

LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y LA CRISIS¹

Marifé Esteso Rubio

Abogado, API

Presidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante

Abstract

No cabe duda que es el API quien percibe de primera mano las consecuencias de la crisis por la que atravesamos. El Agente de la Propiedad Inmobiliaria es un profesional, amparado por un Colegio Oficial, que dispone de la formación necesario para ejercer su profesión, de un Seguro de Responsabilidad Civil, de una Comisión Deontológica que vela por el buen hacer de cada colegiado y que el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante, como corporación de Derecho Público que es, ampara a sus colegiados en el ejercicio de sus funciones, así como les exige responsabilidad, diligencia y buen hacer en el día a día. Y como parte de este servicio que da también al público en general, ofrece el servicio de la Corte de Arbitraje a cualquiera que quiera someter sus arrendamientos a ella, así como un servicio de punto de Información Catastral, que también lo es y que ha sido el primer Colegio de España en ofrecer estos servicios.

Palabras clave: Agente de la Propiedad Inmobiliaria, API,

Como representante del colectivo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, los APIS, supongo que no soy demasiado presuntuosa si digo que todos han oído hablar, e incluso conocen a algún Agente de la Propiedad Inmobiliaria, que no es lo mismo que cualquier operador en el sector inmobiliario.

¹ Ponencia presentada en el Curso de Verano “El sector inmobiliario y las alternativas frente a la crisis” celebrado los días 16 y 17 de julio de 2009 por la Universidad Miguel Hernández en su sede de Torrevieja.

Hay claras diferencias que expongo brevemente.

Un Agente de la Propiedad Inmobiliaria tiene un título oficial, pertenece a un Colegio Profesional, con todas las garantías que ello supone para el consumidor, ya que desde el seguro de responsabilidad civil que lo arroja como la comisión deontológica del Colegio que le obliga, pasando por un despacho abierto al público con todos los requisitos que se exigen para ello, le diferencian de otros operadores del mercado inmobiliario que cuenta con un teléfono y muchas ganas de hacer operaciones inmobiliarias de cualquier forma, con el amparo, como mucho de una asociación, que hoy existe y mañana desaparece según como vaya el mercado.

Cuando desde la Universidad Miguel Hernández me han propuesto exponerles nuestra visión de la crisis, pensé “si no hace falta, hoy todo el mundo sabe de la crisis y casi todo el mundo ha tenido una agencia inmobiliaria”.

Pero me aclararon que se trataba de comentar no el punto de vista y cómo ha afectado a las agencias inmobiliarias, sino a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y qué hacemos para salir adelante.

Y de eso, sí que sabemos.

Ahora todos hablan de “CRISIS “ porque ya es muy evidente, pero los primeros que empezamos hace más de dos años, a hablar de crisis, fuimos nosotros, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, porque si hay algo que les puedo asegurar es que somos los primeros en detectarla y los últimos que dejamos de sufrirla.

¿Y por qué? Pues porque cuando las cosas empiezan a ir mal, lo primero que se hace es dejar de comprar casas y cuando se empiezan a solucionar, lo último que se hace es volver a comprar una casa.

Por tanto, nuestro sector es el primero que entra en crisis y el último que sale.

Hemos visto que han cerrado muchas agencias inmobiliarias, pero cuando se habla de estas cosas, no hablamos de que cierren los APIS.

¿Y por qué? ¿Tenemos una solución maravillosa para todo esto?. Pues no, no nos engañemos.

Pero la realidad es que el API tiene un gran patrimonio profesional, que son su red de relaciones y su experiencia, y por supuesto su formación.

Con estos tres ingredientes: Relaciones, experiencia y formación, unido al amparo del Colegio Profesional, el API sale adelante.

En cuanto a la legislación vigente, solo voy a hacer mención al art. 1 del Decreto del 69, que sigue estando en vigor a pesar de la aprobación de nuestro nuevo estatuto. Porque es en este art. 1 donde vienen señaladas las funciones de un API.

En los apartados A) y B) se establece como funciones propias la compraventa y los préstamos con garantía hipotecaria.

En los apartados B) y C) habla de la intervención en arrendamientos y en informes, entre otros, de valoración.

De los primeros apartados, compraventa y préstamos hipotecarios, evidentemente no hablaremos porque la razón fundamental de que no haya compraventas es que no hay préstamos hipotecarios.

A estas alturas nadie nos puede engañar diciendo que la crisis es inmobiliaria: la crisis es y ha sido siempre financiera.

Primero los bancos dieron más dinero del que podría dar y además no supieron invertir lo que recaudaban y ahora se quedan con el dinero que el gobierno les regala para que saneen sus cuentas.

Pues bien, nuestros despachos a pesar de esto, tienen que salir adelante.

Además es evidente, que cuando no se puede comprar, hay que recurrir al arrendamiento porque hay situaciones en las que una persona no tiene más remedio que buscar vivienda, es decir, para situaciones puntuales sigue habiendo demanda y necesidad de encontrar una vivienda. Pensemos, por ejemplo, en un traslado por motivos laborales: hay que vivir en algún sitio, un divorcio: uno de los miembros de la pareja ha de salir del domicilio conyugal, la persona que se independiza, nuevas unidades familiares que se crean...

Es decir, que no solo necesitan vivienda los que han pensado en un traslado de casa para mejorar por metros, zona, prestaciones, etc, es que hay personas que necesitan una casa. Y seguramente les gustaría comprar una vivienda, y sin duda hace 2 o 3 años habrían podido hacerlo, de hecho algunas de estas personas tendrán la misma situación laboral, pero probablemente ninguna tendrá todo el dinero para pagarla al contado, y como el problema radica en la crisis financiera tan brutal que padecemos, pues tenemos a alguien que necesita casa pero su solución pasa por el arrendamiento.

Entonces se plantea la otra parte, y es la postura del arrendador, con una desconfianza

enorme a la hora de alquilar porque se encuentra muy desprotegido con la actual legislación sobre arrendamientos con una desconfianza enorme a la hora de alquilar porque se encuentra muy desprotegido con la actual legislación sobre arrendamientos urbanos y por la Ley procesal. Y no digo por los Jueces, que sin duda hacen lo que pueden, sino por la Ley de Enjuiciamiento Civil que nos aporta un procedimiento muy lento y que solo beneficia al arrendatario.

Con esta realidad sobre la mesa de cada Agente de la Propiedad Inmobiliaria, muchos han transmitido su preocupación al Colegio, intentando soluciones y buscando respuestas para sus clientes arrendadores, como el lógico.

El Colegio no dispone de una varita mágica para dar una solución a lo que los Juzgados no pueden hacer, pero pensando en lo que el Colegio podría aportar como solución a esta problemática, pusimos en marcha un proyecto que, después de varios meses de estudio, ya es una realidad, y es la CORTE DE ARBITRAJE DEL COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE ALICANTE.

No hemos inventado nada, se trata de un Reglamento basado en la Ley de Arbitraje 60/2003, y la necesidad de un sometimiento expreso a través de una cláusula que es necesario introducir en los contratos de arrendamiento. Tiene una tramitación muy sencilla, rápida e indudablemente más económica que un juicio de desahucio.

Con esta opción como solución a un conflicto en arrendamientos, el Colegio da un servicio a sus colegiados, a sus clientes y también a la sociedad, ya que cualquier arrendador puede acudir al Colegio solicitando este servicio, sin necesidad de Abogado ni Procurador, y con la garantía de que en dos meses va a tener un laudo con la misma fuerza ejecutiva que una sentencia, y por supuesto, con un coste muy inferior.

Con esta medida hemos conseguido que el API pueda aportar al arrendador una solución más rápida a la posible resolución del contrato de arrendamiento.

La otra función propia del Agente, y más desde la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000, es la de valoraciones inmobiliarias.

Y ¿cómo no? En esto también tenemos una competencia feroz por parte de Asociaciones, que aunque sí pueden hacer otro tipo de pericias, no pueden hacerlas en los campos donde existan Colegios Profesionales y títulos oficiales, como es nuestro caso. Esto no lo digo yo, lo dice el art. 340 de la LEC.

Pero como nosotros nunca lo tenemos fácil, siempre tenemos que andar defendiendo nuestra función, y en este caso se han ido consiguiendo resoluciones del Consejo General del

Poder Judicial por parte de nuestro Consejo General y de distintas Comunidades Autónomas, como Aragón, Extremadura, la del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 5 DE diciembre de 2008, y la más reciente y contundente del CGPJ de 20 de Octubre de 2009.

En esta cuestión también seguimos luchando para que nos dejen ejercer nuestras funciones ya que no pedimos a los Órganos Judiciales ningún favor, sino lo que por derecho nos otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En esta batalla estamos junto con el Consejo General y desde hace un año que se constituyó, también desde el Consejo Autonómico.

Me he limitado aquí a dos facetas profesionales del Agente de la Propiedad Inmobiliaria, pero desde nuestros despachos desempeñamos un asesoramiento constante, y lo podemos hacer porque somos los únicos en este sector que permanecemos vengamos los tiempos como vengamos.

Y es cierto que a todos afecta: ¿qué promotores aguantan estas vicisitudes? Los de siempre y que en momentos de bonanza se preparan para las malas rachas.

¿Qué profesionales resisten? Por lo general, los Agentes de la Propiedad, que son los que siempre han estado ahí, para aguantar la competencia de los advenedizos que surgen en momentos de euforia económica y para estar ahora que los promotores e incluso algunas entidades financieras recurren a nuestras oficinas para ver si en nuestra cartera de clientes tenemos tantos como para dar salida a los cientos de miles de casas que tienen, unos sin vender y los otros adjudicadas.

Todo esto, puede que no sea políticamente correcto, pero es una realidad que el API, cuando más se le busca es cuando vienen mal dadas, para solucionar problemas, ¡por algo será...!

Por tanto, y volviendo al principio, ¿qué hacen los APIs para aguantar la crisis? Pues como los que disponen de ingenio, sentido común y profesionalidad: reducir gastos, el que puede hacer arrendamientos, informes de valoración judicial, informes a particulares, a despachos de abogados.

Y ¿qué garantías de tranquilidad puede ofrecer un API a un particular, a un despacho profesional que recurra a él y a la sociedad en general? Muy claro: su profesionalidad y responsabilidad, que va de la mano de un seguro de Responsabilidad Civil al que nos obliga nuestro estatuto, y gestionado por el Colegio, al menos en el Colegio de Alicante. Pero además tengo que decir, que la garantía de que en la provincia de Alicante tenemos buenos profesionales es que nunca se ha tenido que hacer uso del seguro de Responsabilidad Civil.

No creo, sinceramente, que los otros operadores del Mercado Inmobiliario puedan decir lo mismo en el caso de haber tenido este seguro, que no lo han tenido.

Esto en cuanto a la garantía de tranquilidad, ¿y en cuanto a la garantía de profesionalidad?. Pues más todavía. El Estatuto General marca la titulación universitaria necesaria para ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, y como el Colegio de Alicante quiere que sus colegiados además tengan la formación necesaria, imparte cada año, al menos un curso de Valoraciones Inmobiliarias para todo aquel que quiera poner al día sus conocimientos y obligatorio, para el que quiera estar en el turno de valoraciones del Colegio. Y aparte de éste, otros cursos sobre diversas disciplinas propias de un API.

Concluyendo, no se si lo habré conseguido, pero he querido dejar claro que el Agente de la Propiedad Inmobiliaria es un profesional, amparado por un Colegio Oficial, que dispone de la formación necesario para ejercer su profesión, de un Seguro de Responsabilidad Civil, de una Comisión Deontológica que vela por el buen hacer de cada colegiado y que el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante, como corporación de Derecho Público que es, ampara a sus colegiados en el ejercicio de sus funciones, así como les exige responsabilidad, diligencia y buen hacer en el día a día.

Y como parte de este servicio que da también al público en general, ofrece el servicio de la Corte de Arbitraje a cualquiera que quiera someter sus arrendamientos a ella, así como un servicio de punto de Información Catastral, que también lo es y que ha sido el primer Colegio de España en ofrecer estos servicios.