalmente, se podrá certificar la competencia profesional del Agente Inmobiliario Asociado a través de la superación de las pruebas de acreditación de cada curso en particular, de forma voluntaria, incluida en el precio de la suscripción.

A continuación pasamos a detallar la estructura de los contenidos de los que se compone la plataforma **https://www.best-in-class.es/**, organizados por **áreas temáticas**:

A1: ***Estrategia***	**F1:** ***Desarrollo Personal***
A2: ***Planificación***	**F2:** ***Gestión Profesional***
B1: ***Captación***	**G1:** ***Aspectos Legales***
B2: ***Venta***	**G2:** ***Protección de Datos***
C1: ***Marketing Digital***	**H1:** ***Digitalización***
C2: ***Publicidad***	**H2:** ***Omnicanalidad***
D1: ***Técnicas de Ventas***	**I1:** ***Networking***
D2: ***Cierre de Ventas***	**I2:** ***Organización de Eventos***
E1: ***Herramientas Tecnológicas***	**J1:** ***Complementarios***
E2: ***Innovación***	

Desde su implantación, a finales del pasado mes de Septiembre-2025, ***han sido múltiples las comunicaciones que desde el Departamento de Formación se han elaborado a fin de poner en conocimiento de todos los Miembros Numerarios de nuestros Colectivos Profesionales Inmobiliarios el funcionamiento de este nuevo Portal Formativo***, a través de **manuales informativos** e **intuitivos tutoriales** «**paso a paso**» de acceso a la mencionada plataforma.

Para continuar con nuestro objetivo formativo, debemos poner en tu conocimiento que desde el pasado 18-11-2025 se os ha ido remitiendo por correo electrónico a través del *Departamento de Formación* de *Best-In-Class Professional Institute*, un nuevo *Cuadro Formativo* bajo el nombre de «***VERI*FACTU y factura electrónica: manual para la transición de pymes y autónomos***», con información relativa a este nuevo sistema gratuito de verificación de facturas electrónicas impulsado por la Agencia Tributaria, que **tiene el objetivo de luchar contra el fraude fiscal y potenciar la digitalización en los procesos de contabilidad empresarial**. Tras su entrada en vigor **las empresas y autónomos deberán remitir las facturas a la Agencia Tributaria de manera instantánea**.

Para ayudarte a traducir todo esto a un lenguaje propio de la actividad inmobiliaria, a través de un *enlace directo* contenido en el mismo correo electrónico al que hacíamos alusión anteriormente, puedes acceder, por tiempo limitado, a la descarga de un «**manual gratuito**», en el que ***a través de una guía práctica y didáctica se explica, paso a paso, qué cambia y desde cuándo, qué debes exigirle a tu programa de facturación y cómo organizar la transición en tu Agencia Inmobiliaria***.

De igual manera ***debemos recordar la compacta repercusión y gran aceptación, que generó la implantación seleccionada de los cuadros formativos referidos a especialidades profesionales***,

cuyos costos para nuestros colegiados, francamente son de la mínima expresión, dada la enorme trascendencia de sus contenidos y establecidos para aplicación profesional posterior.

Las formaciones ofertadas son las siguientes:

- «**Cuadro de Especialización en Arrendamientos Urbanos**», ha sido seguido, y así continúa, «**en su tercera edición**» con enorme repercusión y prestigio suscrito otorgado con acreditación. Se trata esta especialización de una herramienta eficaz de relevante importancia, para atender con solvencia profesional cuantas situaciones nos depara el ejercicio de esta actividad. «Edición cursada online de gran éxito».

- Reincidimos en el «**Cuadro Formativo sobre 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**».

- «**Introducción a las Valoraciones Inmobiliarias**» en la cual se estudia el marco teórico de la valoración, determinación de un valor y tipos, desarrollo analítico relativo a la valoración inmobiliaria, documentación para emitir una valoración y modelos de valoraciones inmobiliarias.

- «**Conceptos Jurídicos Básicos de Derecho Privado y Derecho Público centrados en el Ámbito Inmobiliario**» los cuales se estudian a lo largo de seis capítulos: *1.- Derecho de Propiedad. 2.- Fiscalidad Inmobiliaria. 3.- Derecho Inmobiliario. 4.- Derecho Hipotecario. 5.- Legislación de Arrendamientos Urbanos. 6.- Derecho Urbanístico y de la Vivienda.*

Mención especial requiere, dada su relevancia actual, la incorporación de la Inteligencia Artificial:

- **Cuadro Formativo sobre «INTRODUCCIÓN A LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL con Chat GPT»**.

- **Cuadro Formativo sobre «Chat GPT» al servicio del Titulado ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario (I, II y III)**.

Cada profesional debe determinar, valorar y elegir lo fundamental de sus decisiones, «*siendo a nuestro juicio dogma capital estar altamente preparado*», y teniendo siempre presente que: «***una duda pesa más que una razón***».

En consonancia con los postulados del novelista francés Gustave Flaubert:

«***La vida debe ser una educación constante***».

O tal y como citaba el político y cronista romano, Séneca:

«***¡Estudia! no para saber una cosa más, sino para saberla mejor***».

Es por ello que de forma colectiva y personal, siempre he apostado por la forjada capacidad en mayúsculas en el ejercicio profesional de la actividad, porque a mi entender:

«**La Formación es el combustible continuo que consolida la Profesión**».

Nuestras Titulaciones atesoran propiedad de marca registrada, lo que evidencia una graduación máxima de solvencia acreditada, avalando con una formación continua profesional nuestra experiencia cualificada en el sector.

Esta cartera de prestigio nos permite mostrar y demostrar, con nuestro «*Integrated Talent*», que «**Juntos Sumamos Más en una Actividad Integrada**». Juntos impulsamos la innovación y la confianza en el desarrollo del ejercicio de la profesión, en su amplitud íntegra.

Además, recalcar las constantes actuaciones divulgativas a través de las **«redes sociales»** en las que operamos (Linkedin, X (Twitter), Facebook) y a través de las cuales **«a diario y a lo largo del día»,** se ofrece información actualizada y de interés respecto de todas y cada una de nuestras figuras Profesionales Tituladas **«Invitamos a nuestros Srs. Colegiados a -interactuar- en tales publicaciones, haciendo aún mayor la extensión del conocimiento de nuestros Colectivos Profesionales y dando a conocer a quienes los formamos y nuestros intereses profesionales»**. «***La apuesta crece de forma positiva en todas sus líneas***».

Las buenas prácticas de actuación, veraces y transparentes, las demostramos día a día ofreciendo y dando un servicio integral en el ejercicio de nuestra actividad profesional, el cual *nos hace figurar en el primer escalafón profesional*, porque seguimos siendo fieles a nuestra doctrina de «*dar lo mejor de nosotros mismos*», al igual que «*el afán de superación es nuestro continuo motor en marcha hacia la mejoría*».

Acuerdos y Actualización del Seguro de Responsabilidad Civil.- Seguro de Caución

Mención específica merece la vigencia de los «***diferentes acuerdos***» que han sido y son 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 rasgos de nuestros Profesionales Titulados; se perfilan condiciones «***de carácter individual***», «***concretos Seguros de R.C.***», *al igual que de* «***Garantía de Caución***».

Sigue vigente la Colaboración con **Banco 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***.

Debemos recordar los acuerdos que el 02 de Marzo, 29 de Mayo y 13 de Octubre de 2020, se suscribieron sendos acuerdos de colaboración con la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid, para la presentación telemática por cuenta de terceros de declaraciones tributarias correspondientes a los tributos gestionados por la Comunidad de Madrid.

Al mismo tiempo debemos señalar que tras un largo tiempo de interlocuciones con la Generalitat Valenciana, la Sociedad Infraestructures i Serveis de Telecomunicacions i Certificació y la SAU (ISTEC),

finalmente con fechas de 06-10-2021 y 01-06-2023, se llevaron a cabo las correspondientes firmas por parte del Conseller de Hacienda y Modelo Económico y nuestro Presidente, para la suscripción de ambos convenios de colaboración en relación con la presentación telemática de documentos con trascendencia tributaria ante la Agencia Tributaria Valenciana (ATV). Precisamente, hemos de poner en vuestro conocimiento que con fecha 02-10-2025 se llevó a cabo la firma de la prórroga de 4 años del Convenio de Colaboración entre la *Agencia Tributaria Valenciana, la Sociedad de Infraestructuras y Servicios de Telecomunicaciones y Certificación, SAU (ISTEC)* y la *Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa-INGESA*, en relación con la presentación telemática de documentos con trascendencia tributaria ante la Agencia Tributaria Valenciana.

De igual manera, es conveniente destacar los vigentes acuerdos formalizados el pasado año 2024 con la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital de Castilla-La Mancha, concretamente el 24-04-2024, y con la Agencia Tributaria de la Región de Murcia (ATRM), con fecha de 01-03-2024, tras quedar extinguido por desactualización el suscrito inicialmente el 22-02-2001 con la Consejería de Economía y Hacienda de la Región de Murcia. Al mismo tiempo, seguimos con el Convenio de Colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT); 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 en sentido exclusivo de convenio en tipo determinado.

Finalización y Deseos de Salud Plena, Feliz Navidad y Próspero Año 2026

Finalizando este escrito y llegados a estas alturas del calendario, aprovechemos las fechas tan entrañables que nos reporta la ***Navidad***, en la que siempre se acusa la ausencia de personas muy queridas, para abrigar un grito por la paz, la concordia y el entendimiento, gozando compartir con el bienestar de todos, incluso hasta con los que en su momento nos hayan causado algún perjuicio, ello nos diferenciará con mucho de los demás. Alcemos nuestra copa de cava y juntos brindemos por unas ***Fiestas*** con alegría, sosiego y tranquilidad, y levantemos con fuerza y tesón la persiana del ***Nuevo Año*** para que nos premie, en todo su recorrido, con la recompensa en logros a nuestro coraje incansable en la dedicación profesional.

Es mi fuerte deseo de buenaventura en la trayectoria del año que nos entra, haciéndolo extensivo a todos los Profesionales adscritos en la Agrupación Técnica Profesional-ATP.

A Todos Feliz Navidad y Próspero Año Nuevo 2026