Boletín Oficial

DE LA

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

ADPI

ASSESSORS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA//AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA VALENCIANA

AÑO 24 NÚMERO 200

Julio/Agosto 2021

BOLETÍN OFICIAL
AVAI

Sumario

Julio/Agosto 2021
AÑO 24 NÚMERO 200

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-6**

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":

Los propietarios afectados por la paralización del desahucio tienen hasta el 9 de Septiembre para reclamar compensación ..... págs. 3-4

El certificado energético se renueva para cumplir con Europa: estos son los cambios .... págs. 5-6

Información de Actualidad ..... **págs. 7-13**

Las claves del mercado de la vivienda para resistir el impacto de la crisis ..... págs. 7-9

Cómo afectan las condiciones del alquiler al valor de las viviendas ..... págs. 10-11

Posibles fraudes si los pisos arrendados vuelven al uso turístico ..... págs. 12-13

Formación Continuada ..... **págs. 14-20**

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) actualizada a 2021 ..... págs. 14-18

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda (Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo) ..... págs. 18-19

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pág. 20

Consultorio Formativo ..... **págs. 21-23**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág. 23

La Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios ha adoptado las medidas y niveles de seguridad del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, Código Postal 46010, de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: A.V.A.I.
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-1507-1.997

Boletín Oficial
DE LA
ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Redacción y Administración
C/ Gascó Oliag, nº 10 - 1º - 1ª
46010 - VALENCIA
Tel .- 96 393 57 43
Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-avai.com

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA PARALIZACIÓN DEL DESAHUCIO TIENEN HASTA EL 9 DE SEPTIEMBRE PARA RECLAMAR COMPENSACIÓN

Real Decreto-ley 401/2021, de 8 de junio

El Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, publicado el 9 de junio en el Boletín Oficial del Estado *recoge las medidas y procedimientos necesarios para que los propietarios puedan pedir una compensación en determinados supuestos por la paralización de los desahucios y de los lanzamientos de inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional durante la pandemia*.

Estos supuestos son, sobre todo, **si los servicios sociales no han podido encontrar una alternativa para las personas vulnerables y cuando se produjese una pérdida para el propietario porque el inmueble estuviera alquilado o puesto para la venta o el alquiler**.

El texto permite que las Comunidades Autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para hacer frente a las compensaciones previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid-19.

En los artículos del decreto se dispone que ***el propietario deberá dirigir una solicitud al órgano competente en materia de vivienda*** de su comunidad autónoma, como **fecha límite antes del 9 de septiembre de 2021**. Dicha instancia irá acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el periodo que vaya a solicitar entre que se acordara la suspensión extraordinaria, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 9 de agosto, fecha en la que concluye el actual RD ley que paraliza los desahucios relacionados con la pandemia. Se debe basar en los siguientes criterios:

- *El **valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno** en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir.*

- *Los **gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador** o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 9 de agosto de 2021.*

- *En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, el propietario deberá **acreditar el perjuicio económico que le ha ocasionado** al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.*

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente de cada CCAA podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo (seis meses) sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

La **disposición final novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100 millones de euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en los compromisos financieros adquiridos en el ejercicio 2020 para atender a las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, respetando la distribución acordada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, de forma que el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, se elevó a 1.473.629.658 euros.

El artículo 32 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, autoriza a las comunidades autónomas a disponer de los remanentes de fondos transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y destinarlos a ayudas del Plan durante toda la vigencia del mismo.

Enlace Directo al «Real Decreto-ley 401/2021, de 8 de junio»:

https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/06/08/401/dof/spa/pdf

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL CERTIFICADO ENERGÉTICO SE RENUEVA PARA CUMPLIR CON EUROPA: ESTOS SON LOS CAMBIOS

Las viviendas vacacionales y otra tipología de edificios, como colegios, hospitales, deportivos u oficinas deberán contar con el CEE

El reto de la descarbonización del parque edificado a 2050 y la necesidad de adecuar la normativa a los objetivos marcados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (2021-20130) y en el Plan de Recuperación que urge a renovar los edificios con criterios energéticos, ha motivado ***un cambio sobre el procedimiento para la Certificación de la Eficiencia Energética (CEE) de los inmuebles***.

Y es que, pese al desconocimiento de este documento (sólo el 51% de la población lo conoce, según un informe del Consejo General de la Arquitectura Técnica), ***el CEE es determinante para alcanzar los objetivos de rehabilitación***.

En opiniones de expertos, «***es el indicador más claro que se utiliza en toda Europa y en España para determinar desde el conocimiento que se tiene de la eficiencia energética del edificio hasta las ayudas a las que se puede optar. Ahora mismo es la vara de medir que tenemos***».

La nueva norma, aprobada recientemente por el Gobierno, actualiza las obligaciones de los promotores y los propietarios de edificios en cuanto a las características técnicas que deben cumplir los inmuebles en materia de certificación energética, tanto en proyectos como en obras finalizadas.

Hasta el momento, la obligación de presentar el CEE quedaba limitado a viviendas habituales y locales. **Ahora se amplía a aquellas construcciones con una superficie útil total superior a 500 m2 y destinadas a otros usos. En cuanto a su efectividad, hay dos modificaciones fundamentales, *la ampliación de los edificios que estarán obligados a realizar el CEE*, *incluyendo ahora las viviendas vacacionales y otra tipología de edificios, como colegios, hospitales, deportivos, oficinas, etc., y la obligatoriedad de su publicación, no solo para los propietarios, sino también para los asesores inmobiliarios***.

Una de las principales críticas del sector es la falta de credibilidad que tiene el Certificado debido a la dificultad para verificar la calidad de las certificaciones. Para mejorar la transparencia, el Gobierno creará un nuevo ***Registro Administrativo Centralizado de Informes de Evaluación Energética***, que recogerá la información remitida por las comunidades autónomas en esta materia.

“Se va a crear un registro, espero que público y nacional, con todos los certificados que actualmente recogen las comunidades autónomas, y esto va a permitir tener un conocimiento más claro y transparente de cómo se comporta y cómo evoluciona el parque edificado. Si, además, ese CEE evoluciona hacia el libro digital del edificio o hacia el pasaporte energético del inmueble, seguirá complementando funciones, siempre y cuando sean digitales. Y esto contribuye a la digitalización del sector, lo cual siempre es positivo para seguir avanzando”, aclaran los expertos.

Y es que, el certificado energético desempeña un papel estratégico en la mejora de la calidad de la información energética y la valoración de su rendimiento, elementos clave para evaluar la toma de decisiones que afecten al edificio. ***El CEE será una de las herramientas clave para poder alcanzar los objetivos de rehabilitación mediante los fondos europeos dirigidos a este fin. Hay que considerar que para acceder a cualquier tipo de subvención o desgravación fiscal para la rehabilitación energética de los edificios existentes se deberá certificar dicha mejora y qué mejor que el CEE, un mecanismo ya establecido, que con el incremento de su calidad planteado en este Real Decreto cobrará gran protagonismo en los próximos años***.

La nueva norma distingue entre certificación de eficiencia energética de proyecto y de obra terminada, al tiempo que reduce el periodo de validez de los certificados de peor calificación energética. Esto es, **el CEE seguirá teniendo una validez de 10 años excepto en aquellos supuestos en los que la calificación energética del inmueble sea una "G", en cuyo caso tendrá una validez de 5 años** (esto supone aproximadamente el 18% de las viviendas, según el informe de la Rehabilitación Energética del CGATE).

Asimismo, ***los edificios que deban pasar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE) y tengan que realizar rehabilitaciones energéticas en los próximos años también estarán obligados a disponer del CEE***.

“La ITE es una reglamentación que corresponde a cada municipio, pero es habitual que estén obligados a pasarla los edificios de más de 30 años y que tengan que renovarla cada 10; esta será entonces la misma carencia con la que tendrán que hacer el CEE. Podemos estar hablando de unos 6 millones de edificios que en los próximos 10 años se vean obligados a realizar esta inspección y por ende el certificado”, afirman expertos consultados.

También el Real Decreto regula las visitas presenciales de los técnicos competentes, que deberán revisar al menos una vez cada edificio para verificar las condiciones de eficiencia energética antes de emitir el certificado. Probablemente se incremente el precio de los CEE, pero asegurará que el documento tiene visos de realidad, aumentará su calidad y, por tanto, la aceptación por parte del ciudadano, que entenderá mejor para qué sirve y cómo puede sacarle el máximo partido.

Este nuevo procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de las viviendas y los edificios mejorará la imagen del CEE y favorecerá la aceptación del ciudadano, gracias, además, a otras iniciativas capaces de hacer más comprensible el Certificado.

Dada la extensión del Real Decreto, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE
NÚM. 131
2 de junio 2021

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

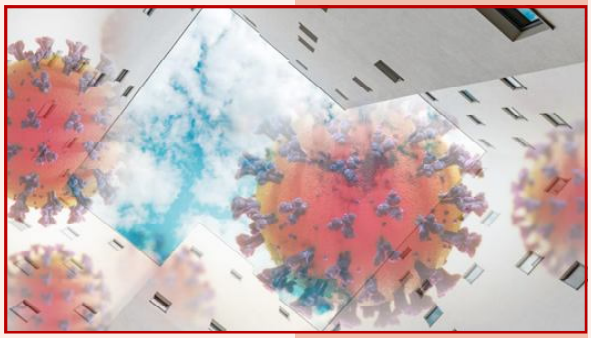
https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/02/pdfs/BOE-A-2021-9176.pdf

LAS CLAVES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA PARA RESISTIR EL IMPACTO DE LA CRISIS

- El mercado inmobiliario se recupera de los efectos de la Covid 19, aunque sigue condicionado al fin de la pandemia y de la incertidumbre económica, según un informe del Banco de España.
- Los expertos señalan que se da más prioridad al tipo de inmueble que a la ubicación.

El mercado inmobiliario se ha tenido que adaptar, forzosamente, a los efectos de la pandemia. Un informe reciente del Banco de España ha destacado cuáles son los principales cambios del sector de la vivienda en España. "*La Covid-19 irrumpió en un momento en el que el ciclo de este mercado se encontraba en una fase de madurez. La actividad descendió bruscamente en los primeros meses de la crisis sanitaria, afectada por las restricciones*".

"Desde entonces, se ha recuperado con lentitud y sigue muy influida por los desarrollos epidemiológicos y su impacto en las perspectivas económicas", apunta este organismo. **Una de las mayores diferencias señaladas es el tipo de vivienda demandada por los compradores, en este momento se da más prioridad al tipo de vivienda que a la ubicación de la misma**.



Vivienda con mayor tamaño, espacios abiertos y con luz

Actualmente se busca una mayor luminosidad, que sea un inmueble exterior o que tenga terraza. Las viviendas más pequeñas, con menos espacios abiertos e interiores en los centros urbanos tienen las de perder frente a la periferia bien comunicada con espacios abiertos, explican los profesionales inmobiliarios. Para el Banco de España, ***la mayor presencia en el hogar por el confinamiento y el aumento del teletrabajo han hecho que las familias prefieran viviendas unifamiliares, de mayor tamaño y fuera de los núcleos urbanos***.

Además, las compraventas de vivienda nueva han mostrado una mayor fortaleza ante las de segunda mano desde el pasado verano, destaca este organismo, "*ya que las primeras son el resultado de decisiones comprometidas con anterioridad a la pandemia*".

Otros expertos remarcan que algunos cambios no son del todo nuevos. **Las encuestas realizadas por el sector siempre han puesto de manifiesto que la preferencia de los compradores se decantaba por viviendas de tamaño grande, con amplias zonas comunes y servicios**. El problema era y es que a mayor tamaño y más servicios, mayor precio, algo que la mayoría de los compradores no se puede permitir, añaden.

Viviendas en las grandes ciudades vs. en la periferia o pueblos

Respecto a alejarse del centro de la ciudad, las restricciones de movilidad impuestas por la pandemia han evidenciado lo inadecuado de la mayoría de las viviendas actuales, en las grandes ciudades especialmente. Los desplazamientos de la demanda de vivienda desde las grandes ciudades hacia la periferia (ciudades más pequeñas o pueblos), se debe en su mayor medida a que ***a mayor alejamiento del centro de las ciudades menor es el precio y/o mayor es el tamaño de la vivienda***.

Las viviendas con terraza o amplios balcones son de las más demandadas en la actualidad

En ese sentido, apuntan los expertos que "*cuando el precio de la vivienda registra alzas importantes, una buena parte de la demanda se ve expulsada hacia la periferia; en cambio, cuando mejora la situación económica general, una parte importante retorna a la gran ciudad porque su capacidad económica y sus expectativas han aumentado*".

Los precios se mantienen sin desplomarse

El análisis del Banco de España también pone el foco en los precios.

En comparación con otras crisis, el estudio destaca que estos precios están mostrando una mayor resistencia a la baja, sobre todo los de vivienda nueva. "No se ha producido ningún desplome, pero es que tampoco se preveía que así fuera". "Ya a finales de 2019 el sector inmobiliario presentaba signos de madurez y sufría una desaceleración o una estabilización, en línea con la evolución de la economía. Una estabilización que la pandemia sencillamente paró bruscamente", señala el estudio.

Los precios se sostienen y, aunque tienden a subir en bastantes poblaciones, el crecimiento no es muy elevado. La variación interanual oscila entre el 3% y el 6% de subida como mucho. "*Lo normal sería que la presión de esa demanda tendiese a remitir un poco a partir del año 2022. Ahora estamos saliendo de la crisis sanitaria y seguramente habrá un tiempo de transición hacia un mercado estable*", aseguran profesionales consultados.

Zonas como la costa mediterránea y las islas sí han sufrido un impacto por la pandemia más acusado sobre las compraventas, remarca el Banco de España. Detrás de ello está el desplome de la actividad turística marcado por las restricciones de movilidad. Antes del estallido de la Covid-19 estas regiones ostentaban un mayor peso de las compraventas extranjeras.

El papel de los bancos para la financiación

Los tipos de interés de los préstamos para la compra de vivienda han registrado caídas adicionales desde el estallido de la pandemia debido a la actuación del Banco Central Europeo (BCE), y los plazos de amortización de las hipotecas a tipo fijo han seguido

alargándose. Sin embargo, **el Banco de España indica que los criterios de aprobación de los préstamos se han endurecido de forma moderada**. La demanda de crédito retrocedió con intensidad durante el confinamiento de la primavera de 2020, aunque se ha recuperado posteriormente.

Los bancos son mucho más exigentes a la hora de cualificar estas peticiones. No se pueden permitir un repunte de la morosidad. **En los primeros meses de 2021 se ha incrementado notablemente la concesión de nuevas hipotecas, aunque el importe medio ha disminuido ligeramente y el tipo medio de interés ha subido también levemente**.

Los jóvenes, con menos recursos y, por lo tanto, menos dispuestos a comprar

Las nuevas generaciones siguen encontrándose con barreras para la compra de una vivienda. **La franja de edad de entre los 25 y los 35 años es más proclive a alquilar que a comprar, mientras que en la de los 35 a los 45 años sigue habiendo demanda compradora**, sobre todo para cambios de vivienda o consolidaciones familiares. Por lo que tal y como opinan los profesionales del sector, es preciso reducir la tasa de desocupación de los jóvenes y los empleos precarios y que tengan un salario que les permita desarrollar un proyecto de vida, que, lógicamente, incluirá una vivienda.

Otros factores constatan que el perfil de comprador es más maduro. "Los baby boomers (nacidos entre 1946 y 1964) estaban muy motivados a comprar y las circunstancias empujaban a ello: la ayuda familiar, los ahorros, un sector de la construcción muy dinámico... Esto ya no es así". "Las nuevas generaciones viven más al día. Miran hacia el alquiler para todo tipo de bienes y servicios, no solo la vivienda. Además, la gente joven ya no se arriesga a descapitalizarse. Con la inseguridad laboral no siempre es factible poder comprar".

La recuperación del sector inmobiliario seguirá dependiendo del devenir de la pandemia y del contexto económico, mientras mantiene facturas pendientes. "España no dispone de un parque de vivienda social para los colectivos más vulnerables, que debería ser exclusivamente público. Pero tampoco tenemos un gran parque de vivienda en alquiler a precios asequibles. El problema de la vivienda en el país es de carácter estructural y las soluciones que se han aplicado siempre han sido de carácter coyuntural", concluye los expertos.

CÓMO AFECTAN LAS CONDICIONES DEL ALQUILER AL VALOR DE LAS VIVIENDAS

- El nivel de seguridad jurídica puede influir, ya que modifica la percepción de riesgo de los compradores y a la rentabilidad exigida a la inversión.

En los últimos años estamos asistiendo a una importante revolución del mercado inmobiliario español que, **después de haber estado caracterizado durante décadas por una preferencia generalizada hacia la compra de vivienda, comienza a alinearse con la costumbre de otros países europeos de destinar una mayor proporción de su parque al alquiler**, por una serie de motivos sobre los que ya se ha hablado larga y tendidamente en los últimos meses (debilidad económica de la demanda, que imposibilita el acceso a la compra con financiación, concentración de las oportunidades laborales en núcleos concretos, cambios en las preferencias habitacionales, etc.).

El fuerte aumento de la demanda y las tensiones que a su vez se han generado en los precios del alquiler de muchas áreas de distintas ciudades han puesto sobre la mesa un debate sobre la necesidad de introducir modificaciones en el ordenamiento jurídico del alquiler, las cuales, de hecho, ya se han materializado en una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos en marzo de 2019 y en un larga e intrincada disputa sobre las bondades y perversiones del control regulatorio de los precios de alquiler.

En esta línea, lo que sí nos parece relevante destacar es cómo l*a regulación de cualquier cuestión relativa al alquiler puede tener (y, de hecho, tiene) efectos directos sobre el valor de mercado de los inmuebles a los que afecta*.

No en vano, el valor de mercado de un bien inmueble se forma, entre otras cosas, como resultado del cómputo de los beneficios o pérdidas económicas que derivan de su propiedad y explotación a lo largo del tiempo, por lo que los ajustes en las condiciones legales del alquiler impactan, no solo en el precio por el que el inmueble puede arrendarse en el momento actual, o el plazo durante el que debe ser arrendado, sino también en el valor de venta actual del mismo, que incorpora y pondera todas esas expectativas y posibilidades.

La normativa técnica de valoración establece que, **cuando un inmueble se encuentra arrendado o cuando su potencial destino es estarlo (por estar ubicado en una zona en la que los inmuebles se utilizan mayoritariamente en alquiler), se debe emplear el método de actualización de rentas, que consiste en proyectar los ingresos que recibirá el propietario y los gastos que afrontará durante el periodo de tiempo en que el inmueble se encuentre alquilado**, y determinar el valor actual de esos beneficios futuros mediante la aplicación de una tasa de rentabilidad.

Por tanto, en la medida en que dichos beneficios aumenten o disminuyan (*por ejemplo, porque se limiten los ingresos por rentas o su evolución durante el plazo del contrato —lo que ya venía ocurriendo, por estar vinculados al IPC—, o porque varíen los impuestos y tasas ligados a la propiedad o los costes de mantenimiento y reparaciones*), **se generará un impacto directo, al alza o a la baja, en el valor de mercado actual de la vivienda**. De la misma manera, **el plazo durante el que sea obligatorio mantener arrendado el inmueble también influirá en el valor, bien porque modifique o limite las posibilidades de sustituir a un inquilino por otro que sea capaz de ofrecer una renta superior, bien porque determine el momento en que el inmueble podrá volver a ofrecerse en venta en el mercado**.

Finalmente, también **el nivel de seguridad jurídica y confianza alrededor del alquiler puede influir en los valores de mercado**, ya que, al modificar la percepción de riesgo de los compradores, afecta a la rentabilidad exigida a su inversión, de modo que cuanto mayor sea esa rentabilidad esperada, menor será el precio que se pague en el momento actual por un inmueble.

Además de las implicaciones que estos cambios tienen para el valor de los propios inmuebles arrendados, es interesante caer en la cuenta de que **las regulaciones del alquiler pueden ejercer un potencial impacto sobre los valores de mercado de las viviendas no arrendadas y, de la misma manera, sobre los precios de las áreas colindantes a una zona regulada**, por las fluctuaciones de oferta y demanda entre distintas zonas derivadas del movimiento de la población, lo que también obliga a tomar en consideración cualquier novedad legal en el resto de valoraciones que se realicen en los mercados afectados. Por este motivo, la incertidumbre sobre los posibles cambios legales incrementa a su vez la incertidumbre sobre el valor a largo plazo en los mercados.

En suma, resulta claro que, aparte de por sus efectos sobre el comportamiento de la oferta y la demanda, la modificación legal de las condiciones del alquiler tiene un impacto directo tanto en la metodología de las valoraciones como en su resultado. En este sentido, será preciso un nuevo y más profundo análisis de las anteriores cuestiones una vez que se conozcan las medidas propuestas para la regulación del mercado del alquiler, ya que distintas políticas (límite de precios según renta media o según precio medio, incentivos fiscales, etc.) generarán, necesariamente, diferentes efectos.

De lo que no cabe duda es de que la toma de decisiones relacionadas con la inversión en inmuebles destinados al arrendamiento necesita apoyarse, tanto más cuanto mayores sean las exigencias regulatorias, en la opinión de expertos independientes, que sean capaces tanto de integrar las últimas novedades y requerimientos legales de cada mercado como de evaluar su impacto en la metodología de valoración, permitiendo así contar con una valoración rigurosa y realista del inmueble analizado.

La regulación del alquiler ejercerá un potencial impacto sobre los valores de mercado de las viviendas.

POSIBLES FRAUDES SI LOS PISOS ARRENDADOS VUELVEN AL USO TURÍSTICO

Durante la pandemia han sido muchos los propietarios que decidieron retirar sus viviendas del mercado vacacional para destinarlas al alquiler a largo plazo. De hecho, **los últimos datos del INE muestran un descenso de 27.000 pisos turísticos en España solo entre agosto de 2020 y el pasado febrero** (un 8%), mientras que la oferta del mercado tradicional del alquiler aumentó a doble dígito. Según los expertos, el alza se situó cerca del 80% en 2020 en el conjunto del país.

Ante la llegada del verano, son muchos los propietarios que están pensando en devolver el uso inicial a los inmuebles para destinarlos de nuevo al mercado vacacional. Sin embargo, este nuevo cambio podría ser un fraude de ley si no se realiza de la forma adecuada.

De cara a la temporada estival, el alquiler turístico quiere volver a activarse, y gran parte de los miles de viviendas que cambiaron su uso al alquiler tradicional, quieren volver a cambiarlo al alquiler turístico.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que ***si en el momento que se cambió el uso de alquiler turístico a residencial, no se acreditó correctamente la temporalidad del arrendamiento, ese arrendamiento seguirá como residencial y su duración es de mínimo 5 ó 7 años, en función de que los arrendadores de las viviendas sean personas físicas o jurídicas, y son los inquilinos los que pueden defender en este caso sus derechos***.

Dicho de otro modo, **el cambio de un uso a otro podría ser ilegal, incluso aunque el contrato del alquiler pactado entre las partes sea temporal**.

Los expertos insisten en que la figura jurídica que han estado utilizando los arrendadores de viviendas turísticas, para cambiar el uso a residencial y luego volver a cambiarlo a turístico, es la de **suscribir arrendamientos de temporada** (ocupación

temporal de una vivienda en períodos concretos). En este supuesto, el plazo de duración pactado no está sujeto a ninguna prórroga obligatoria para los arrendadores, por lo que, al vencimiento del plazo pactado, el arrendamiento finalizaría y ya los arrendadores podrían recuperar sus viviendas para dedicarlas otra vez a la actividad turística.

Pero esta práctica puede ser peligrosa, ya que, ***los arrendadores tienen que acreditar la temporalidad de los contratos y que los futuros inquilinos tienen su domicilio habitual en otra localidad, sino se pudieran acreditar, estaríamos ante arrendamientos de vivienda, que podrían llegar a alcanzar los plazos de duración indicados anteriormente, y el propietario no podría recuperar el inmueble con anterioridad para cambiar el uso a turístico***.

Así pues, **la clave está en que el inquilino pueda demostrar que la vivienda es su residencia habitual**, puesto que, en ese caso, y aunque el contrato se haya hecho como temporal, el propietario incurriría en un fraude de ley.

En este sentido, lo firmado en estos contratos de arrendamiento de temporada no compromete en absoluto a los inquilinos si ellos demostrasen que alquilaron las viviendas para establecer en ellas su residencia habitual. Esta práctica se consideraría que es un fraude de ley, que ocurre cuando se utiliza un negocio jurídico (arrendamiento de temporada) con la finalidad de alcanzar ciertos objetivos contrarios a los regulados en otras normas del Ordenamiento Jurídico (normas que regulan los arrendamientos de vivienda que tienen otro régimen jurídico más estricto que las normas que regulan los arrendamientos de temporada).

De hecho, los gabinetes jurídicos recuerdan que en varias ocasiones:

> ***El Tribunal Supremo ha sentenciado que la calificación de un arrendamiento como de temporada (uso distinto a vivienda) no deriva del plazo concertado, sino de la finalidad de la ocupación, y esta para ser considerada como arrendamiento de temporada debe ser ajena a una ocupación como residencia habitual y permanente de los inquilinos***.

Si ahora el propietario quiere recuperar su vivienda para uso turístico, tendría que haber hecho correctamente los deberes hace un año, es decir, que, en el contrato de temporada, además de acreditar correctamente la temporalidad, tendría que figurar que la residencia habitual del inquilino no está en la vivienda que está actualmente arrendando.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ACTUALIZADA A 2021

La **Ley de arrendamientos urbanos (LAU) es el conjunto de normas que se encargan de regular todo lo referente a los alquileres de inmuebles**. **La LAU surgió en el año 1964** y desde entonces ha sufrido diversas modificaciones, entre ellas, la que se considera más importante, publicada el 4 de junio de 2013, y luego publicada en el **BOE el 5/06/2013**, concretamente los **artículos 4 y 5, 7 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36**. En total han sido **siete modificaciones, anteriores a la última producida en 2021** en el siguiente orden:

- *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*
- *Ley 13/1996, de 30-12-1996 (BOE de 31/12/96)*
- *Ley 50/1998, de 30-12-1998 (BOE de 31/12/98)*
- *Ley 55/1999, de 29-12-1999 (BOE de 30/12/99)*
- *Ley 1/2000, de 7-01-2000 (BOE de 8/01/00)*
- *Ley 19/2009, de 23-11-2009 (BOE de 24/11/09)*
- *Ley 39/2010, de 22-12-2010 (BOE de 23/12/10)*
- *Ley 4/2013, de 4-06-2013 (BOE de 5/06/13)*
- *Ley 2/2015, de 30-03-2015 (BOE de 31/03/15)*
- *Ley 7/2019, de 01-03-2019 (BOE de 05/03/19)*

Entre las modificaciones que presenta la LAU que pueden afectar en el alquiler, están:

- La duración de los contratos, que se recoge en el Art.-9.1 de la L.A.U., **pasa a ser de 5 años mínimo**, y si el arrendador es persona jurídica la duración mínima se eleva a 7 años.
- Se defiende derecho del arrendador a **recuperar la vivienda cuando la necesita para sí mismo o para algún familiar** como vivienda permanente.
- **Se modificó a 3 años la prórroga automática del contrato** por falta de comunicación de una de las partes de no querer continuar con la relación arrendaticia.
- Ambas partes podrán pactar que la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario **tenga una duración de 5 años (o 7)** como máximo.

- Se establece que la **realización de obras por el arrendador** le dará derecho a elevar la renta, pero únicamente cuando hayan pasado los primeros 5 años (o 7 si es persona jurídica).
- Por otro lado las partes **podrán pactar que la realización de obras vaya por cuenta del arrendatario**, sin embargo no podrá subir anualmente el doble del índice de revisión o del IPC, excepto los tributos.
- Ahora la Administración es quien posee el **derecho de tanteo y retracto** sobre los casos de venta del inmueble con división horizontal.
- Además, **se ha modificado lo relativo a las garantías adicionales o complementarias**, es decir, las garantías adicionales no podrán superar el valor del importe de dos mensualidades.
- Finalmente, **se crea el índice estatal de referencia de precio del alquiler de vivienda**, el mismo se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General, con datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda.

La última modificación de esta ley fue sancionada el 6 de marzo de 2019 y establece condiciones más favorables para el inquilino que la ley anterior. Se elevó la duración de los contratos de tres a cinco años. Se elevó la prórroga tácita de uno a tres años. Asimismo, se estableció una actualización obligatoria de la renta sujeta a la indexación del IPC, en lugar de dejarla sujeto al pacto de las partes.

Duración del contrato

A pesar de lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es habitual creer erróneamente que los contratos de alquiler duran un año. Conforme lo establecido por ley, la duración de los contratos de alquiler será libremente pactada por las partes: **Sin embargo, la norma sugiere un plazo de duración de cinco años**. **Indica que**, si la duración pactada fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento, el contrato se prorrogará obligatoriamente **por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance esa duración**.

Contratos de alquiler sin plazo estipulado

En los casos de arrendamientos en los que no se estipuló plazo de duración, **se entenderá que fueron celebrados por un año**. Nuevamente, esto obliga al propietario a prorrogar anualmente hasta que se cumplan los cinco años. El inquilino en estos casos puede extinguir el contrato al primer año, siempre que dé aviso con treinta días de antelación.

Prórroga del contrato de arrendamiento

Si transcurrieron los cinco años de duración y el contrato alcanzó su vencimiento, **la parte que no quiera renovarlo deberá notificar su voluntad a la otra.** El propietario debe notificar al inquilino con al menos cuatro meses de antelación. El inquilino debe notificar al propietario con al menos dos meses de antelación. **Si ninguno realizó la notificación de su voluntad de no renovación, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales**.

Renta

Conforme establece la ley, **la renta será la que libremente estipulen las partes**. El valor dependerá de la situación del mercado de alquileres; la superficie, estado de conservación y ubicación del inmueble, y de la voluntad de las partes.

Salvo pacto en contrario, **el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes**. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. El pago se efectuará **en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes** o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que este se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario. Hoy es muy común que el pago de la renta se efectúe **por transferencia bancaria**.

Actualización de la renta

La renta del contrato podrá ser actualizada a instancias del propietario previo requerimiento fehaciente al inquilino. Este requerimiento podrá ser realizado **en la fecha en que se cumpla una anualidad de vigencia del contrato**. Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización. Con la notificación deberá acompañar **certificación del Instituto Nacional de Estadística** expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

Gastos

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean **a cargo del arrendatario**. Para su validez, **este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato**.

Gastos de gestión inmobiliaria

En alquiler de viviendas, **la comisión suele ir a cuenta del inquilino**, aunque esto puede variar según la ciudad donde esté la vivienda. La Ley de Arrendamientos Urbanos dice que **los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica**. Nada se dice para los arrendadores que sean personas físicas. En conclusión, si el arrendador es persona física, el pago de los costes de gestión inmobiliaria estará **a cargo de quien designen las partes por común acuerdo**.

Obras

Conservación de la vivienda

La obligación y los costes de las tareas necesarias para conservar la vivienda, recaen sobre el arrendador. Aquellas tareas que sean de conservación (no de reparación), para evitar que se produzcan averías o para mantener el piso en condiciones, **debe pagarlas el arrendador**. Por ejemplo, si el propietario decide renovar la instalación eléctrica, esos costes corren por su cuenta.

Este tipo de tareas **no da derecho al arrendador a elevar por ello la renta**. De hecho, él **está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad** para servir al uso convenido. En el único caso en que este tipo de tareas de conservación recae sobre el inquilino es cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al inquilino o a personas de su casa (familia, invitados).

Reparaciones urgentes

Si sucede una avería que provoque un daño inminente o una incomodidad grave, **el inquilino podrá realizar esas reparaciones urgentes**. Deberá comunicarlo previamente al propietario y **le podrá exigir de inmediato el importe del arreglo**. Por ejemplo, si se rompió la caldera, se inundó el piso y hubo que cortar el suministro de agua, el inquilino está habilitado a contratar a un fontanero y luego pasarle el gasto al propietario.

Pequeñas reparaciones

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del inquilino. Si se quemó una bombilla de luz, gotea un grifo, se atascó una cerradura o dejó de funcionar un enchufe, corresponde que el inquilino se haga cargo de los costes de estas reparaciones.

Aviso de obras de mejora

El propietario tiene derecho a realizar obras de mejora en el piso de alquiler. Si estas obras no pueden diferirse, tiene derecho a realizarlas aun cuando sean molestas para el inquilino. Pero la ley establece que en estos casos, **el arrendador deberá notificar por escrito al arrendatario**, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, **el arrendatario podrá desistir del contrato**, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Obras prohibidas al inquilino

El inquilino **no podrá realizar, sin el consentimiento escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda**. Tampoco podrá realizar tareas que modifiquen el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios del piso de alquiler. En ningún caso podrá realizar **obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda**.

Si el inquilino realiza este tipo de obras sin permiso, **el propietario puede optar por resolver el contrato**. También puede optar por exigir, cuando concluya el arriendo, **que se repongan las cosas al estado anterior**. El propietario también puede optar por **conservar la modificación efectuada**, sin que se le pueda reclamar indemnización alguna.

Desistimiento del contrato

Si por la causa que fuera, el inquilino no puede o no quiere seguir viviendo en el piso que alquiló, la ley le otorga la opción de desistir. Para ello **deberán haber pasado al menos seis meses de contrato**. Si el inquilino opta por dejar el piso antes de los seis meses, deberá pagar esos meses de renta de todos modos.

Cumplidos los seis meses de contrato, **el inquilino puede desistir del contrato siempre que notifique al propietario** con una antelación mínima de treinta días. Se suele establecer por escrito en el contrato que el inquilino debe pagar al propietario una **indemnización por desistimiento**. Esta indemnización se estipula por la ley en una cantidad equivalente a **una mensualidad de renta por cada año del contrato que reste por cumplir**. Los períodos inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda (Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo)

Tal y como ya les informábamos en la edición anterior de nuestro Boletín Oficial, para fomentar el mercado del alquiler, el Consejo de Ministros aprobó el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptaban medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional**, y que ampliaba las medidas que ya recogía el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (el cual ha sido prorrogado en sucesivas veces), ***con el fin de facilitar a los arrendatarios la continuación en el alquiler de la vivienda ante los efectos negativos de la pandemia***.

Este Real Decreto-ley ***sirve de soporte legal para continuar con la protección de carácter excepcional de determinadas medidas sociales, como ocurre con las destinadas al alquiler de la vivienda***, con independencia del fin de la vigencia del estado de alarma, ya que no se ha producido una recuperación económica que permita recuperar los niveles existentes antes del COVID-19, lo que implica el mantenimiento de graves situaciones de vulnerabilidad necesitadas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda.

No podemos negar que toda ayuda en principio debe ser bien recibida, pero como observamos desde el mes de abril del pasado año cuando analizábamos los requisitos para acogerse a las medidas del RDL 11/2020, la acreditación de la situación de vulnerabilidad y los documentos requeridos, **son muy pocos los arrendatarios que se han beneficiado de sus ayudas ante la exigencia de requisitos concurrentes de límites de ingresos de la unidad de convivencia y la renta**, por no decir, la distinción en la figura del arrendador, gran tenedor o pequeño propietario, a efectos de solicitar la moratoria en el pago de la renta. Lo cierto es que en la mayoría de los casos el alivio o solución para el arrendatario ha llegado por la vía de acuerdo entre las partes.

Pero dicho esto, *recordamos a continuación de forma resumida*, *cuáles son las medidas que* ***continúan en vigor hasta el 9 de agosto de 2021***.

I.- Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos

Suspensión extraordinaria durante un período máximo de seis meses de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, y para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la LEC, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

II.- Prórroga extraordinaria del contrato por seis meses

Prórroga extraordinaria de seis meses en la duración del arrendamiento de vivienda. Ahora bien, el art. 2 del RDL 11/2020 establece, «**salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes**», como podría ser, por ejemplo, haber pactado arrendador y arrendatario que la prórroga extraordinaria fuese por un tiempo más corto.

Excepción para la no aplicación de esta medida: *resolución del contrato por necesidad del arrendador, según lo indicado en el art. 9, apdo. 3 de la LAU 29/94*.

III. Moratoria en el pago de la renta, arrendador gran tenedor

Aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. *Como condición del arrendador*; empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2, mientras que *como condición del arrendatario*; personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

Excepción para no aplicar esta medida: No podrá solicitarse por parte del arrendatario siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En conclusión, nos encontramos con otra ampliación en los plazos para que el arrendatario en situación de vulnerabilidad pueda acogerse a las medidas extraordinarias en el arrendamiento de vivienda, aunque por desgracia y como ya hemos señalado, “no es oro todo lo que reluce”, y las complicaciones a la hora de reunir los requisitos que se exigen por parte de los arrendatarios no son fáciles de cumplir ni acreditar. Según los expertos, **la mejor postura es llegar a un acuerdo voluntario entre las partes considerando la situación actual y apelando a la solidaridad.**

Cuestionario formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- Entre las principales modificaciones que presenta la LAU y que pueden afectar en el alquiler, se encuentra:

a) La Administración no posee el derecho de tanteo y retracto sobre los casos de venta del inmueble con división horizontal.
b) Las garantías adicionales no podrán superar el valor del importe de cuatro mensualidades del arrendamiento del inmueble.
c) Se defiende derecho del arrendador a recuperar la vivienda cuando la necesita para sí mismo o para algún familiar como vivienda permanente.

2.- La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que en los contratos de alquiler sin plazo estipulado:

a) Se entenderá que fueron celebrados por un año. El propietario está obligado a prorrogarlo anualmente hasta que se cumplan los cinco años. El inquilino puede extinguir el contrato al primer año, siempre que dé aviso con treinta días de antelación.
b) Se celebrarán por un plazo mínimo de 3 años y la prórroga será automática por falta de comunicación de una de las partes de no querer continuar con la relación arrendaticia.
c) La duración de los contratos de alquiler será libremente pactada por las partes, sin ningún plazo mínino establecido.

3.- En lo que se refiere a la renta del arrendamiento la LAU establece que:

a) La renta será la que libremente estipulen las partes. El valor dependerá de la situación del mercado de alquileres; la superficie, estado de conservación y ubicación del inmueble, y de la voluntad de las partes.
b) Las partes podrán pactar que la renta sea proporcional al adecuado sostenimiento del inmueble, que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios,
c) Será el arrendador quien fije la renta en cada momento, reservándose el derecho de incrementarla siempre que lo considere adecuado.

4.- El Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, adopta entre otras medidas la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento, ¿hasta qué fecha continúan en vigor?:

a) 14 de Septiembre de 2021.
b) 9 de Agosto de 2021.
c) 21 de Octubre de 2021.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Cómo calculo el valor de una vivienda con usufructo?.

Respuesta

Cuando se recibe una vivienda en herencia, de acuerdo a lo establecido por el Código Civil, el cónyuge del fallecido suele recibir el usufructo de la casa y los hijos, la nuda propiedad de esta. Esto significa que el viudo o la viuda tiene derecho a vivir en el inmueble hasta su muerte, si el usufructo es vitalicio, o durante el periodo que se le haya sido asignado en el reparto de la herencia. No obstante, cabe la posibilidad de que las partes, de mutuo acuerdo, decidan vender la vivienda con usufructo a un tercero y, en este caso, el usufructuario tiene derecho a recibir una retribución económica por la venta.

Fijar el precio

Una casa con usufructo vale lo mismo que cualquier otra vivienda en el mercado. Por tanto, para decidir el precio al que se debe vender la vivienda, se debe valorar la casa, la consulta a varias agencias inmobiliarias e, incluso, mirar los precios de pisos similares publicados en los portales inmobiliarios. Así, con toda esta información, se puede fijar un importe atractivo que resulte interesante para incentivar la demanda y que ayude a cerrar una venta rápida.

Ahora bien, una vez decidido el precio de venta de la vivienda es necesario determinar cuánto vale el usufructo y cuánto cuesta la nuda propiedad de la casa para que cada una de las partes reciba la cantidad que le corresponde.

En este sentido, las partes tienen la libertad de acordar el valor que consideren conveniente. Es decir, el usufructuario y los nudos propietarios pueden decidir de mutuo acuerdo el importe de la compensación a recibir. No obstante, la normativa fiscal establecida en el impuesto de sucesiones y donaciones indica una sencilla regla que se puede usar de base para determinar cuánto puede valer ese usufructo.

La conocida regla del 89

El valor del usufructo vitalicio, que es aquel que le da el derecho al usufructuario a vivir en la propiedad hasta su muerte, se calcula teniendo en cuenta la edad de la persona. Así, la fórmula base para calcular este tipo es la siguiente: **el usufructo es igual a 89 menos la edad del usufructuario**.

Por ejemplo, supongamos que el usufructuario tiene 71 años de edad y el precio de la vivienda heredada que se quiere vender es de 100.000 euros. En este caso, se debe restar 89 menos 71, lo cual arroja un resultado de 18. Y luego, este resultado expresado en porcentaje, se multiplica por el precio de la casa para determinar el importe del usufructo. Es decir, 100.000 euros por 18% igual a 18.000 euros. ¿Y cuál es el valor de la nuda propiedad? En este caso, vendría a ser el importe sobrante, es decir, 82.000 euros.

Hay que tener en cuenta que el valor del usufructo vitalicio no puede superar el 70% del precio de la casa ni puede ser inferior al 10%.

Límite máximo del 70%

El usufructo temporal se calcula a razón del 2% del precio.

El usufructo temporal, por su parte, se calcula multiplicando 2% por el número de años de duración del usufructo.

Por ejemplo, si se trata de un usufructo temporal asignado por 15 años, para un piso que tiene un precio de 100.000 euros, el valor se determinará multiplicando ese tanto por ciento por 15 años. El resultado, en este caso, será de 30%. Luego, como en el caso anterior, se deberá multiplicar el precio de la casa por el porcentaje obtenido: 100.000 euros por 30% igual a 30.000 euros. Y el valor de la nuda propiedad, en este caso, será de 70.000 euros.

Hay que tener en cuenta que el usufructo temporal no podrá ser inferior al 2% y no podrá ser superior al 70%. De esta manera, el periodo máximo que se toma para el cálculo es de 35 años, así que cuando el usufructo temporal exceda este tiempo, valdrá siempre 70% porque es el límite máximo marcado por el reglamento.

Pregunta

¿Comprar una vivienda, ¿es un buen momento?.

Respuesta

Los precios de la vivienda han resistido el impacto de la crisis derivada de la pandemia de la covid-19. Aunque el precio del alquiler ha caído, el de compraventa se ha mantenido estable y, a pesar de que el euríbor acumula ya cuatro meses al alza, tras el suelo histórico del -0,505% que marcó en enero, sigue por debajo de las cifras del año pasado.

Ante esta situación, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), son muchos los españoles que reflexionan sobre alquilar o comprar.

Ambas opciones tienen sus pros y sus contras. Adquirir una vivienda requiere tener ahorrado, al menos, el 30% de su valor para tener la posibilidad de acceder a una hipoteca; mientras que el alquiler, aunque no tiene esa barrera de entrada, suele precisar un mayor porcentaje de los ingresos cada mes, sin la ventaja de que no pasa a ser patrimonio propio, como en el caso de la compra.

Los datos demuestran que la compra es la opción más elegida en España, un país tradicionalmente de propietarios. La Encuesta continua de hogares (ECH), publicada por el INE, señala que en 2020 había 14,5 millones de personas con una vivienda en propiedad, frente a 3,2 millones en régimen de alquiler. El número de arrendamientos, además, cayó el año pasado en 157.000, mientras que el de viviendas hipotecadas creció en 170.000, según el INE.

La inclinación en la Unión Europea (EU) es similar. Según datos de 2019 de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), la media de hogares con vivienda en propiedad era del 69,8%, seis puntos por debajo de la española, situada en el 76,2%. El alquiler

en España, es mayoritariamente el refugio de los que no tienen capacidad económica para adquirir un inmueble. "La inmensa mayoría de los inquilinos lo es forzosamente y preferiría comprar", apostillan los expertos.

¿Cómo se comporta el mercado de las hipotecas?

Otra de las cuestiones que inclinan la balanza hacia la compra son los bajos tipos de interés que han llevado a que marzo de 2021 sea el cuarto mejor mes en la última década en lo que a firmas de hipotecas se refiere, un 19,3% más que el mismo periodo de 2019.

No es de extrañar ya que, según datos del Banco de España de febrero de 2021, el tipo de interés medio de las nuevas hipotecas estaba en torno al 1,69%, el mínimo de la serie histórica, mientras el euríbor a 12 meses cerró el 2020 en un valor negativo de 0,5%, siendo también el nivel más bajo hasta el momento. Esto ha hecho que se dispare el número de hipotecas a tipo fijo (un 56,2% de las firmadas el pasado marzo) en las que se paga siempre la misma cantidad durante toda la vida del préstamo, independientemente de cómo se comporte el índice de referencia hipotecaria.

Pregunta

¿Quién paga la comisión de la inmobiliaria y cuánto cuesta?.

Respuesta

Muchos vendedores cuando deciden vender sus pisos prefieren hacerlo de la mano de una inmobiliaria, ya que esta conoce con detalle cómo es el proceso para vender una casa. Los compradores, por su parte, buscan a las agencias porque pueden ser la vía para dar con su vivienda ideal e, incluso, para conseguir la hipoteca.

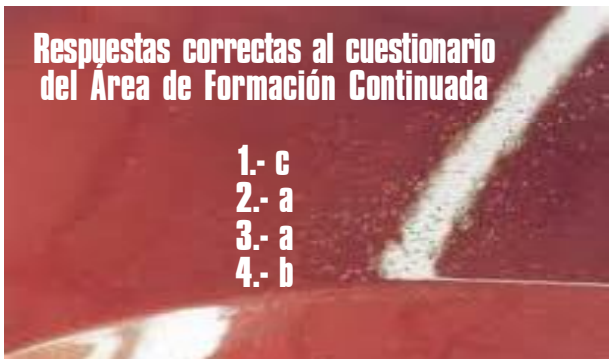
Los honorarios de las inmobiliarias no están regulados por ley, por tanto, cada agencia decide cómo y cuánto cobrar por la prestación de sus servicios. No obstante, lo habitual es que sea el vendedor, que es el que en última instancia ha contratado a la agencia, quien asuma el coste de la comisión. No obstante, esto no está escrito en piedra y algunas agencias o en algunas regiones españolas no solo le cobran una comisión al vendedor sino que también le piden un porcentaje al comprador por actuar como intermediario en la operación.

Así, la nueva ley de vivienda que está siendo discutida por el Gobierno pretende marcar un precedente legal para que sea el vendedor (o el propietario que alquila) el que asuma por completo el pago de la comisión. Así, lo que en estos momentos suele ser lo común (que la pague el vendedor), pero que no es aplicable por todas las agencias, pasaría a ser lo que está marcado por ley si llegase a prosperar la propuesta de la nueva ley de vivienda, aseguran los expertos.

¿Y de cuánto suele ser la comisión de la inmobiliaria? Esta oscila entre un 3% y un 7% sobre el precio de la venta de la casa, dependiendo de la ubicación y de la agencia elegida para llevar a cabo el proceso. Al comprador, por su parte, en el caso de que le cobren, le suelen pedir una parte de este porcentaje.

Cuando contratamos a una inmobiliaria para que venda nuestro piso lo habitual es que se firme un contrato de intermediación con la agencia, que popularmente se conoce como hoja de encargo. Es importante que al hacerlo nos aseguremos de que en este documento quedan reflejados, de forma clara, todos los términos acordados con la agencia.

Asimismo, es importante que si la agencia le va a pedir una parte de la comisión al comprador, éste sepa con antelación a cuánto asciende antes de avanzar en el proceso.



ASOCIACIÓN VALENCIANA

DE

ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Gascó Oliag, nº 10 -1º - 1ª .- 46010 VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-avai.com