

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS




Información de rigor de actualidad pág. 3-16
Agrupación Técnica Profesional - ATP - INFORMA.-
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»:

Real Decreto-ley 24/2020, de 26 de junio. Medidas sociales de reactivación del empleo y protección del trabajo autónomo y de competitividad del sector industrial.....	pag. 3-4
Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio. Normas de la "Nueva Normalidad" en España.....	pag.5-7
Orden TMA/378/2020, de 30 de abril. Criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación.....	pag.9
Protocolo de seguridad en las visitas a inmuebles	pag.10
Recomendaciones para la apertura de la actividad en las piscinas tras la crisis del Covid-19. Reglamento de uso interno de la piscina.....	pag.11-12
Orden SND/422/2020, de 19 de mayo. Uso obligatorio de mascarillas..	pag.13
Nota informativa, Agencia Tributaria. Reapertura progresiva de las oficinas de la Agencia Tributaria	pag.14
Orden SND 520/2020, de 12 de junio. Tres de cada ciudadanos pueden retomar las actividades recogidas en la fase 3.....	pag.15-16

Formación Continuada págs. 17-27

El IRPH de las hipotecas	págs. 17-26
Questionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.27

Consultorio Formativo págs. 28-31

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. 31

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, 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 C/ Gascó Oliag, nº10-1º-Iº, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorrí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial
 DE LA
 AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
 DE
 ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
 DE ESPAÑA

Redacción y Administración
 C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
 28010 MADRID
 Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

**MEDIDAS SOCIALES DE REACTIVACIÓN DEL EMPLEO Y
PROTECCIÓN DEL TRABAJO AUTÓNOMO Y DE
COMPETITIVIDAD DEL SECTOR INDUSTRIAL**

Real Decreto-ley 24/2020, de 26 de junio



NÚM. 178 - Sábado 27- 06-2020

Con fecha de 27 de Junio de 2020 ha sido publicado en el B.O.E. Núm. 178 el *Real Decreto-ley 24/2020, de 26 de junio, por el se establecen las medidas sociales de reactivación del empleo y protección del trabajo autónomo y de competitividad del sector industrial, con entrada en vigor el mismo día de su publicación. Se extienden los efectos de los ERTES fuerza mayor Covid-19 hasta el 30 de septiembre, junto novedades asociadas a las exoneración de cuotas, medidas de protección por desempleo o cese de actividad extraordinario para autónomos.*

Recoge el II Acuerdo en defensa del empleo (II ASDE), alcanzado por el Gobierno y los agentes sociales con el objetivo de modular las medidas extraordinarias y excepcionales previstas en el Real Decreto-Ley 8/2020, y en el I ASDE contenido en el Real Decreto-Ley 18/2020, cuya vigencia concluye el 30 de junio.

Establece medidas para la protección de los trabajadores autónomos que tienen por objeto aliviar, en el ámbito de la Seguridad Social, de forma progresiva, la carga que el inicio o continuación de la actividad una vez levantado el estado de alarma debe asumir y que tiene sus consecuencias en la economía familiar.

Da cumplimiento parcial al mandato de trasposición de la Directiva (UE) 2017/159 del Consejo, de 19 de diciembre de 2016, por la que se aplica el Acuerdo relativo a la aplicación del Convenio sobre el trabajo en la pesca de 2007 de la OIT.

Modifica la Ley Ordenadora del Sistema de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social para llevar a cabo un ajuste organizativo.

Crea y regula las condiciones para la puesta en marcha del Fondo Español de Reserva para Garantías de Entidades Electrointensivas (FERGEI), para la cobertura por cuenta del Estado de los riesgos derivados de operaciones de compraventa a medio y largo plazo del suministro de energía eléctrica entre consumidores electrointensivos y oferentes de energía eléctrica en el mercado de producción, promoviendo el desarrollo de fuentes de energía renovables, con el fin de otorgar mayor seguridad y certidumbre a estos contratos y favorecer la inversión de los intervinientes.

Se aprovecha para establecer que el Gobierno tendrá en cuenta, hasta la reanudación del tráfico aéreo internacional, las particularidades que confieren a Canarias la condición de región ultraperiférica de la Unión Europea.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 24/2020, de 26 de junio

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/27/pdfs/BOE-A-2020-6838.pdf>

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

MÁXIMA ACTUALIDAD

**PUBLICADAS EN EL BOE LAS NORMAS
DE LA «NUEVA NORMALIDAD» EN ESPAÑA**

Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio

BOE

NÚM. 163 - Miércoles 10-06-2020

El Boletín Oficial del Estado (BOE) N° 163, de 10 de junio de 2020, publica el **Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19**. Estas normas oficiales entrarán en vigor con la «Nueva Normalidad» tras el fin del Estado de Alarma, que terminará el próximo 21 de junio, al final de las fases de la desescalada. Esta etapa será temporal y extraordinaria **hasta que exista una vacuna o tratamiento para combatir el coronavirus y el Gobierno declare que la crisis sanitaria haya concluido**.

Entre otras medidas, el Real Decreto-ley regula el **uso obligatorio de mascarillas y la distancia social de 1,5 metros** e incorpora la importancia del **rastreo ante posibles casos de coronavirus**, al mismo tiempo que **establece las medidas de prevención e higiene en los centros de trabajo**.

En la nueva etapa, Sanidad refuerza su papel coordinador y podrá tomar decisiones en situaciones de emergencia, pero deberá consultar siempre con las Autonomías, encargadas de regular las limitaciones de aforo.

Las Comunidades Autónomas deberán garantizar la coordinación de las residencias de mayores o los centros de personas con discapacidad con sus recursos sanitarios del sistema de salud, además de tener previstos en esos centros los correspondientes planes de contingencia para la detección precoz del virus.

La COVID-19 pasa a ser, según el decreto, de declaración urgente y las autonomías tendrán que suministrar información cuando se produzcan situaciones de

emergencia para la salud pública, facilitar los datos para el seguimiento y la vigilancia epidemiológica y asegurar un número suficiente de profesionales para la prevención y control de la enfermedad y su diagnóstico temprano.

A continuación, pasamos a detallarle las principales medidas contenidas en este Real Decreto-ley:

USO OBLIGATORIO DE MASCARILLA

El artículo 6 dispone que **las mascarillas son obligatorias para las personas de 6 años en adelante** en los siguientes supuestos:

«En la vía pública, en espacios al aire libre y en cualquier espacio cerrado de uso público o que se encuentre abierto al público, siempre que no resulte posible garantizar el mantenimiento de una distancia de seguridad interpersonal de, al menos, 1,5 metros».

«En los medios de transporte aéreo, marítimo, en autobús, o por ferrocarril, así como en los transportes públicos y privados complementarios de viajeros en vehículos de hasta nueve plazas, incluido el conductor, si los ocupantes de los vehículos de turismo no conviven en el mismo domicilio». Solo hay excepciones en buques y embarcaciones.

Otra novedad es que el decreto-ley publicado en el BOE especifica que **la mascarilla no será exigible «en el caso de ejercicio de deporte individual al aire libre»**. Siguen activas las otras excepciones al uso de la mascarilla *«personas que presenten algún tipo de enfermedad o dificultad respiratoria que pueda verse agravada por el uso de la mascarilla o que, por su situación de discapacidad o dependencia, no dispongan de autonomía para quitarse la mascarilla, o bien presenten alteraciones de conducta que hagan inviable su utilización»* y *«supuestos de fuerza mayor o situación de necesidad o cuando, por la propia naturaleza de las actividades, el uso de la mascarilla resulte incompatible, con arreglo a las indicaciones de las autoridades sanitarias»*, tampoco será exigible en el caso de ejercicio de deporte individual al aire libre.

El incumplimiento de esta obligación **puede acarrear a una multa de hasta 100 euros**. Además, el Decreto-ley también establece que únicamente las farmacias podrán vender mascarillas quirúrgicas sueltas, sin envase individual.

NUEVA DISTANCIA DE SEGURIDAD

El Gobierno **cambia la distancia de seguridad** que habrá que mantener en la nueva normalidad y que será de al menos **1,5 metros**.

¿CONTINÚAN LAS RESTRICCIONES DE MOVILIDAD ENTRE TERRITORIOS?

El BOE no recoge ninguna medida que restrinja la movilidad entre los diferentes territorios, por lo que a partir del 21 de junio que finaliza el Estado de Alarma, **podrán realizarse desplazamientos entre una Comunidad Autónoma y otra**.

¿QUÉ OCURRE CON LOS COLEGIOS?, ¿Y CON LAS RESIDENCIAS?

El decreto-ley no determina cuándo será la reapertura oficial de los colegios. Únicamente explica que cuando esta se lleva a cabo, los centros deberán asegurar la adopción de las medidas organizativas que resulten necesarias para evitar aglomeraciones y garantizar que se mantenga la distancia de seguridad. Además, de las medidas de higiene adecuadas para prevenir los riesgos de contagio.

CENTROS DE TRABAJO. MEDIDAS DE PREVENCIÓN E HIGIENE

Siempre que se pueda, el Gobierno recomienda fomentar el teletrabajo. De no ser posible, **la vuelta al trabajo presencial deberá ser progresiva y siempre respetando las medidas de higiene y distanciamiento social**.

El titular de la entidad económica o director de los centros deberá adoptar medidas de **ventilación, limpieza y desinfección adecuadas a las características e intensidad de uso y poner a disposición de los trabajadores agua y jabón o geles hidroalcohólicos o desinfectantes.**

Además, tanto **las condiciones de trabajo, incluida la ordenación de los puestos de trabajo y la organización de los turnos, como el uso de los lugares comunes deberán garantizar el mantenimiento de la distancia de seguridad interpersonal entre los trabajadores de 1,5 metros.** Cuando esto no sea posible, deberá proporcionarse a los mismos los equipos de protección adecuados al nivel de riesgo.

Se deberá **evitar la coincidencia masiva de personas, tanto trabajadores como clientes o usuarios,** en los centros de trabajo durante las franjas horarias de previsible mayor afluencia.

Las personas que presenten síntomas compatibles con COVID-19 o estén en aislamiento domiciliario debido a un diagnóstico por COVID-19 o que se encuentren en periodo de cuarentena domiciliaria por haber tenido contacto estrecho con alguna persona con COVID-19 no deberán acudir a su centro de trabajo. De igual manera si un trabajador empezara a tener síntomas compatibles con la enfermedad, deberá contactar de inmediato con el teléfono habilitado para ello por la comunidad autónoma. De manera inmediata, el trabajador se colocará una mascarilla y seguirá las recomendaciones que se le indiquen, hasta que su situación médica sea valorada por un profesional sanitario.

¿CONTINÚAN LAS RESTRICCIONES DE AFORO EN BARES Y COMERCIOS?

Las Comunidades Autónomas o los Ayuntamientos serán los encargados de establecer las medidas a seguir como el aforo máximo permitido en los locales. Eso sí, todos estos establecimientos deberán evitar aglomeraciones y mantener la distancia interpersonal. Si esto no fuera posible, se deberán usar las medidas de protección e higiene necesarias. Además, todos los establecimientos y centros (comercios, transportes, entidades sociales...), tanto públicos como privados, estarán obligados a identificar a personas y sus datos de contacto en caso de que sea necesario trazar el recorrido de los posibles brotes y localizar posibles contagios.

¿CÓMO SERÁN LOS VIAJES EN TRANSPORTE PÚBLICO?

Como ya ocurre con los establecimientos, deberán evitarse las aglomeraciones y respetarse las medidas adoptadas por los órganos competentes sobre el volumen de ocupación de vehículos y trenes y sus operadores deberán guardar durante 4 semanas el contacto de todos sus pasajeros por si se da algún caso positivo por coronavirus. Asimismo, deberán facilitar estos listados a las autoridades de salud pública cuando se requieran con la finalidad de realizar la trazabilidad de contactos.

¿CONTINUARÁN HACIÉNDOSE TEST PCR?

El BOE detalla que los servicios de salud de las Comunidades Autónomas garantizarán que, en todos los niveles de la asistencia, y de forma especial en la atención primaria de salud, **a todo caso sospechoso de COVID-19 se le realizará una prueba diagnóstica por PCR tan pronto como sea posible desde el conocimiento de los síntomas.**

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/10/pdfs/BOE-A-2020-5895.pdf>

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

La **Agrupación Técnica Profesional-ATP**, pone en conocimiento de los ***Titulados Profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria***, una recopilación de las informaciones y normativas más relevantes publicadas recientemente, en referencia a los acontecimientos y medidas acaecidas en **el ámbito social y económico para hacer frente a la actual y excepcional situación surgida como consecuencia de la expansión del COVID19.**

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

CRITERIOS Y REQUISITOS DE LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDA HABITUAL QUE PUEDEN ACCEDER A LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN

Orden TMA/378/2020, de 30 de abril

BOE

NÚM. 121 - Viernes 01-05-2020

Con fecha de 1 de Mayo de 2020 ha sido publicada en el B.O.E. Núm. 121 la **Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 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 COVID19.**

Constituye el objeto de esta Orden la definición de los criterios y requisitos para acceder a las ayudas transitorias de financiación para hacer frente al alquiler de vivienda habitual de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19. Esta financiación se producirá en la modalidad de préstamos avalados y subvencionados por el Estado, y que serán concedidos por entidades de crédito, contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante (arrendatario de viviendas habituales localizadas en todo el territorio español).

El documento cuenta con dos Anexos (ver enlace directo, más abajo):

ANEXO I
Formulario de solicitud de préstamo

ANEXO II
Formulario de concesión del préstamo

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE
NÚM. 121
1 mayo 2020

Orden TMA/378/2020, de 30 de abril

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/05/01/pdfs/BOE-A-2020-4759.pdf>



PROTOCOLO DE SEGURIDAD EN LAS VISITAS A INMUEBLES

La **Agrupación Técnica Profesional-ATP**, pone en conocimiento de los **Titulados Profesionales ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria** una serie de recomendaciones para velar por la salud de todos en el desarrollo diario de nuestra actividad como Agente Inmobiliario//Asesor de la Propiedad Inmobiliaria.

Atendiendo al «**Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad**», aprobado por el Gobierno de España el pasado día 28 de Abril, con la entrada en vigor de la **Fase 1**, que se producirá el próximo 11 de Mayo, estarán **autorizadas la realización de visitas presenciales a inmuebles**, al haberse establecido que se permitirá el **«contacto social en grupos reducidos para personas no vulnerables ni con patologías previas»**. Además, en esta primera fase, se contemplan también las **actividades en el pequeño comercio «en condiciones de estricta seguridad»**; por lo que, en la medida en que las visitas a los inmuebles son una parte fundamental de la actividad profesional de la intermediación, los profesionales inmobiliarios podremos realizar visitas al formar parte de la actividad económica del pequeño comercio.

Dichas medidas de seguridad son las siguientes:



UNA VENTILACIÓN CORRECTA

La vivienda estará adecuadamente ventilada por el asesor inmobiliario antes de proceder a mostrar la propiedad. Se hará sin la presencia de sus actuales propietarios.



USO RECOMENDADO DE GUANTES, MASCARILLA Y GEL HIDROALCOHÓLICO

Además de todos aquellos medios que se consideren oportunos para preservar la higiene adecuada; toallitas desechables, jabón, etc.



DISTANCIA DE SEGURIDAD

Mantener la distancia óptima de seguridad de 2 metros y como mínimo de 1 metro. Evitar entregar en mano contratos, folletos o elementos físicos. Toda la documentación se hará en formato digital.



MÁXIMO DOS PERSONAS

Un máximo de dos personas interesadas en adquirirla, evitando en todo momento el contacto físico al saludar, y en ningún caso se permitirán las visitas con niños.



EVITAR EL CONTACTO CON SUPERFICIES

En caso de necesitar comprobar grifos, abrir ventanas, etc, únicamente el asesor inmobiliario será el encargado de hacerlo por el cliente, y siempre tras desinfección de manos y superficies.



ESPACIAR LAS VISITAS

Al menos 30 minutos entre una y otra, para garantizar la distancia de seguridad. Se ruega puntualidad para ayudar a que esta medida surta efecto.



SUSPENSIÓN INMEDIATA DE LA VISITA ANTE LA PRESENCIA DE SÍNTOMAS

Si alguna de las personas, bien sea el asesor inmobiliario o el interesado presentara síntomas de la enfermedad, la visita debe suspenderse.



NO HACER USO DEL BAÑO

Por seguridad e higiene no debe permitirse el uso del baño y/o aseo.

Es conveniente en la cita previa, comentar y advertir de estas recomendaciones a los clientes, con el fin de agilizar el tiempo empleado en la visita

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

RECOMENDACIONES PARA LA APERTURA DE LA ACTIVIDAD
EN LAS PISCINAS TRAS LA CRISIS DEL COVID-19

Madrid, 14 de mayo de 2020



Este documento se ha elaborado para establecer las recomendaciones sanitarias mínimas para la apertura de las piscinas definidas en el Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, con el fin de minimizar el potencial de transmisión de COVID-19 y proporcionar un ambiente seguro y saludable en estas instalaciones. Se han tenido en cuenta las recomendaciones de los expertos, de las autoridades competentes de las Comunidades y Ciudades Autónomas así como las recomendaciones del sector de la piscina.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

<https://www.mscbs.gob.es/profesionales/saludPublica/ccayes/alertasActual/nCov-China/documentos/recomendacionesAperturaPiscinas.pdf>

REGLAMENTO USO INTERNO DE LA PISCINA

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Respetar siempre la distancia de seguridad entre usuarios de 2 metros, permaneciendo en tu área de uso reservado.



Todos los objetos personales, como toallas, deben permanecer dentro del perímetro de seguridad.



Los usuarios llevarán mascarilla cuando se dirijan al personal de la piscina o a otros usuarios, salvo en casos de unidades familiares o personas que convivan en el mismo domicilio.



Respetar los turnos y horarios establecidos.



Si has estado en contacto con alguna superficie tales como pomos de las puertas de los vestuarios, barandillas, escaleras, etc... deberás limpiarte y desinfectarte las manos.



Las duchas y taquillas de los vestuarios no pueden usarse. Se recomienda llevar el bañador puesto.



QUEDA A CRITERIO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL ABRIR O NO EL RECINTO DE LA PISCINA.

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

USO OBLIGATORIO DE MASCARILLAS

Orden SND/422/2020, de 19 de mayo



NÚM. 142 - Miércoles 20-05-2020

Con fecha de hoy 19 de mayo de 2020, ha sido publicada en el B.O.E. Núm. 142 la **Orden SND/422/2020, de 19 de mayo, por la que se regulan las condiciones para el uso obligatorio de mascarilla durante la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.**

El Gobierno ha establecido este miércoles el **uso de la mascarilla como obligatorio** en todas las **personas mayores de seis años**, a excepción de aquellos que presenten algún tipo de **dificultad respiratoria** que pueda verse agravada por la utilización de la mascarilla y a aquellos cuyo uso se encuentre **contraindicado por motivos de salud o discapacidad**.

La orden, que se ha publicado hoy en el Boletín Oficial del Estado y que entra en vigor este jueves 21 de mayo, apunta a que **su uso será necesario en la vía pública, en espacios al aire libre y en cualquier espacio cerrado de uso público o que se encuentre abierto al público, siempre y cuando, no sea posible mantener una distancia de seguridad interpersonal de al menos dos metros.**

Tampoco será exigible en el desarrollo de actividades que resulten incompatibles, tales como la ingesta de alimentos y bebidas.

Se podrán llevar cualquier tipo de mascarilla, **aunque desde Sanidad recomiendan preferentemente las higiénicas y quirúrgicas**, que cubran nariz y boca.

Además, aunque es de obligado cumplimiento para toda la población a partir de los seis años, su uso es también aconsejable para la población infantil de entre tres y cinco años.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Orden SND/422/2020, de 19 de mayo

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/05/20/pdfs/BOE-A-2020-5142.pdf>

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



Desde el Gabinete Tributario-Fiscal-Contable

NOTA INFORMATIVA

AGENCIA TRIBUTARIA - AEAT -



REAPERTURA PROGRESIVA DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

A partir del 26 de mayo vuelven a estar abiertas con cita previa, para la atención presencial de determinados servicios, las oficinas de la Agencia Tributaria situadas en zonas que se encuentren en Fase II del proceso de desescalada establecido por las autoridades sanitarias.

Por el momento, en esta fase los servicios de atención al público que se prestarán en las oficinas únicamente serán aquellos que, además de ser considerados esenciales, son los que se pueden atender por volumen de afluencia de público en el momento sanitario actual.

Estos servicios, que únicamente se prestarán con cita previa en las oficinas en las que se pueda cumplir con los requisitos sanitarios exigibles, serán entre otros los que se explicitan en el **siguiente enlace**:

https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_componentes/_Ultima_hora/_ContenidosRelacionados/_Servicios_disponibles.shtml

Desde el día 25 de mayo se abre la posibilidad de solicitar cita previa para la atención presencial a través de las **vías habituales**:

▶ Por **Teléfono**, llamando a los números 901 200 351 o 91 290 13 40 en horario de lunes a viernes de 9 a 19 horas. *Estos teléfonos NO son válidos para pedir cita para la campaña de Renta 2019.*

▶ Cita Previa por **Internet**, en el siguiente enlace:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientoini/GC29.shtml>

▶ A través de la **app** de la Agencia Tributaria.

▶ En todo caso, las actuaciones relativas a procedimientos de comprobación e investigación que requieran la presencia del obligado tributario o de su representación, se realizarán previa cita en los términos indicados en las comunicaciones remitidas a dichos obligados.

Si bien la aplicación de cita refleja todos los servicios habituales con cita previa, únicamente estarán habilitados los señalados en el enlace indicado al respecto, y únicamente para oficinas situadas en zonas que se encuentren en Fase II.

La atención presencial en las oficinas para el resto de servicios se irá habilitando progresivamente de acuerdo con la fase en la que se encuentre la zona donde esté situada cada oficina.

Por las razones previamente mencionadas, la confección presencial de declaraciones de IRPF en el marco de la Campaña de Renta sigue suspendida y supeditada a la evolución de las circunstancias sanitarias.

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

**TRES DE CADA CUATRO CIUDADANOS PUEDEN RETOMAR
LAS ACTIVIDADES RECOGIDAS EN LA FASE 3
EL PRÓXIMO LUNES 15 DE JUNIO**

NUEVOS TERRITORIOS EN **FASE 3**

Orden SND 520/2020, de 12 de junio



NÚM. 166 - Sábado 13-06-2020

Con fecha de 13 de junio de 2020, fue publicada en el B.O.E. Núm. 166, la **Orden SND/520/2020, de 12 de junio, por la que se modifican diversas órdenes para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional establecidas tras la declaración del estado de alarma y se establecen las unidades territoriales que progresan a la fase 3 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.**

El Ministro de Sanidad, Salvador Illa, anunció en rueda de prensa celebrada el pasado día 12 de junio, **los territorios que a partir del próximo lunes pasarán a la fase 3 y, por tanto, tendrán gobernanza plena y podrán pedir el paso a la nueva normalidad. Esto supondrá que tres de cada cuatro ciudadanos, es decir, más del 70% de la población (34 millones de personas), estará en la fase 3.**

Únicamente permanecerán en fase 2 la Comunidad Autónoma de Madrid, las provincias castellanoleonesas de Salamanca, Segovia, Ávila y Soria, y las zonas sanitarias de Barcelona, Metropolitana Norte y Metropolitana Sur, y la zona sanitaria de Lleida. Galicia, por su parte, pasará a la fase de nueva normalidad a partir del próximo lunes.

El proceso de transición a una nueva fase se lleva a cabo siguiendo el proceso de cogobernanza establecido. Como se viene realizando cada semana, el Ministerio de Sanidad mantiene reuniones bilaterales con las comunidades autónomas que presentan solicitudes para cambiar de fase u obtener una mayor flexibilización de las medidas.

Entre el miércoles y el jueves, el ministro y su equipo han mantenido seis reuniones bilaterales y contacto telefónico con otras 13 comunidades autónomas para determinar la progresión de los distintos territorios.

El ministro ha recordado que el confinamiento que ha vivido España ha sido "uno de los más duros de la Unión Europea, lo que ha permitido una de las desescaladas más rápidas y seguras". No obstante, ha

hecho un llamamiento a la prudencia en este tramo final del proceso de desescalada, para no dar pasos atrás en la lucha contra la COVID-19.

Las medidas establecidas para la fase 2 están detalladas en la orden del pasado 16 de mayo, disponible en el Boletín Oficial del Estado (BOE);

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/05/16/pdfs/BOE-A-2020-5088.pdf>

así como las medidas de la fase 3, que publicó el BOE en una orden el pasado 30 de mayo:

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/05/30/pdfs/BOE-A-2020-5469.pdf>

Territorios que pasan a la fase 3 a partir del próximo lunes 15 de junio:

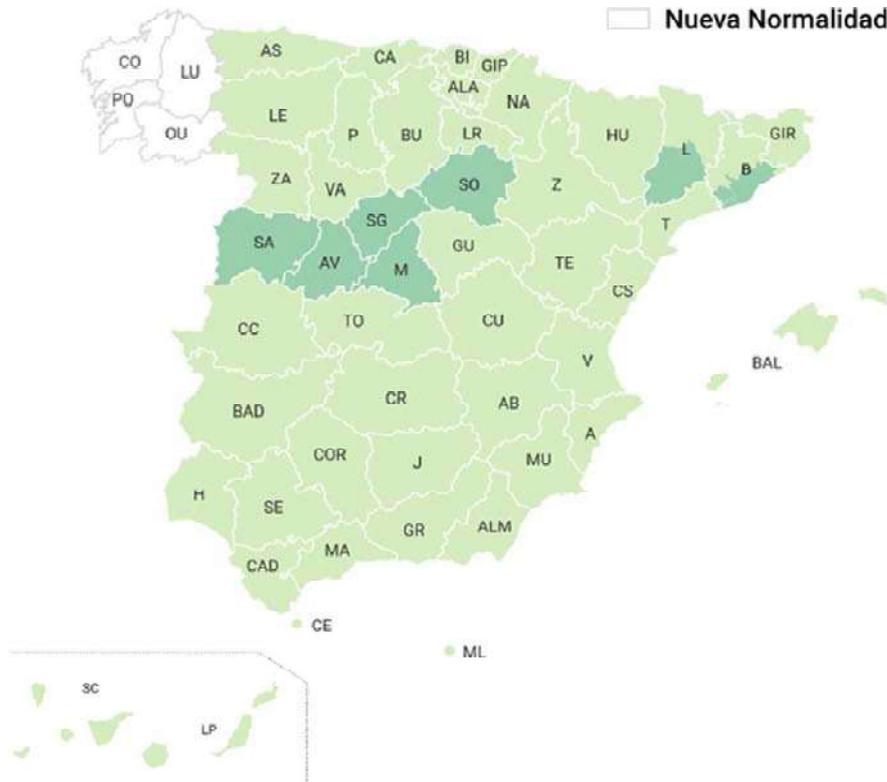
Castilla-La Mancha: **Ciudad Real, Toledo y Albacete.**
 Castilla y León: **León, Zamora, Palencia, Valladolid y Burgos.**
 Cataluña: **Girona y Catalunya Central.**
 Comunitat Valenciana.
 Ceuta.

MAPA DE TRANSICIÓN A LA NUEVA NORMALIDAD

Entrada en vigor a partir del lunes 15 de junio de 2020.



■ Fase II
■ Fase III
 Nueva Normalidad



Dada la extensión de la Orden Ministerial, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Orden SND/520/2020, de 12 de junio

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/13/pdfs/BOE-A-2020-6088.pdf>

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -



El IRPH de las hipotecas

¿QUÉ ES EL IRPH?

La Circular 8/1990 del Banco de España hoy derogada definía el IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) como «la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de bancos.»

La Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela aporta una información que deja claro el diferencial que se debería haber aplicado al IRPH: un diferencial negativo. Literalmente:

«Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas.»

La actual Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España en su anejo 8 define el IRPH de conjunto de entidades de la siguiente forma:

«Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice.»

La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancario, recoge los seis actuales tipos de interés oficiales del mercado hipotecario, entre los que figura el IRPH de conjunto de entidades o «Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España».

La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (LCGC) establece en su artículo 1 que «Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos» y que «el hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión.» El IRPH de conjunto de entidades es una condición general de la contratación.

La Directiva 2014/17/UE traspuesta parcialmente en la Ley 5/2019 dice en su artículo 24 sobre los índices o tipos de referencia de los créditos de tipo variable que los Estados miembros ha de asegurarse que «todo índice o tipo de referencia utilizado para calcular el tipo deudor sea claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de crédito y por las autoridades competentes». Condiciones que consideramos incumple el IRPH.

SENTENCIA DEL TJUE SOBRE EL IRPH

El 3 de marzo de 2020 se fijó la lectura de la sentencia del TJUE sobre el IRPH. Los tribunales nacionales (hay que demandar) pueden analizar la abusividad del IRPH. La Sentencia del TJUE sobre IRPH se puede consultar aquí. (https://futurfinances.com/wp-content/uploads/2020/03/200303_TJUE_IRPH_C-125-18_sentencia.pdf).

Tribunal de Justicia de la Unión Europea
COMUNICADO DE PRENSA n.º 23/20
Luxemburgo, 3 de marzo de 2020

Los tribunales españoles deberán asegurarse del carácter claro y comprensible de las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario que establezcan la aplicación de un tipo de interés variable basado en el índice de referencia de las cajas de ahorros.

Si llegaran a la conclusión de que dichas cláusulas son abusivas, podrán sustituirlas por un índice legal aplicable de manera supletoria para proteger a los consumidores en cuestión de las consecuencias especialmente perjudiciales que podrían derivarse de la anulación del contrato de préstamo.

En la sentencia Gómez del Moral Guasch (C-125/18), dictada el 3 de marzo de 2020, el Tribunal de Justicia, en su composición de Gran Sala, ha declarado, que la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional, en virtud de la que el tipo de interés que pagará el consumidor varía en función del índice de referencia basado en los préstamos hipotecarios de las cajas de ahorros (en lo sucesivo, «índice de referencia»), índice que está previsto por el Derecho español, está comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva sobre cláusulas abusivas.

¹ Ello se explica porque esa cláusula no refleja disposiciones legales o reglamentarias de carácter imperativo, a efectos del artículo 1, apartado 2, de la mencionada Directiva. El Tribunal de Justicia también ha precisado que los tribunales españoles deberán comprobar que las cláusulas de esas características sean de carácter claro y comprensible, con independencia de si el Derecho español ha hecho uso de la facultad que se otorga a los Estados miembros en el artículo 4, apartado 2, de la Directiva para establecer que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se refiera, entre otros, a la definición del objeto principal del contrato. Si dichos tribunales llegaran a la conclusión de que esas cláusulas son abusivas, podrán sustituirlas por un índice legal aplicable de manera supletoria, para proteger a los consumidores en cuestión de las consecuencias especialmente perjudiciales que podrían derivarse de la anulación del contrato de préstamo.

La presente sentencia se sitúa en el contexto de una petición de decisión prejudicial remitida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona. D. Marc Gómez del Moral Guasch presentó demanda ante ese órgano en relación con el carácter presuntamente abusivo de una cláusula referida al tipo de interés remuneratorio variable que figuraba en el contrato de préstamo hipotecario que había celebrado con la entidad bancaria Bankia, S. A. En virtud de esa cláusula el tipo de interés que pagará el consumidor varía en función del índice de referencia. Dicho índice venía establecido por la normativa nacional y podía ser aplicado por las entidades de crédito a los préstamos hipotecarios. No obstante, el Juzgado señala que, como referencia para la revisión de los intereses variables, ese índice era menos ventajoso que el tipo medio del mercado interbancario europeo («euríbor»), que, según indica, se utiliza en el 90 % de los préstamos hipotecarios suscritos en España, situación que representa un coste adicional de entre 18 000 y 21 000 euros por préstamo.

En primer lugar, el Tribunal de Justicia ha recordado que las cláusulas que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas estarán excluidas del ámbito de aplicación de la Directiva.²

¹ Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29).

² Artículo 1, apartado 2, de la Directiva

No obstante, ha observado que, sin perjuicio de la comprobación que realice el Juzgado, la normativa nacional aplicable al presente asunto no obligaba a utilizar en los préstamos con tipo de interés variable un índice de referencia oficial, sino que se limitaba a fijar los requisitos que debían cumplir los «índices o tipos de interés de referencia» para que las entidades de crédito pudieran utilizarlos. Por consiguiente, el Tribunal de Justicia ha llegado a la conclusión de que sí están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario que estipulen que el tipo de interés aplicable al préstamo se basará en uno de los índices de referencia oficiales establecidos por la normativa nacional y que las entidades de crédito pueden aplicar a los préstamos hipotecarios, cuando esa normativa no establezca ni la aplicación imperativa del índice en cuestión con independencia de la elección de las partes del contrato ni su aplicación supletoria en el supuesto de que las partes no hayan pactado otra cosa.

En segundo lugar, el Tribunal de Justicia ha abordado la cuestión de las facultades de los jueces nacionales a la hora de comprobar la transparencia de una cláusula que se refiera al objeto principal del contrato. El artículo 4, apartado 2, de la Directiva establece que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá, entre otros, a la definición del objeto principal del contrato, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.³ El Juzgado se planteaba la posibilidad de que el tribunal nacional se asegurara, aun si dicha disposición de la Directiva no había sido transpuesta al Derecho nacional, de que cláusulas como la controvertida cumplen con el requisito de la transparencia que preceptúa la propia Directiva. El Tribunal de Justicia ha destacado a ese respecto que las cláusulas contractuales deben siempre cumplir el requisito de la redacción clara y comprensible.⁴ Según el Tribunal de Justicia, tal requisito se aplica incluso cuando las cláusulas están comprendidas en el ámbito de aplicación de la citada disposición y cuando el Estado miembro en cuestión (España en este caso) no haya adaptado su ordenamiento jurídico a la disposición. De ello se deduce que los tribunales de los Estados miembros deben siempre asegurarse de que las cláusulas que se refieran al objeto principal de los contratos son claras y comprensibles.

En tercer lugar, el Tribunal de Justicia declara que, para cumplir con el requisito de la transparencia que impone la Directiva,⁵ las cláusulas que fijen en los contratos de préstamo hipotecario un tipo de interés variable no solo deberán ser comprensibles en un plano formal y gramatical, sino también permitir que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del referido tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dichas cláusulas para sus obligaciones financieras.

Constituyen elementos especialmente pertinentes a este respecto, por un lado, la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del mencionado tipo de interés resulten fácilmente asequibles a cualquier persona que tenga intención de contratar un préstamo hipotecario, dada la publicación del modo de cálculo de dicho tipo de interés en el boletín oficial del Estado miembro de que se trate, y, por otro lado, el suministro de información por del profesional al consumidor sobre la evolución histórica del índice en que se basa el cálculo de ese mismo tipo de interés.

En cuarto lugar, por lo que se refiere a las facultades de los jueces nacionales al declarar el posible carácter abusivo de una cláusula contractual a efectos de la Directiva, el Tribunal de Justicia ha recordado que la Directiva ⁶ no se opone a que, en aplicación de principios del Derecho de los contratos, los jueces nacionales supriman las cláusulas abusivas de los contratos celebrados entre profesionales y consumidores y las sustituyan por una disposición supletoria de Derecho nacional en aquellos casos en que la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas obligaría al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuestos así los consumidores a consecuencias especialmente perjudiciales, ya que tal anulación del contrato podría en principio tener el efecto de hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, en una cuantía que llegue incluso a exceder de la capacidad económica del consumidor en cuestión, y, por esa razón, penalizaría a este más que al prestamista, a quien, como consecuencia, no se disuadiría de insertar cláusulas de ese tipo en los contratos que ofrezca. En el presente asunto, después de la celebración del contrato controvertido de préstamo el legislador español ha introducido un índice «sustitutivo» que, sin perjuicio de las comprobaciones oportunas que realice el Juez remitente, tiene carácter supletorio. Siendo ello así, el Tribunal de Justicia ha considerado que la Directiva 7 no se opone a que, en caso de declaración de nulidad de una cláusula contractual abusiva que fija un índice de referencia para el cálculo de los intereses variables de un préstamo, el juez nacional lo sustituya por un índice legal aplicable a falta de acuerdo en contrario de las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario no pudiera subsistir tras la supresión de la cláusula abusiva y que la anulación del contrato en su totalidad dejara al consumidor expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales.

³ Artículo 4, apartado 2, de la Directiva, que tiene por objeto las cláusulas referidas al objeto principal del contrato o a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra.

⁴ Artículo 5 de la Directiva.

⁵ Artículos 4, apartado 2, y 5 de la Directiva.

⁶ Artículo 6, apartado 1, de la Directiva

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia.

Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia

Análisis de la sentencia del TJUE sobre el IRPH de cajas

En primer lugar hay que dejar claro que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 3 de marzo de 2020 en relación al asunto C-125/18 tiene que interpretarse en profundidad por abogados especializados, ya que hace referencia solo al IRPH de cajas. Habrá que estudiar cada caso en concreto, entre otros: (1) afectados por IRPH de cajas con sustitutivo IRPH de bancos o de entidades y sin sustitutivo; (2) afectados por IRPH de bancos, con y sin sustitutivo pactado; (3) afectados por IRPH de cajas o bancos sustituido por un tipo fijo; (4) hipotecas indexadas al IRPH de entidades, aún vigente.

El TJUE considera que la banca no está obligada a ofrecer el IRPH en lugar del Euribor u otros referenciales hipotecarios y que pese a referirse al objeto principal del contrato (el precio), opera el control de transparencia entendido «como la obligación no solo de que la cláusula considerada sea comprensible para el consumidor en un plano formal y gramatical, sino también de que posibilite que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de dicho tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras. «Un juez español deberá sentenciar al respecto de la abusividad del IRPH que se tenga contratado en la hipoteca, lo que supone la obligación de demandar de cada consumidor; el TJUE nos indica ya un argumento para ganar: si la entidad financiera no cumplió con su obligación de «informar a los consumidores de cuál había sido la evolución del IRPH de las cajas de ahorros durante los dos años naturales anteriores a la celebración de los contratos de préstamo y del último valor disponible.»

A la pregunta de qué efectos tiene la declaración de abusividad de un IRPH de cajas determinado, el TJUE deja dudas que se tendrán que dirimir en el futuro judicial que se abre, ya que no queda claro que se aplique automáticamente el Euribor, que se deje el interés fijo al tipo nominal establecido en el diferencial o se abra la puerta abierta a que sea aplicable el IRPH de entidades establecido en la Ley 14/2013 como índice aplicable tras la desaparición de los IRPH sectoriales.

Narra el TJUE: «...en el supuesto de que el juzgado remitente constatará, en primer lugar, el carácter abusivo de la cláusula controvertida; en segundo lugar, que el contrato de préstamo hipotecario sobre el que versa el litigio principal no podría sobrevivir sin tal cláusula, y, en tercer lugar, que debido a la anulación del contrato el demandante en el litigio principal quedaría expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales, podría reemplazar la cláusula controvertida por el índice sustitutivo contemplado en la Ley 14/2013, siempre que

pueda considerarse que con arreglo al Derecho nacional el referido índice tiene carácter supletorio.» La banca se escuda en esta difícil interpretación para concluir que en caso de que el IRPH de cajas sea considerado abusivo por un tribunal, se aplicaría el IRPH de entidades (muy cuestionable, pero será su vía de defensa). Para algunos expertos aplicar IRPH de entidades en sustitución de los sectoriales va en contra del espíritu de la Directiva 93/13, que busca el efecto disuasorio en la aplicación de cláusulas abusivas impuestas por empresarios (bancos) a consumidores. El IRPH de entidades no puede aplicarse como supletorio por los jueces nacionales, ya que en esencia es idéntico al IRPH de cajas y de bancos.

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL DEL TJUE

El abogado general del TJUE dio la razón a la tesis de los que opinan que el IRPH puede ser abusivo por falta de transparencia. Las principales conclusiones del asunto:

1.- El Abogado General Sr. Szpunar, propuso al TJUE que en su futura sentencia declarase, en primer lugar, que una cláusula contractual pactada entre un consumidor y un profesional, como la cláusula de IRPH Cajas, que fija un tipo de interés tomando como valor de referencia uno de los seis índices de referencia oficiales legales que pueden ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos hipotecarios con tipo de interés variable, no está excluida del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13. Aunque el IRPH sea un tipo de referencia legal, no es obligatorio para el banco y, por tanto, puede ser objeto de escrutinio por el juez nacional. Así lo consideró el TJUE en su sentencia de 3 de marzo de 2020.

2.- No se puede alegar la excepción de la Directiva que considera «que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible» ya que esta excepción no ha sido traspuesta al Derecho español. El TJUE considera no es aplicable la excepción.

3.- La fórmula de cálculo del IRPH Cajas resulta compleja y poco transparente para un consumidor medio.

4.- No cabe exigir al banco que ofrezca diferentes índices de referencia a los consumidores, ya que según el abogado general el IRPH Cajas era un índice oficial publicado en el BOE, de relativamente fácil acceso. Por tanto, para el abogado general no es preciso que el banco comparara el IRPH con el resto de índices oficiales. El TJUE para valorar la transparencia exige, entre otras cosas, que se haya entregado la evolución pasada del IRPH de los dos años anteriores a la firma.

5.- Al efectuar el control de la transparencia de la cláusula IRPH Cajas, el juez nacional debe comprobar, teniendo en cuenta el conjunto de circunstancias que rodearon la celebración del contrato, por una parte, si éste exponía de manera transparente el método de cálculo del tipo de interés, de manera que el consumidor estuviera en condiciones de valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que del mismo se derivaban para él (con una referencia a la evolución en el pasado del IRPH) y, por otra parte, si el citado contrato cumplía con todas las obligaciones de información previstas en la normativa nacional.

6.- El abogado general no se pronuncia sobre las consecuencias que se derivan de la declaración del carácter abusivo del IRPH, por lo que no sabemos si procederá aplicar el Euribor, dejar sin interés el préstamo o qué consecuencias. El TJUE sí se pronuncia, si bien no queda del todo claro qué efecto tiene: sin referencial (préstamo a tipo de interés del diferencial), con Euribor u otro tipo de referencia hipotecario oficial.

EL DEFENSOR DEL PUEBLO RECLAMA A ECONOMÍA UNA SOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL PARA LOS AFECTADOS POR EL IRPH

El Defensor del Pueblo (e.f.), Francisco Fernández Marugón, ha pedido al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital que estudie la posibilidad de establecer un sistema extrajudicial al que puedan acudir los afectados por el Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios (IRPH).

La reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictaminado que este índice es susceptible de ser considerado abusivo y, por tanto, anulado por parte de los jueces nacionales. Por ello, la Institución cree que una solución extrajudicial evitaría que numerosos afectados acudan a los tribunales para el reintegro de las cantidades pagadas indebidamente y la sustitución por otro índice más favorable.

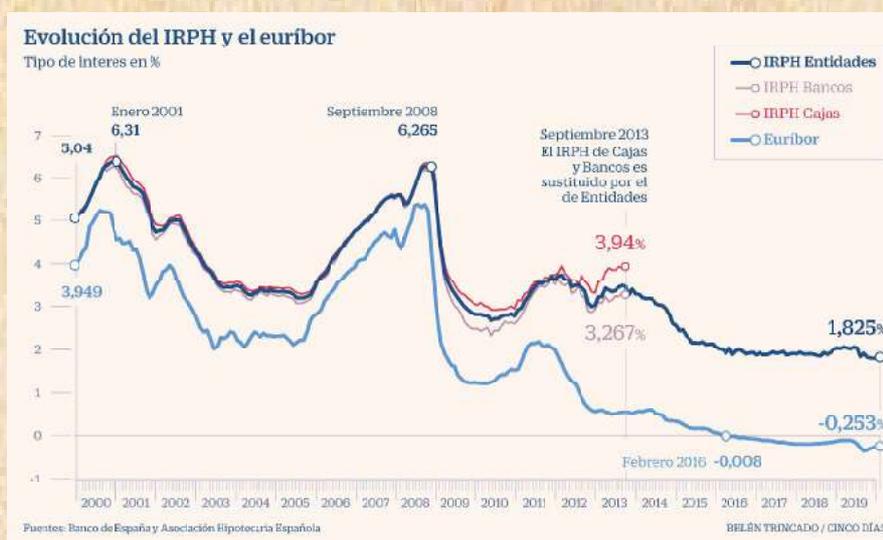
Así, el Defensor considera que un mecanismo extrajudicial podría evitar, por un lado, el colapso de los tribunales de justicia ante la previsible oleada de reclamaciones y, por otro, beneficiar también a aquellos ciudadanos que no se pueden permitir acudir a la vía judicial para reclamar la anulación del IRPH.

Según explica la Institución en un escrito enviado a la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa en el marco de una actuación de oficio, a pesar de que no existen datos oficiales sobre los préstamos hipotecarios que están referenciados al IRPH, la cifra de afectados podría situarse en torno al millón, según diversas fuentes.

Cómo reclamar por el IRPH tras la sentencia de Europa

El TJUE no ha despejado las dudas sobre el índice, pero los afectados se preparan ya para entablar las demandas que les permitan modificar sus préstamos y recuperar lo abonado de más.

España llevaba esperando dos años la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) sobre la transparencia del índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH) al que se referenciaron muchas hipotecas antes de la crisis - en 2011, el euríbor rondaba el 1,5% y el IRPH llegó a rozar el 4% -. Sin embargo, el TJUE ha devuelto la cuestión a los jueces españoles con una sentencia que ha generado interpretaciones contradictorias de la banca y las asociaciones de consumidores.



1. ¿Por qué se ha llevado el IRPH a Europa?

En 2013, la Ley de Emprendedores sustituyó el IRPH de cajas y el IRPH de bancos por el IRPH conjunto de entidades. Entre ese año y 2016, las fuertes diferencias existentes entre el nuevo índice, que rondaba el 3%, y el euríbor, cerca del 0%, provocaron un aluvión de demandas pidiendo su nulidad por abusivo.

A finales de 2017, el Tribunal Supremo dictaminó que su uso era válido y no era posible someterlo a un control de transparencia por ser un índice definido y regulado por una norma jurídica. Dos meses después, el Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona solicitó al TJUE que se pronunciara sobre si el IRPH estaba sujeto o no a un control de transparencia y determinara si debía sustituirse o dejar de aplicarse.

2. ¿Qué ha sentenciado el TJUE?

Europa ha dejado en manos de los jueces españoles la valoración caso por caso de los préstamos con IRPH y la determinación de su anulación comercialización fue "clara y comprensible". Así, el TJUE ha subrayado que para que fuera transparente, la cláusula en la que se incluía la información sobre el índice debía permitir al consumidor "comprender el funcionamiento concreto" de su cálculo y ser capaz de "valorar las consecuencias de dichas cláusulas para sus obligaciones financieras". En este sentido, se debía haber suministrado, entre otras cosas, la evolución histórica del índice. En cualquier caso, si un juez determina su nulidad, el préstamo no será cancelado, sino que el citado índice se sustituirá por uno alternativo.

3. ¿Cómo se ha recibido la sentencia?

Las interpretaciones han sido dispares. De hecho, la banca subió en Bolsa tras la publicación de la sentencia. La Asociación Española de Banca (AEB) y la CECA desprenden de las palabras del TJUE que este "considera plenamente válida la utilización del IRPH" y que "la publicación de la Circular del Banco de España con la fórmula de cálculo en el BOE es suficiente para comprender cómo funciona".

Aunque en la Asociación Hipotecaria Española predomina la prudencia, afirman que el sector bancario está satisfecho, pues el escenario de devolución masiva de intereses que esperaban los clientes no será posible, pero apuntan que habrá que esperar a ver cómo se expresa el Supremo tras las demandas particulares y si modifica su dictamen de 2017.

Al mismo tiempo, las asociaciones de consumidores también celebraron la sentencia. "Europa vuelve a dar la razón a los consumidores españoles y, una vez más, corrige al Tribunal Supremo". Adicae instó al Gobierno y al ministro de Consumo a posicionarse en favor del consumidor y pedir al Banco de España que proporcione el número de hipotecas afectadas y sus importes.

4. ¿Cómo pueden reclamar los consumidores?

El consumidor debe preparar la documentación necesaria para proceder con la demanda: escritura de la hipoteca, cuadro de amortización donde se vea el histórico del crédito (que se puede solicitar en la entidad) y seis recibos del pago de dicho préstamo. Con estos documentos debe acudir al despacho de abogados correspondiente, aunque, previamente, ha de realizar una reclamación extrajudicial en el banco. Aunque no se haya recibido respuesta de este, que suele demorarse dos meses, desde el momento que se notifique a la entidad, se puede iniciar el trámite judicial.

5. ¿Qué puede lograr el hipotecado?

Si los tribunales españoles declaran que sí hubo falta de transparencia, los créditos referenciados al IRPH de entidades -el tipo que sustituyó al IRPH cajas e IRPH bancos en 2013-, podrían ser referenciados al euríbor o incluso darse el caso de que se amortice el crédito sin intereses. En el sector bancario defienden que las demandas no prosperarán, una afirmación con la que están "confundiéndolo a propósito al consumidor". La demanda no puede resolverse con una sustitución por el propio IRPH de entidades, según explica la banca, ya que es índice que se aplica en la actualidad, como relevo del IPRH previo a 2013.

La ley de 2013 obligó a los bancos a que aquellos contratos en los que no figurase un índice alternativo quedaran referenciados al IRPH entidades. Hubo, no obstante, algunas hipotecas en las que el IRPH cajas o bancos fue sustituido por el euríbor -porque así figuraba en el contrato- o por un tipo fijo, determinado por el IRPH vigente el mes previo. Los clientes a los que se les aplicó alguna de estas dos situaciones no irían a los tribunales y serán tan solo los clientes a los que se les sustituyó el índice por el IRPH entidades los que presentarán las demandas correspondientes.

6. ¿La sentencia tiene efecto retroactivo?

Aunque el Gobierno solicitó al TJUE que limitara el efecto retroactivo de la sentencia, el tribunal europeo ha rechazado esta petición. Esto implicaría que los consumidores podrían recuperar todo el dinero abonado desde la firma del contrato si la demanda sale adelante e incluso aquellos que ya hayan amortizado el préstamo en los últimos cinco años tendrán posibilidades de reclamar un importe que oscila entre los 25.000 y los 30.000 euros, para un préstamo de unos 200.000 euros firmado entre 2004 y 2005.

QUESTIONARIO 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.-Ley 5/2019 dice en su artículo 24 sobre los índices o tipos de referencia de los créditos de tipo variable que los Estados miembros ha de asegurarse que:

- a) Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa.
- b) Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes.
- c) todo índice o tipo de referencia utilizado para calcular el tipo deudor sea claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de crédito y por las autoridades competentes.

2.- En la sentencia del TJUE sobre el IRPH, de 3 de marzo de 2020, el Tribunal de Justicia ha declarado, que:

- a) la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional, en virtud de la que el tipo de interés que pagará el consumidor varía en función del índice de referencia basado en los préstamos hipotecarios de las cajas de ahorros
- b) que la banca está obligada a ofrecer el IRPH en lugar del Euribor u otros referenciales hipotecarios.
- c) podrían ser referenciados al euríbor o incluso darse el caso de que se amortice el crédito sin intereses.

3.- El TJUE ha subrayado que para que fuera transparente, la cláusula en la que se incluía la información sobre el índice debía permitir al consumidor:

- a) Protegerse en cuestión de las consecuencias especialmente perjudiciales que podrían derivarse de la anulación del contrato de préstamo.
- b) comprender el funcionamiento concreto de su cálculo y ser capaz de valorar las consecuencias de dichas cláusulas para sus obligaciones financieras.
- c) la anulación del contrato.

4.- Tras la citada sentencia del TJUE sobre IRPH, ¿cómo pueden los consumidores reclamar el IRPH de la hipoteca?.

- a) El consumidor podrá recuperar todo el dinero abonado desde la firma del contrato si presenta una demanda después de haber amortizado el préstamo en los últimos tres años.
- b) El consumidor debe aportar el empadronamiento, la vida laboral y/o declaración renta que acredite la ocupación de la vivienda y fuentes de ingresos del deudor a la fecha de firma.
- c) El consumidor debe preparar la documentación necesaria para proceder con la demanda y ha de realizar una reclamación extrajudicial en el banco para poder iniciar el trámite judicial.

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

¿Qué documentación y adónde la tengo que enviar para obtener la ayuda al alquiler por el covid-19?

Respuesta

El Gobierno, a través del Real Decreto-Ley 11/2020, estableció una serie de medidas de apoyo a las familias que residen en una vivienda de alquiler y no pueden hacer frente al pago de la renta por causas relacionadas con la actual situación de crisis sanitaria provocada por el covid-19.

Al programa de ayudas no podrá acogerse todo el mundo, solo aquellas personas obligadas a pagar la renta que, como consecuencia de la crisis sanitaria, pasen a estar en alguna de las siguientes circunstancias: situación de desempleo, dentro de un ERTE, con su jornada reducida por motivo de cuidado de mayores o menores, o en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, que sufra una pérdida sustancial de ingresos.

Con todo ello, además de lo anterior, los arrendatarios deben cumplir con los siguientes requisitos:

- No alcanzar en el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, con carácter general, el límite de tres veces el Iprem. Se podrá incrementar 0,1 veces el Iprem por cada hijo a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar (0,15 si es unidad familiar monoparental). Este límite subirá a cuatro o cinco veces el Iprem si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33% o al 65%, respectivamente, sin perjuicio de los incrementos que correspondan en función del número de hijos.

- Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, agua, pagos de comunidad, teléfono móvil o fijo), sea superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de una vivienda o tenga en usufructo una vivienda en España. Se exceptúan los casos en que la vivienda sea producto de una herencia o transmisión 'mortis causa' o se acredite la indisponibilidad de la misma por divorcio o separación.

El plazo para la solicitud de dicha moratoria comprenderá desde el 2 de abril hasta el 2 de mayo de 2020, y para acreditar la situación de vulnerabilidad, será necesario que el inquilino presente la siguiente documentación:

- En caso de situación legal de desempleo, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

- En caso de cese de actividad del autónomo, certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- El número de personas que habitan en la vivienda habitual: o libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho o certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

- La declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.



Pregunta

Tengo un piso alquilado por temporadas como vivienda no habitual. ¿Hasta cuándo estará afectado por el decreto aprobado a raíz del coronavirus?.

Respuesta

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el covid-19, publicado en el Boletín Oficial del Estado con fecha 14 de marzo de 2020, contempla una serie de medidas dirigidas a proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública.

Es por ello que, a raíz de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el covid-19.

Por tanto, se ha ordenado el cierre al público de hoteles y cualquier otro tipo de establecimiento de alojamiento turístico. Concretamente, se refiere a hoteles, alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, 'campings', aparcamientos de caravanas y otros establecimientos similares.

Y, con carácter excepcional, queda permitida la prestación de los servicios de vigilancia, seguridad y mantenimiento en estos establecimientos. Por tanto, se entiende que todos aquellos pisos destinados a vivienda no habitual cuyo arrendamiento tenga las finalidades previamente mencionadas estarán cerrados durante el estado de alarma.

No obstante, quedó permitida la apertura al público de aquellos establecimientos turísticos que albergaran clientes que, en el momento de declaración del estado de alarma, estuviesen hospedados de manera estable y de temporada, siempre que sus ocupantes cuenten con las infraestructuras en sus propios espacios habitacionales.

Sin embargo, estos establecimientos no podrán admitir nuevos clientes hasta que finalice la suspensión prevista en la orden. Esta orden se encuentra vigente desde el 19 de marzo hasta la finalización de la declaración del periodo de estado de alarma y sus correspondientes prórrogas.

Pregunta

He firmado un contrato de arras. Si no puedo firmar la compra de la casa por el estado de alarma decretado por el coronavirus, ¿pierdo el dinero?.

Respuesta

El contrato de arras constituye una figura jurídica que consiste en entregar una cantidad de dinero, como señal, a través de la cual las partes de un contrato, normalmente de compraventa, se comprometen a su conclusión, bajo condición de perderlas, para quien las ha dado, o devolverlas dobladas, para quien las ha recibido.

El contrato de compraventa en escritura pública será el que vincule a las partes y el que transmita la propiedad de la cosa vendida. Las arras, por su parte, son una garantía que se incluye en los contratos de compraventa; y así, la doctrina jurisprudencial diferencia entre arras confirmatorias y arras penitenciales.

Dada la situación actual de estado de alarma en que nos encontramos y las restricciones que ello conlleva, se ha determinado que será obligatorio atender aquellas actuaciones de carácter urgente y, en este ámbito, el notario se abstendrá de citar a interesados para actuaciones que no revistan dicho carácter.

Si bien es cierto que en la práctica cada notario es libre de decidir, lo cierto es que cuestiones como contratos de arras o compras de viviendas no entrarían bajo el paraguas de 'carácter urgente' al que se refiere la instrucción de 15 de marzo de 2020.

Siendo esto una causa de fuerza mayor, lo pertinente en estos casos es que las partes convengan una prórroga del contrato de arras el tiempo que sea preciso; de manera que se aplaze el vencimiento para escriturar, redactando, de este modo, un anexo al contrato privado de compraventa firmado por ambas partes.

Deberá prorrogarse, como mínimo, hasta que finalice dicho estado de alarma. Asimismo, es importante destacar que esta situación no será motivo para entender por parte del comprador que el vendedor incumple su obligación de vender el bien, ni tampoco para entender el vendedor que el comprador se echa para atrás en la compraventa; simplemente, se retrasará el plazo impuesto en el contrato de arras hasta que finalice la situación de estado de alarma.

Por lo tanto, una fórmula idónea es hacer un anexo de ampliación al contrato. Es recomendable documentar todas las actuaciones y que evidencien la buena voluntad.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- C
- 2.- a
- 3.- C
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

