

COLECTIVO

api

Revista trimestral del Consejo
General de Colegios Oficiales
de Agentes de la Propiedad
Inmobiliaria de España



3R TRIMESTRE 2023

Vislumbrando la vivienda del futuro

EDITORIAL

Carta abierta
a Pedro Sánchez,
presidente del
Gobierno
de España

14



Carta abierta a Pedro Sánchez, presidente del Gobierno de España



Gerard Duelo Ferrer

— Presidente de Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (CGCOAPI) y Vicepresidente de la Confederación Nacional de Agentes y Empresas Inmobiliarias (CNAEI).

La grave situación del sector inmobiliario, en su concepto más global (*construcción y servicios*) merece, a mi entender, que le dirija a usted esta carta, abierta a su vez a terceros involucrados. Y mucho más, considerando que ese sector colabora con casi un 20% en la riqueza del país (PIB) y en la provisión de un bien fundamental para los ciudadanos: la vivienda.

Como puede comprobar en la firma de este documento, aun y siendo una carta personal, cuento con los respaldos institucionales necesarios para expresar y solicitar lo que a continuación detallaré.

Es obvio que la grave situación que sufre el sector de la vivienda es consecuencia de políticas no implementadas o erróneas durante muchas décadas atrás. Las políticas en materia de vivienda deben planificarse a 15 o 20 años, y no basarse en medidas cortoplacistas, generalmente limitadas a los intereses más inmediatos de quien gobierna. Parece claro que la nueva Ley de Vivienda nacional, ha sido una argucia legislativa que, como ocurrió con la ley de educación (LOE), corre todo el peligro de convertirse en un juego político entre partidos, que puede mutar legislatura a legislatura, Dios quiera que no, durante los próximos 40 años.



Señor presidente, un hecho tan dramáticamente significativo como el de encontrarnos en el grupo de cola de los países de Europa en construcción y presupuestos estatales de Vivienda de Protección Oficial (VPO), debería sensibilizar mucho más a un gobierno progresista. Disponer tan solo del 1,5% de vivienda de protección oficial, cuando la media europea (UE-28) es de 9,3%, es lamentable. Seguro que es conocedor que hay países como Holanda, con gobiernos conservadores, que superan el 30% en vivienda de promoción pública. Con todo respeto, debe usted tomar medidas para revertir la desoladora realidad del hecho que, de media, 13 comunidades autónomas, año tras año, no hayan impulsado ni construido ni una sola vivienda de protección oficial (VPO) destinada al alquiler. Poca excusa tiene esto.

Necesitamos presupuestos estatales que respalden los Planes de Vivienda y las leyes que se promulgan. Las leyes sin los fondos económicos que las sustentan son puras quimeras. Actualmente, permítame que se lo recuerde, tenemos las cuentas del Estado maqui-lladas. Los fondos europeos “*Next Generation*”, distorsionan las cifras reales de los presupuestos a largo plazo destinados a la vivienda. Basta con analizar la gráfica de inversión en vivienda, año a año, para darse cuenta de que, sin incluir los fondos europeos, el esfuerzo presupuestario anual se sitúa en un importe ridículo de tan solo 1.000 millones de euros, cuando estimamos, en

la línea de los países de nuestro entorno, que la inversión del Estado debería ser de un 0,6% sobre el PIB, es decir, de 8.000 millones de euros.

El INE nos advierte que, para el 2037 (*de aquí 15 años*), la población de España se habrá incrementado un 8,9% y seremos 4.236.335 habitantes más, lo que implica 2.735.555 nuevos hogares, con una tendencia decreciente en el número de habitantes por hogar, lo que implica mayor necesidad de vivienda. Si la Ley de Vivienda nos dice que un 20% de esas viviendas en áreas tensionadas han de ser VPO, estamos hablando de que tan solo en Cataluña (*único lugar donde se está impulsando las ZMRT*) se debe presupuestar una inversión para disponer de entre 220.000 y 300.000 viviendas sociales en las dos próximas décadas. Miré los presupuestos y haga cálculos a ver como salen sin la ayuda de los fondos de Europa. Señor presidente: en el Plan estatal de vivienda, tenemos la mitad de presupuesto ahora, que hace 20 años (3.380 M€ en 2002-2005; vs 1.443 M€ en 2022-2025).

Necesitamos un gran pacto de Estado para resolver el grave problema de vivienda, que aborde, tanto las políticas de promoción de vivienda asequible y social como las de transformación y activación del suelo público, cuestiones que la nueva Ley ni incentiva, ni aborda suficientemente. Sin este pacto de Estado, no habrá sólidas alianzas público-privadas, indispensables para construir esos mínimos necesarios pa-



ra evitar que muchos de nuestros hijos y nietos se vean abocados a retrasar aún más su emancipación, o directamente se vean en situaciones de extrema precariedad por la imposibilidad de resolver el problema de la vivienda. No queremos que se tengan que encontrar muchos bajo un puente.

Un pacto de Estado que no demonice el derecho de propiedad, como está sucediendo en la actualidad, en la que más que buscar los puntos de acuerdo, se intenta polarizar políticas y confrontar modelos, y no parece que sea esta la mejor manera de colaborar.

Esta situación se agrava debido a la lentitud de las administraciones locales y autonómicas especialmente en la tramitación de planes urbanísticos o en la concesión de permisos de obras. El tiempo promedio para obtener estas autorizaciones es de 7,4 meses, y muchos municipios tienen procesos que superan los 10 meses.

No quiero en esta carta gastar espacio con temas tácticos de la nueva Ley de Vivienda, hablando de “zonas tensionadas” o de “grandes tenedores”, pero me encantaría explicarle en detalle lo innecesario, absurdo y contraproducente de estas medidas, que más que aportar, restan eficacia, crean burocracia y generan efectos contrarios a los supuestamente deseados. Además, creo que el impacto electoral resultará efímero. No obstante, deseo detenerme en una

medida que, dejando la buena fe a un lado, resultará completamente ineficaz. Limitar los alquileres es suicida. Es la mejor forma de quebrar un mercado y destruir una ciudad, aparte de bombardearla. El problema de la falta de vivienda de alquiler accesible no se resuelve con límites a la renta. A lo largo de los últimos 100 años, más de 100 países en el mundo han aplicado mecanismos de contención de rentas. Hay decenas de estudios (*podemos ponerlos a su disposición*) que han analizado los efectos negativos de este tipo de normativa. En nuestro colegio tenemos definidos una docena. No aprendemos de la historia. Del 70%-80% que vivía de alquiler en 1920, hemos pasado a una media española del 27%, lejos de la media europea del 40%.

La confección de la Ley de Vivienda, especialmente en lo que respecta a las limitaciones de renta, ha sido precipitada. No se ha tenido en cuenta la experiencia de las corporaciones públicas tuteladas por el mismo Estado (COAPIS); se están utilizando datos inadecuados e índices inapropiados; o mezclando conceptos y eliminando medidas que funcionaban. Además, el intervencionismo en la regulación de los honorarios de intermediación de los profesionales, creemos que podría haberse vulnerado seriamente la libertad de empresa, un derecho protegido por el artículo 38 de nuestra Constitución. Supongo, señor presidente, que usted ya habrá apreciado que se inten-



ta instalar un discurso social que infila la idea de que el encarecimiento del mercado de alquiler es, en parte, responsabilidad de los profesionales intermediarios. Poco valor tendrá ante usted mi absoluta negación de esta narrativa, pero quede aquí mi severa afirmación de que los verdaderos profesionales inmobiliarios en su totalidad somos los más interesados en servir de forma equitativa tanto a compradores como a vendedores, y tanto a inquilinos como a arrendadores.

Instalados en este tema, aprovecho para lamentar el triste comportamiento del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, que en última instancia, y tras un acuerdo tácito que habíamos alcanzado con los altos dirigentes del MITMA, decidió vetar la propuesta acordada con muchos partidos políticos del arco parlamentario, en el sentido de incluir en la Ley de Vivienda (*concretamente en el articulado 30.4*), la obligatoriedad de un registro autonómico de agentes inmobiliarios (*como tiene Cataluña o Valencia*), que conllevaba la obligatoriedad de una mínima formación y de un seguro de Responsabilidad Civil y de Caución. Ambas medidas, hubieran garantizado protección al ciudadano que se encuentra indefenso ante un mal asesoramiento de un profesional mal formado y sin los conocimientos requeridos. Parece ilógico que para cocinar una tortilla se requiera un examen de manipulador de alimentos,

y para asesorar sobre la inversión posiblemente más importante de una familia en su vida, no se requiera ni saber leer ni escribir desde que en el año 2000 el Gobierno Aznar, decidiera su absoluta liberalización.

Recuperando la línea motivacional que me ha animado a escribirle, aprovecharé para llamar también su atención sobre la gran inseguridad jurídica que se está instalando en nuestro sector. En el ámbito de la vivienda hay una hiperactividad legislativa que confunde incluso a los jueces, que han de hacer verdaderos esfuerzos interpretativos para sentenciar. La ley de arrendamientos urbanos, que a nuestro entender funcionó perfectamente entre 1994 y 2013, ha estado modificada en los últimos 5 años, un total de 5 veces. Una exageración. En España, en los últimos 40 años, hemos tenido 8 leyes de educación, por lo que a nadie debiera extrañarle que durante los próximos 40 años veamos 8 leyes de vivienda.

Pero si la confusión jurídica es un problema, la carencia de leyes imprescindibles (*primera obligación de los parlamentarios que elegimos*), son un problema mucho más grave. A pesar de que el mismo Tribunal Constitucional ha dicho que el acceso a la vivienda recogido en la Constitución (art. 47), no puede conseguirse mediante la ocupación ilegal, algunos políticos son tozudos en defender la ocupación como una alternativa. Nos faltan herramien-



tas jurídicas efectivas para poder regular este fenómeno. Lamentablemente, se han abortado muy buenas iniciativas legislativas que estaban en fase de tramitación parlamentaria. Permítame que le recuerde que, en Italia, Francia, Inglaterra, o Alemania, entre las fuerzas de orden público y la judicatura, en 24h/48h, hacen efectiva la desocupación y el desalojo de las viviendas ocupadas sin título habilitante. En España, aún tenemos pendiente de resolución nuestra petición de cambiar la ley procesal penal, para que, una vez hecha la denuncia, el juez pueda tomar rápidamente la medida cautelar de desalojo, y en cambio estamos promulgando medidas de protección a la ocupación ilegal, que conllevan una dilación lamentable en los procedimientos de recuperación de la posesión. Y todo ello, por no hablar también de la apertura de miras jurídica hacia otros modelos residenciales como el co-living que no tiene una buena regulación en España.

No quisiera terminar esta carta, sin resaltar el gran retraso que tiene nuestro país en cumplir las exigencias de eficiencia energética que Europa nos exige para 2033, en una primera etapa, y para 2050, en una segunda. Hay que decir que tenemos menos del 1% de viviendas con la etiqueta ("A") de máximo nivel de eficiencia energética, hecho que ya ilustra el difícil objetivo que el gobierno tiene para ayudarnos a conseguirlo.

Podría añadir muchos más aspectos que son necesarios tener en cuenta para confeccionar un verdadero plan de vivienda para nuestro país, pero confío que con lo hasta aquí relatado, haya podido despertar su atención en el caso de que finalmente usted retorne definitivamente al cargo que ahora mantiene en funciones.

Me reservo el derecho de hacer pública esta carta o facilitar copia a miembros de su gobierno y respectivos equipos.

Quedo a su disposición.

Atentamente, presidente.

08

EN PORTADA

Vislumbrando la vivienda del futuro

16

ENTREVISTANDO A

Cayetano Rengel,
Presidente del COAPI
de Málaga

18

ENTREVISTANDO A

Jaime Cabrero,
Presidente del COAPI
de Madrid

10

OPINIÓN

La retribución
del agente en las
operaciones de
arrendamiento de
vivienda en la nueva
Ley de la Vivienda

Montserrat Junyent
— Asesora jurídica del Consejo General
de los COAPI de España

13

OPINIÓN

Las bondades del
arbitraje inmobiliario

Jaime Cabrero
— Presidente COAPI de Madrid y director
de la Corte de Arbitraje del Consejo General de
COAPI de España

21 Noticias

32 Medios

Vislumbrando la vivienda del futuro

COLECTIVO API 14

El pasado mes de octubre, el colectivo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) volvió a centrar las miradas del sector inmobiliario con la celebración de una nueva y exitosa edición del evento Evolution. En este encuentro, celebrado en el Hotel Hilton Diagonal Mar de Barcelona y en el que se dieron cita los principales expertos del sector, el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Barcelona y del Consejo General de los COAPI de España, Gerard Duelo Ferrer, impartió una conferencia interesante a la par que fundamental, llamada “Formas de vivir entre el 2050-2100”.

En su intervención, Duelo explicó cómo el futuro se perfila como un escenario emocionante y, en muchos sentidos, desconocido. En un mundo afectado por el cambio climático, avances tecnológicos vertiginosos, un crecimiento demográfico explosivo y desafíos medioambientales, entender cómo será la vida en las próximas décadas se convierte en una pieza clave para adaptarnos a los cambios venideros. Por todo esto, la anticipación a lo

que está por venir es un factor clave para evolucionar en un mundo en constante transformación como el nuestro.

En este contexto, el presidente del Consejo General de los COAPI de España prevé la aparición de 6 grandes megatendencias futuras que incidirán sobre hombres, viviendas, ciudades, sociedad, entorno natural y universo. Estos fenómenos amenazantes, como la exponencial evolución tecnológica, el cambio climático, el aumento demográfico, el aumento de la longevidad, la escasez de recursos y el imprescindible ahorro energético y sostenible, afectarán a la forma de vivir, de construir, de trasladarse, de trabajar, de relacionarse, de tener sexo, de alimentarse o de educar a los hijos.

Y comprender estos avances es importante, pues, tal y como mencionaba el experto, de los 100.000 años de evolución humana, el 100% de los inventos se han producido en sólo los últimos 300 años. Esto nos hace pronosticar que en los próximos 100 años los avances se multiplicarán por mil, cruzándose el punto de

3R TRIMESTRE 2023



la singularidad límite a partir del cual el ser humano perderá conciencia de su propia evolución. Quien no viva anticipándose al futuro se va a perder en el presente.

Entrando en materia de vivienda, la eficiencia y sostenibilidad marcarán la pauta en la construcción del futuro, permitiendo edificaciones más amigables con el entorno. Los hogares inteligentes, equipados con tecnología de vanguardia, responderán de manera anticipada a nuestras necesidades, mejorando la comodidad y facilitando la vida diaria. Del mismo modo, el Internet de las Cosas conectará todos los elementos de nuestra cotidianidad, desde electrodomésticos hasta dispositivos personales, posibilitando una gestión y control remoto de nuestras viviendas.

Otras claves pasan por el uso de energía sostenible, la cual, con su enfoque en fuentes renovables, se convertirá en un pilar esencial en los hogares del futuro. La atención médica,

gracias a avances como los nanorobots, experimentará un cambio radical, ofreciendo una atención personalizada y de alta precisión. La seguridad, el transporte, el trabajo remoto, la realidad virtual, la personalización de servicios y productos, así como la planificación urbana sostenible, serán elementos fundamentales en nuestras vidas cotidianas.

Así pues, el mundo evoluciona a un ritmo muy intenso y sin descanso. Los avances tecnológicos no dejan de sucederse, y, en un sector tan crucial como es el inmobiliario para el bienestar social y la calidad de vida de la ciudadanía, no será diferente. La tecnología y la sostenibilidad se entrelazan, adaptándose a las cambiantes necesidades de la sociedad. Anticiparse a estos cambios y adoptar las innovaciones emergentes será la clave para vivir en un mundo más eficiente y sostenible en constante evolución. El futuro ya está aquí; es hora de abrazarlo y prepararnos para lo que está por venir. ≡





La retribución del agente en las operaciones de arrendamiento de vivienda en la nueva Ley de la Vivienda



Montserrat Junyent
— Asesora jurídica del Consejo General
de los COAPI de España



La Ley de Vivienda ha generado una significativa agitación en el sector inmobiliario, especialmente en lo que respecta a los aspectos que inciden claramente en la retribución de los agentes inmobiliarios. Como es sabido, de forma tajante, el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha incorporado una nueva disposición por la que, a partir de su entrada en vigor el 25 de mayo de 2023, serán a cargo de arrendador *“los gastos de gestión y comercialización de viviendas en régimen de alquiler”*.

Además del estupor que la medida ha causado y el drástico impacto que para las agencias supone en lo que a la organización interna y la prestación del servicio en sí mismo, la controversia a nivel jurídico está servida, muchas son las opiniones que están circulando con mayor o menor fundamento, tratando de deslegitimar la adecuación a legalidad de la disposición, a saber, posible intromisión en la esfera de las relaciones jurídicas de carácter privado, injerencia en el principio de la autonomía de la voluntad y la libertad de mercado, práctica sectorial, servicio de asesoramiento al arrendatario... Sin embargo, la parte más afectada por la medida, no es la jurídica, sino la comercial que ha obligado un replanteo de la prestación del servicio al

arrendatario y a una reorganización interna del trabajo del agente. A mayor abundamiento, no en todas las regiones, localidades ni comunidades autónomas la retribución del agente recibe el mismo trato, proviene de ambas partes, arrendador y arrendatario o exclusivamente del arrendatario. A pesar del importante impacto no jurídico en el quehacer del agente, el análisis debe abordarse desde esa perspectiva, puesto que al final una norma que no admite pacto en contra, como es el caso, marcará la estrategia comercial y definirá la operativa del agente.

No obstante, creo que hay otro enfoque, además de los apuntados más arriba, a considerar sin apasionamiento y desde la máxima objeti-



Ningún sentido tiene que el arrendatario se vea obligado a asumir el pago como consecuencia del acuerdo alcanzado entre arrendador y agente.

vidad. No se trata de encontrar soluciones, alternativas, subterfugios etc que permitan eludir el marco normativo, la realidad es la que es guste más guste menos, y lo dicho, la literalidad del precepto deja poco margen de maniobra y si bien la imaginación ha dado lugar a ideas ingeniosas, poco recorrido les auguro. No hay que olvidar en todo el proceso que la intervención del agente es voluntaria y no obligatoria,

Lo cierto es que el abono del servicio, sin ninguna especial consideración, no debiera sorprender que resulte a cargo de aquel que solicita el servicio, si se trata del arrendador que requiere al agente la gestión y comercialización de la vivienda, sea él el obligado al pago, y, si se trata del arrendatario, que requiere al agente la búsqueda del inmueble, sea él quien deba hacerse cargo del pago. En realidad, ningún sentido tiene que el arrendatario, sin haber requerido la prestación del servicio, se vea obligado a asumir el pago como consecuencia del acuerdo alcanzado entre arrendador y agente, ambos han decidido que el servicio, lo paga un tercero, el arrendatario, al que no le han hecho participe de su acuerdo. El arrendatario no ha prestado su consentimiento al pacto alcanzado, en el momento del encargo de comercialización, entre arrendador y agente, en definitiva, previo en el tiempo al interés del arrendatario, previo a tener conocimiento de la existencia de la oferta en alquiler del producto. Desde esa perspectiva, no debe sorprender pues que la labor del agente corra a cargo del arrendador y no del arrendatario. Ahora bien, si el encargo proviene del arrendatario, ¿debe el arrendador de abonar

la retribución? Resulta, en este supuesto, que el arrendatario busca un producto concreto y solicita al agente que despliegue su conocimiento del mercado y localice el producto que se adapte a sus necesidades, producto que el agente no tiene en cartera, producto que desconoce y producto del que, obviamente, no tiene previo encargo de comercialización. El agente realiza una función de prospección para localizar la vivienda deseada. Así pues, es el arrendatario quien solicita el servicio al agente y a él le corresponderá abonarlo. El agente no gestiona ni comercializa el producto y no lo hace porque no lo tiene, lo desconoce, lo que hace es una labor de investigación del mercado, una actividad distinta a la definida en el precepto.

Es precisamente este enfoque el que nos da la mejor llave para abrir un nuevo espacio en la prestación de servicios del agente al arrendatario y cobrar por ello, ahora bien, siempre que le sean encargados, no impuestos, y no guarden relación ni con la gestión ni comercialización de la vivienda, servicios todos ellos que se aconseja detallar de forma clara. En definitiva, habrá que separar servicios al arrendador y servicios al arrendatario, y ahí es donde el agente debe profundizar y dar con el valor añadido que le puede prestar al arrendatario. ▬



Las bondades del arbitraje inmobiliario



Jaime Cabrero

— Presidente COAPI de Madrid y director de la Corte de Arbitraje del Consejo General de COAPI de España



El arbitraje en materia inmobiliaria se ha convertido en una de las opciones que reúne un mayor número de aspectos positivos a la hora de resolver conflictos jurídicos relacionados con el alquiler de la vivienda o de uso diferente al de la vivienda. El escenario de retraso de los procedimientos que se encuentran en la vía judicial se ha convertido ya en un lugar común para los particulares, los profesionales y las empresas que exige apostar en profundidad por las vías alternativas de resolución de los conflictos, como es el arbitraje.

La variada casuística que concurre en los conflictos inmobiliarios —la falta de pago de la renta y la expiración de término del contrato son los más habituales— revela en muchas ocasiones que los procedimientos ordinarios que se sustancian en la vía judicial no son satisfactorios para conseguir soluciones rápidas y esta necesidad es esencial para que particulares, profesionales y empresas obtengan una respuesta ágil y sólida en conflictos que afectan a una cuestión tan relevante como la propiedad o la posesión inmobiliaria. Además, hay que tener en cuenta que durante la etapa posterior a



El arbitraje es una vía para solucionar más rápida y económicamente los conflictos derivados de los arrendamientos inmobiliarios permite afrontar mejor los negocios y las relaciones contractuales.

la pandemia se ha agravado aún más la duración de los tiempos de resolución de conflictos en la vía judicial debido a la paralización de juicios por la huelga que se ha producido en la Justicia española y que concluyó ya entrado 2023.

Soluciones como el arbitraje no solo protegen las inversiones, sino que las incentivan. Además, el abanico de la casuística de los conflictos que se producen en el marco de los arrendamientos es amplio: desahucios, reparaciones, devolución de fianza, problemas vecinales, etc., siendo el arbitraje un modelo para abordar todos ellos de forma más eficaz. Incluso, el arbitraje puede llevarse a cabo en materias que afectan a los consumidores y usuarios.

Todo este escenario ha motivado que cada vez más las empresas apuesten por acudir al arbitraje para ganar tiempo y proteger sus inversiones, ya que al tratarse de una vía para solucionar más rápida y económicamente los conflictos derivados de los arrendamientos inmobiliarios permite afrontar mejor los negocios y las relaciones contractuales. La rapidez de la opción del arbitraje frente a la tradicional vía judicial reside en que la solución arbitral puede llegar en meses y la judicial en varios años. Además, hay que destacar la función de la labor conciliadora del árbitro que facilita que la solución sea rápida teniendo en cuenta, además, su conocimiento especializado en el sector inmobiliario. Otra de las ventajas de la vía arbitral es que el ahorro de tiempo en alcanzar la solución —meses frente a años— facilita la ventaja económica que supone el ahorro de costes

por desplazamientos, tasas judiciales o peritos. El arbitraje también es más económico pues los honorarios de los profesionales que intervienen en la vía judicial son más elevados.

Por último, habría que tener en cuenta la perspectiva internacional del arbitraje. Es un apartado de especial interés para las empresas, ya que los inversores relacionados con el ámbito inmobiliario cada vez cuentan con más estrategias fuera de nuestras fronteras.

El conocimiento especializado de los árbitros en el sector inmobiliario ofrece además una garantía de solidez jurídica en las soluciones para las partes que acuden al arbitraje, si además a esto se une el prestigio y solvencia de una Corte que pertenece a una Corporación de Derecho público. En este sentido, me gustaría destacar el prestigio de la Corte de Arbitraje del Consejo General de COAPI de España, así como la relevancia de la Corte de Cortes que es el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid. Son ámbitos que destacan por su conocimiento y experiencia en el sector. Nos encontramos en un momento en el que la situación de crisis que atraviesa la economía en la actualidad hace que sea más atractiva esta vía y por ello, además, es el momento idóneo para impulsar el arbitraje en nuestro ordenamiento jurídico. ▬



Cayetano Rengel, Presidente del COAPI de Málaga

“La formación es de vital importancia para ejercer la profesión de agentes inmobiliarios”

COLECTIVO API 14



Ante todo, felicitarle por su nuevo puesto como director del Área de formación y Universidad del Consejo General de COAPI, ¿cómo afronta esta nueva etapa profesional?

En primer lugar, muchas gracias por la felicitación, la verdad es que me ha hecho mucha ilusión este nombramiento, arropado por tantos compañeros, a lo que agradezco su confianza.

Afronto este reto con ganas, y con la idea, de poner las bases para que los futuros agentes de la propiedad inmobiliaria y agentes profesionales inmobiliarios se incorporen a nuestras organizaciones directamente tras haber realizado los cursos de formación correspondientes, que se impartan en las distintas universidades de España.

¿Cómo de importante considera que es la apuesta e inversión en formación en una profesión como la suya?

La formación es de vital importancia para ejercer la profesión de agentes inmobiliarios. Nosotros cumplimos una función social, y nuestra capacitación tiene que ser de alto valor formativo y adaptados a los momentos actuales del mercado, pues tenemos funciones tan relevantes como la intermediación en compraventa, en arrendamientos rústicos y urbanos, así como de representación a nuestros clientes por cualquier medio admitido en derecho en los asuntos y negocios encomendados, ante organismos públicos, autoridades, entidades de cualquier naturaleza y particulares.

Como presidente del COAPI de Málaga y con el final del año a la vuelta de la esquina, ¿cuál es la valoración que hace de la actividad y proyectos llevados a cabo por su colegio?

Mi valoración durante todo este año 2023 ha sido muy positiva. Después de la pandemia, hemos realizado

3R TRIMESTRE 2023



eventos corporativos, comidas de hermandad y actos colegiales, cursos de reciclaje y de formación. Espero que a final de este ejercicio se incorporen un número importante de colegiados, pues llevamos un incremento del 5% con respecto al año anterior, y con respecto a los asociados, ha habido un aumento de un 40%. En fin, el año creo que ha sido bueno, pero no tenemos que bajar la guardia, seguiremos con ilusión y trabajo, esperando tener un buen año 2024.

¿Cuáles son sus previsiones para el sector inmobiliario malagueño en 2024? ¿Se mantendrá estable el mercado o recuperará una senda más positiva?

Pienso que en el año 2024 el precio de la vivienda tendrá un descenso moderado y coyuntural, alrededor del 2% según estudios realizados últimamente. El mercado estará estable y con movimientos al alza muy

moderado al menos dos o tres años. Las operaciones de compraventa bajarán, y los costes de financiación subirán.

En Málaga es difícil y costoso la compraventa de vivienda nueva, y no veo que en los próximos años esto mejore. Desde mi punto de vista, el problema está en la exigencia bancaria a la hora de pedir una hipoteca de un 20% para realizar una operación de compraventa. Si ese 20% estuviera avalado por el Estado, el mercado inmobiliario subiría de una manera exponencial, pues todo comprador no dispone de un ahorro de un 20% para acceder a la compraventa de una vivienda. ≡



Jaime Cabrero, Presidente del COAPI de Madrid

“El arbitraje pone en valor a los agentes de la propiedad inmobiliaria para descargar la sobrecarga que sufren los tribunales”



Enhorabuena por su nombramiento como director de la Corte de Arbitraje del Consejo General de los COAPI. ¿Qué supone para usted este nuevo cargo?

En primer lugar, es un honor poder representar a una institución tan relevante como el Consejo General de COAPI de España para impulsar el arbitraje en el ámbito del sector inmobiliario. Nos encontramos en un momento histórico para el impulso de las fórmulas alternativas de resolución de conflictos en nuestro ordenamiento jurídico. Con el desarrollo del arbitraje se pone en valor una de las labores fundamentales de los Colegios Profesionales y de los propios Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que es la de colaborar con la Administración de Justicia, a través de la descongestión y descarga del actual colapso de procedimientos que sufren los tribunales de Justicia en España.

De igual forma, con este nuevo escenario se abre un amplio abanico

de posibilidades, como es la de abrir vías de impulso y colaboración con las Comunidades Autónomas para avanzar en esa colaboración que mencionaba. Los COAPIS contamos con una dilatada experiencia en el fomento del arbitraje, ya que contamos con profesionales colegiados y asociados especializados en resolver conflictos derivados de los arrendamientos de vivienda o de uso diferente al de vivienda, como oficinas y locales.

El desarrollo del arbitraje también requiere prestar atención a lo que se denomina la gestión del conocimiento, ya que abriremos una etapa de reflexión para reunir y aglutinar en la medida de lo posible análisis y estudios jurídicos de actualidad publicados por expertos. El motivo es que las vías alternativas de resolución de conflictos son un apartado del ámbito jurídico caracterizado por su dinamismo.

Por otra parte, tendremos que prestar atención a la futura Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del

Servicio Público de Justicia, que en la anterior legislatura inició su tramitación en el Congreso de los Diputados. Las partes en conflicto podrán resolver dentro de sus propias capacidades la controversia o con la intervención de un tercero neutral, incluso podrá utilizarse la mediación.

Como presidente de COAPI de Madrid ¿Qué lectura saca de un año como 2023 en que ha habido tantos cambios en materia de vivienda?

El sector inmobiliario es uno de los termómetros de funcionamiento de la economía. Y aquí también nos encontramos en un momento relevante de cara al futuro, pues en los últimos cinco años habíamos conseguido remontar un escenario adverso que arrastrábamos desde la gran crisis financiera de 2008. De hecho, 2022 ha marcado cifras récord desde la etapa del boom, al rozar las 650.000 compraventas de vivien-



da y alcanzar las 463.000 contrataciones de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda. Al situarnos en un escenario tan positivo, que no lo es tanto para otros sectores económicos, no es bueno que la Ley por el Derecho a la Vivienda abra un horizonte de interrogantes en varios frentes actuales y pendientes de resolver.

Uno de ellos es el aumento del parque de vivienda en el mercado, que permita una mayor oferta y cuyo principal efecto sea la reducción y estabilidad de precios. Me refiero tanto al ámbito público – con el impulso de vivienda social – como al privado – con el apoyo a la promoción de vivienda privada – en un contexto en el que se atenúe también el intervencionismo en los precios del alquiler. Todo esto necesita un impulso real y da la impresión de que el nuevo marco legal lo podría dificultar. Aclarar y ofrecer seguridad jurídica en todo este ámbito es esencial para seguir avanzando en el dinamismo experimentado hasta 2022.

Es cierto que una de las claves para conocer cómo responderá el sector

inmobiliario es la propia evolución de los tipos de interés y de las decisiones que adopte el sector financiero en los próximos meses. Y los expertos auguran una remontada para el segundo semestre de 2024, ya que precisamente si bien ahora se están ralentizando las operaciones de compraventa de vivienda y la contratación de hipotecas, en un escenario en el que comiencen a descender de nuevo los tipos de interés, es posible que efectivamente se reactive el mercado.

Pasado medio año de la aprobación de la nueva Ley de Vivienda ¿Cuál considera que debe ser el rol de los agentes de la propiedad inmobiliaria dentro del sector?

Con la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda se ha perdido la oportunidad de ofrecer más garantías de seguridad jurídica a los consumidores y usuarios y, en general, a la propia evolución del tráfico mercantil e hipotecario que marca el rumbo del sector. La ausencia en la legislación del reconocimiento a la actividad profesional de intermediación

inmobiliaria nos obliga a mantener nuestra preocupación por seguir apostando por la formación y la excelencia profesional. Uno de los núcleos centrales de nuestra actividad debe ser situarnos al lado de los consumidores y usuarios para acompañar en todos los aspectos que necesiten en las operaciones inmobiliarias, siendo especialmente sensibles a la difícil situación económica que sufre una buena parte de la sociedad.

La cada vez mayor dificultad de acceso a la vivienda que existe en nuestro país nos convierte en el primer soporte de ayuda que pueden encontrar los particulares en la búsqueda de soluciones para poder llevar a cabo sus proyectos vitales. Nuestro conocimiento añadido del sector financiero es un complemento esencial a nuestro asesoramiento puramente inmobiliario, nota característica que nos hace ser más relevantes en su toma de decisiones.

Hay que destacar y recordar que los agentes inmobiliarios colegiados asociados realizan una función de mediación entre las posturas de los contratantes, disponen de un seguro



de responsabilidad civil y están sometidos a la disciplina de un Código Deontológico y de conducta profesional. También cuentan entre sus funciones principales la de colaborar con la Administración de Justicia al desplegar sus conocimientos especializados como peritos oficiales de los tribunales.

En el caso concreto de la Comunidad de Madrid ¿Cuáles son sus previsiones para el cierre del año y el inicio de 2024?

Madrid sigue siendo una de las plazas más importantes de crecimiento económico y de referencia de la inversión de todo el país. Desde el inicio del segundo semestre de este año, la tendencia de subida de tipos de interés ya ha reflejado con claridad un impacto de ralentización de las operaciones de compraventa de vivienda en el mercado inmobiliario a nivel nacional. Madrid no ha sido una excepción y también está sufriendo este nuevo escenario que está viviendo el mercado durante 2023 y en consecuencia aquí también se está produciendo

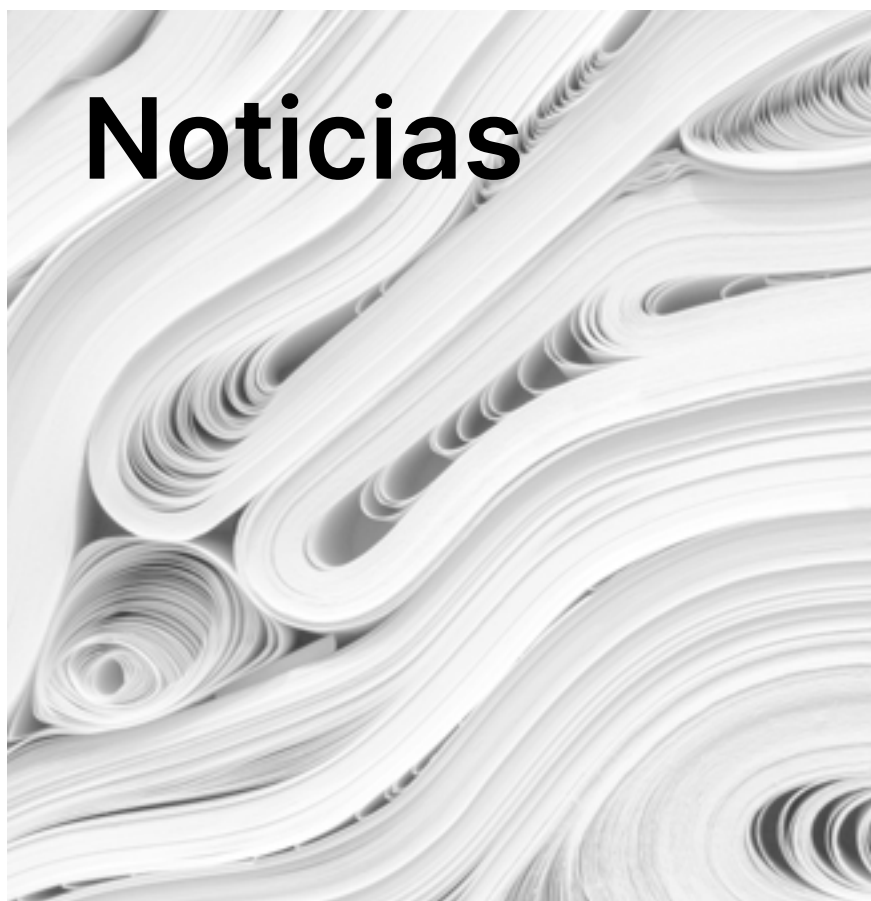
una bajada moderada de la compraventa de viviendas y la contratación de hipotecas. Sin embargo, es pronto para saber la situación de conjunto del año. Lo que sí podemos decir es que, aunque exista ralentización, siguen cerrándose operaciones en una prueba más de la resiliencia que caracteriza al sector inmobiliario en general y a las zonas geográficas donde hay más actividad económica y, por tanto, más demanda de vivienda. Aunque en 2023 finalmente dé como resultado una menor actividad de operaciones en el sentido que estamos explicando, convenimos con la observación de los expertos de que mejorará la actividad el año próximo.

Ciertamente, y esto es una nota común ya en prácticamente todas las zonas del país, un problema que se ha agravado con la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda es el impacto en subida de precios que están experimentando los alquileres ámbito de la comunidad de Madrid. Afortunadamente en el ámbito autonómico no nos encontramos con políticas de intervención de precios de la vivien-

da, por lo que esta subida de precios aquí está más relacionada con la constante demanda que se produce y el mayor coste de los bienes y servicios que se existe en las grandes áreas metropolitanas. A su vez, la inseguridad jurídica que atraviesan las resoluciones de los contratos de arrendamiento de vivienda o de local de negocio es un elemento que sigue restringiendo la oferta, por los temores de los propietarios a sacar vivienda al mercado.

Desde una perspectiva global sobre la inversión y promociones inmobiliarias en marcha, Madrid cuenta con muy buenas perspectivas de cara al futuro, como pueden representar los desarrollos de Madrid Nuevo Norte y Los Berrocales, entre otros. Y desde el punto de vista macroeconómico, hay que tener en cuenta que la Comunidad de Madrid es uno de los principales impulsores de empleo y de creación de empresas en la economía española. Todo ello redundará en que se mantenga el escenario de dinamismo en el ámbito inmobiliario en 2024. ■





Noticias

A CORUÑA

El COAPI de A Coruña firma un convenio con el Colegio Oficial de Economistas



El pasado día 28 de Julio de 2023, el COAPI de A Coruña firmó un convenio de colaboración con el Colegio Oficial de Economistas de A Coruña. Rubricaron el mismo Patricia Verez Cotelo, presidenta del COAPI de A Coruña, y Miguel A. Vázquez Taín, decano del Colegio de Economistas. El objetivo del convenio consiste en establecer las bases de una colaboración activa entre ambos colegios, focalizado en las actividades formativas. ■■



ARAGÓN

Charla informativa sobre ayudas de rehabilitación y reforma de edificios



Charla ayudas rehabilitación

El director gerente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Lucio de la Cruz, impartió el 21 de septiembre en la sede colegial una charla sobre “Ayudas a la rehabilitación y reforma de edificios y viviendas”. Los colegiados recibieron información de primera mano sobre los programas de las ayudas y subvenciones públicas a la rehabilitación y reforma de edificios y viviendas, así como a la adaptación a la eficiencia energética, que pueden solicitar las personas físicas o jurídicas

susceptibles de ser beneficiarias de las ayudas a la rehabilitación energética que se extienden en España desde los fondos europeos NextGeneration u otras líneas de financiación.

Para los API, sin ánimo de ser expertos en los trámites legales de estas ayudas, es muy interesante conocer la información para poder orientar a sus clientes hacia los profesionales que se encargan de estos trámites, información que puede ser clave en operaciones tanto de compraventas como de arrendamiento. ■



CONSEJO RECTOR

El economista Gonzalo Bernardos celebra la patrona de los agentes inmobiliarios en Ávila

El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España celebró un año más el día de Santa Teresa de Jesús, la patrona de los agentes inmobiliarios y de la ciudad de Ávila, donde el organismo llevó a cabo una jornada inmobiliaria que contó con la presencia del economista Gonzalo Bernardos.

El acto fue conducido por Gerard Duelo Ferrer, presidente del Consejo General, quien estuvo acompañado de Sonsoles Prieto Hernández, teniente de alcalde del Ayuntamiento de Ávila, y de Lola Alcover, secretaria del Consejo General. Los tres hicieron entrega de medallas de oro al mérito profesional a Emilio Sánchez Suñe, presidente del COAPI de Ciudad Real; Juan Carlos Moreiras Pérez, presidente del COAPI de Ourense; y a Javier Polvorosa Mies, presidente del COAPI de Palencia. ■



ÁVILA

El COAPI de Ávila impulsa una reunión de los profesionales inmobiliarios para seguir impulsando su asociación

El Colegio de Agentes de la Propiedad de Salamanca y Ávila y la asociación que agrupa a los profesionales inmobiliarios de estas dos provincias (ASPISA) ha celebrado en la capital charra una reunión informativa para impulsar el funcionamiento de dicha asociación con el objetivo de optimizar el desarrollo de la actividad de las agencias integrantes tal y como sucede ya en otras provincias cuya experiencia está siendo altamente positiva.

La reunión, celebrada en el hotel Alameda Palace y a la que fueron invitadas todas las agencias inmobiliarias de la provincia de Ávila, contó con la presencia de los responsables tanto del Colegio de Agentes de la Propiedad de Salamanca y Ávila como de ASPISA. También participaron el presidente del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, Gerard Duelo Ferrer; el agente de la propiedad inmobiliaria, realtor de la National Association of Realtors de Estados Unidos, instructor CRS de la NAR para España y presidente de APROFI (Asociación de profesionales de la formación inmobiliaria), Juan José Aguilera; y la asesora jurídica del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y del COAPI de Barcelona, Montserrat Junyent. ■



Miembros de la Junta Directiva del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Salamanca y Ávila.



MADRID

El COAPI de Madrid participa en la VII edición del Día de las Profesiones

COAPIMADRID – AIM ha participado en la VII edición del Día de las Profesiones, que tuvo lugar en la Plaza de Colón de Madrid el pasado 28 de septiembre.

Treinta colegios profesionales ofrecieron la oportunidad de conocer la actualidad y el futuro de las profesiones durante una jornada completa abierta al público. La jornada, que celebraba su séptima edición, ha sido organizada por

Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), asociación que agrupa a los colegios profesionales originarios de la Comunidad de Madrid, así como aquellos colegios nacionales que tienen su sede en la misma, en los que se inscriben cerca de 400.000 profesionales colegiados en los sectores de ciencias, economía, jurídico, sanitario, social, arquitectura e ingeniería. ■



ANDALUCÍA

El Consejo Andaluz de los COAPI, presente en Inmociónate 2023

El Consejo Andaluz de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, junto con el Colegio de Granada, han estado presentes en el evento Inmociónate. Esta presencia ha tenido como objetivo la difusión y contribución a una mayor profesionalización del sector, animando a sus colegiados y asociados a asistir y participar en las ponencias y debates que ofrece este gran evento inmobiliario. ≡



Inmociónate 2023

A CORUÑA

El COAPI de A Coruña se reúne con la concejalía de urbanismo del ayuntamiento

Durante este verano se llevó a cabo una reunión entre la concejalía de urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña con María Hernández, (directora de urbanismo), Esperanza González (vicepresidenta del COAPI de A Coruña) y Patricia Verez (presidenta del COAPI de A Coruña). En dicho encuentro se trataron temas relacionados con los requisitos exigidos por la Ley del Derecho a la Vivienda a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y sobre la situación derivada de la aplicación de la citada Ley. ≡



Reunión con la concejalía de urbanismo de A Coruña



CÓRDOBA

El COAPI de Córdoba llega a un convenio con las empresas Foro Empresarial Business SL e IFM Electrónica SL

El pasado mes de octubre se llevó a cabo la firma del convenio entre el COAPI de Córdoba y las empresas Foro Empresarial Business SL e IFM Electrónica SL, representados por Doña Ana Moreno Ramírez y Don Álvaro Conde Alon-

so, respectivamente, para el desarrollo del proyecto presentado al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y subvencionado por el IMDEEC, en que estuvo presente Doña Blanca Torrent, primera teniente de alcalde de la ciudad. ≡



Firma convenio con Foro Empresarial Business SL e IFM Electrónica SL.



CÁDIZ

Gran acogida en las últimas jornadas formativas del COAPI de Cádiz



Jornadas formativas COAPI de Cádiz

El COAPI de Cádiz celebró el pasado mes de septiembre, los días 13 y 15, unas jornadas formativas para sus colegiados, asociados y comerciales en su sede colegial. D. Miguel Ángel Herrera Santana fue el encargado de liderar el encuentro, que tuvo el título "Prospección Telefónica de Inmuebles" y con el que los profesionales aprendieron a expandir su negocio como API en la provincia. ≡

A CORUÑA

Don Herminio Carballido Rey, nombrado "Colegiado del Año 2022"

En la sede del COAPI de A Coruña se ha hecho entrega del diploma acreditativo de "Colegiado del año 2022" al que fue presidente, don Herminio Carballido Rey, distinción otorgada por Unión Profesional De Galicia. ≡



MADRID

El COAPI de Madrid, presente en SIMA junto a los principales representantes del sector



COAPI Madrid en SIMA

COAPIMADRID – AIM ha participado en el SIMA con un stand junto a los principales representantes del sector inmobiliario. El salón inmobiliario ha cerrado su 24 edición con 16.000 visitantes, un 28% más que en 2022. La oferta residencial de este año se ha situado en torno a las 15.000 viviendas ofertadas, de las cuales aproximadamente la mitad se han localizado

en la Comunidad de Madrid y el resto en Andalucía y Levante, principalmente, aunque también en zonas del interior peninsular e internacional. Además, COAPIMADRID – AIM organizó una conferencia en el foro pequeño inversor y propietarios sobre alquiler vacacional en la que diferentes expertos abordaron la actualidad de esta modalidad de arrendamiento. ■



CÓRDOBA

El COAPI de Córdoba firma un nuevo convenio con el Ilustre Colegio de la Abogacía



El COAPI y el Ilustre Colegio de la Abogacía de Córdoba han llevado a cabo la firma de un convenio para establecer fórmulas de cooperación recíproca en materia de formación y de ofrecimiento de servicios profesionales por parte de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en condiciones preferentes para actuar como peritos, así como para tasar, asesorar e intermediar en operaciones de compraventa derivadas de procedimientos judiciales y concursales. ■

ARAGÓN

El COAPI de Aragón presenta el informe del 2º trimestre del mercado inmobiliario



Presentación informe, con F. Baena y L. Fabra

El pasado 7 de septiembre tuvo lugar, en la sede del COAPI de Aragón, la presentación del Informe de Mercado Inmobiliario correspondiente al segundo trimestre, elaborado por la Cátedra en Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza. El ac-

to, presentado por Luis Fabra, director de la Cátedra, contó entre otros con la participación del presidente del COAPI, Fernando Baena. A continuación de la presentación, con gran éxito de convocatoria, se ofreció un café Networking a los asistentes. ■

ANDALUCÍA

El Consejo Andaluz de los COAPI y ASESCON estrechan lazos

El pasado 26 de septiembre tuvo lugar una muy productiva e interesante reunión entre el Consejo Andaluz de los COAPI y la Asociación Española de Consumidores (ASESCON). En dicho encuentro se ha tenido ocasión de analizar la situación actual del sector y concretar los términos de colaboración entre ambas entidades. ≡



Consejo Andaluz de los COAPI y ASESCON





Medios

elEconomista.es

El Consejo General descarta una "guerra de precios" de las inmobiliarias en operaciones de alquiler



Forbes

El Consejo General prevé un segundo semestre en el mercado de la vivienda «a merced» de las políticas del BCE.



okdiario

La firma de hipotecas: el Consejo General analiza esta tendencia en OK Diario



europa press

El Consejo General descarta una "guerra de precios" de las inmobiliarias en operaciones de alquiler



3

Gerard Duelo Ferrer, presidente del Consejo General, entrevistado en TV3



 capitalradio

Gerard Duelo Ferrer,
presidente del Consejo
General, entrevistado
en Capital Radio



rne

Francisco Nomdedeu,
vocal del Consejo
General, entrevistado
en RNE



idealista.com

El Consejo General,
fuente de información
consultada por Idealista
News para analizar la
evolución del precio de
la vivienda en 2023



El COAPI de Madrid participó en el SIMA, que ha cerrado su 24 edición con 16.000 visitantes, **un 28% más que en 2022**. Además, organizó una conferencia en el foro pequeño inversor y propietarios sobre alquiler vacacional en la que diferentes expertos abordaron la actualidad de esta modalidad de arrendamiento ≡ El Colegio de Agentes de la Propiedad de Salamanca y Ávila y la asociación que agrupa a los profesionales inmobiliarios de estas dos provincias (ASPISA) **ha celebrado una reunión informativa con todas las agencias inmobiliarias de la provincia de Ávila**, que contó con la presencia del presidente del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, Gerard Duelo Ferrer, y la asesora jurídica del COAPI de Barcelona, Montserrat Junyent ≡ El COAPI de A Coruña ha abordado las **consecuencias de la aplicación de la nueva Ley de Vivienda** en el sector y el rol de los agentes de la propiedad inmobiliaria en la región en una reunión en la concejalía de urbanismo del Ayuntamiento ≡

Edición

Consejo General
de Colegios Oficiales
de Agentes de la
Propiedad Inmobiliaria
de España

Coordinación

Esperanza Martín-Albo
(Consejo General de
COAPIs de España)

Redacción

White Rabbit Agency
(Laura Sali y
Alejandro Giménez)
— whiterabbit.es
laura@whiterabbit.site

**Diseño y fotografías
de Portada, Opinión
y Contra**

— tonicastro.com
@ tonicastro

