

Estimados APIS;

Poco a poco iremos mejorando y haciendo más práctico el Boletín de información jurídica.

En este número ofrecemos la normativa considerada de interés, así como un breve resumen de lo acontecido en las VI Jornadas de Letrados.

NORMATIVA.-

A partir de ahora os daremos la relación de normas que sobre el sector inmobiliario u otros asuntos de interés para los API sean publicados en BOE así como la dirección de enlace de las mismas que no tenéis más que copiar y pegar en la barra de direcciones del navegador.

La relación de este número es la siguiente:

1) Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/09/09/pdfs/BOE-A-2015-9725.pdf>

2) Orden HAP/1952/2015, de 24 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/09/28/pdfs/BOE-A-2015-10358.pdf>

3) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723.pdf>

4) Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12055.pdf>

5) Resolución de 3 de noviembre de 2015, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se establece el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2016, a efectos de cómputos de plazos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/18/pdfs/BOE-A-2015-12438.pdf>

VI JORNADAS DE LETRADOS DE COAPIS.-

En la apertura de las Jornadas intervino D. Fº Javier Gómez Gáligo, Director General de los Registros y del Notariado, que expresó el espíritu reformista del actual gobierno haciendo referencia a la multitud de cambios legislativos, como la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria que pretende dar mayor agilidad a funciones que no son estrictamente jurisdiccionales, Registro Civil, Nacionalidad por residencia, Subasta electrónica y otras muchas, algunas para mejorar la seguridad en las transacciones inmobiliarias, como la reforma del Catastro y Ley Hipotecaria. También se refirió a las bondades del sistema español de seguridad jurídica preventiva a través del notariado y la institución registral que protegen efectivamente la propiedad y derechos sobre la misma frente al sistema anglosajón de “seguro de títulos” que con un coste más elevado tan solo protege con indemnizaciones en los casos en que se produzca evicción (pérdida por mejor derecho) del inmueble o derecho adquirido. A su vez reconoció la necesidad de una mejora de dicha seguridad en la fase de negociación de los contratos inmobiliarios, fase en la que intervienen los API, ya que solo a través de la cualificación y responsabilidad es posible justificar la intervención de profesionales que hagan efectiva dicha seguridad.

Estos fueron los temas tratados en las Jornadas y su contenido:

Reforma de la Ley Hipotecaria y el Catastro (Por D. Reinaldo Vázquez de Lapuerta. Registrador de la Propiedad): Trató de los cambios habidos en materia de ejecución hipotecaria judicial y extrajudicial y, en lo que se refiere a lo relacionado con la actividad del API, hizo un resumen de la última reforma, centrándose en el art. 9 de la ley hipotecaria y la incorporación al Registro de la Propiedad de las descripciones gráficas georreferenciadas de las fincas y de las dificultades que se pueden dar en algunos supuestos al partir estas georreferencias de los vértices de las mismas. Estas incorporaciones se exigen en todo nuevo supuesto de operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, pudiéndose hacer con carácter potestativo en sus fincas ya inmatriculadas por sus titulares registrales. Todo ello con el apoyo de la cartografía catastral para conseguir la pretendida coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Otros temas que se trataron en esta ponencia estuvieron relacionados con la forma de operar la subasta electrónica, la supresión de la certificación continuada y la intervención de los registradores en los actos de conciliación respecto de controversias de naturaleza inmobiliaria.

Honorarios por la intervención pericial designada por los Juzgados (Por D. Adolfo Viguera Sánchez - Abogado COAPI Córdoba- y D. Manuel Millán Padilla -Letrado de la Administración de Justicia del JPI nº 4 de Córdoba-): Comienza la exposición en materia pericial como una de las actividades propias de los API distinguiendo la casuística que se puede dar con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil: que el perito sea designado por una de las partes en conflicto o que la designación provenga del Juzgado y, en este caso, según haya reconocimiento (paga la Consejería competente), o no, del beneficio de justicia gratuita. Cuando no lo hay, la designación en los juicios declarativos puede provenir de iniciativa del Juzgador (supuesto en que se pone en duda la exigencia de provisión de fondos) o a solicitud de alguna o ambas partes del litigio (solicitante que deberá proveer de fondos y pagar los honorarios); y en los ejecutivos la designación será siempre por el Juzgado pero a instancia de la ejecutante que será la que provea de fondos y pague la minuta. Se concluye que los honorarios son libres sin perjuicio del control posterior a través del

Colegio mediante emisión de informe y, a la vista del mismo, del Tribunal para decidir sobre el carácter indebido o excesivo del importe facturado.

Con posterioridad se aclaró con la ponencia que la provisión de fondos puede comprender no solo los gastos acreditados para la realización de la pericia, sino también todo o parte de los honorarios profesionales del perito, y que, incluso, puede incluir el coste por la intervención de otros profesionales coadyuvantes al dictamen encomendado.

En cuanto al importe de los honorarios profesionales del perito, se expuso la existencia de 4 controles: (a) en la solicitud de la provisión de fondos sobre la que el Letrado de la Administración de Justicia decidirá; (b) el control de la parte solicitante de la pericia a través de los cauces procesales como son la impugnación del Decreto que fija la provisión de fondos del carácter excesivo de la cantidad solicitada; (c) la impugnación, por indebidos o excesivos, de los honorarios periciales incluidos en una tasación de costas; y (d) la aplicación ex officio de la cláusula prevista en el art. 394,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los peritos, en cualquier caso, podrán exigir sus honorarios presentando su liquidación para que sea incluida en la tasación de costas una vez tenga constancia de la firmeza de la resolución de condena.

Constitución de Asociaciones de Agentes Inmobiliarios (D. Amando Cremades Navarro -Abogado Coapi Alicante- y D. Víctor Giner Sánchez -Abogado Coapi de Valencia).- Ambos ponentes, con aportación de sus textos estatutarios, expusieron las experiencias tenidas en sus respectivos Colegios, aportando la propia el moderador D. Jose María Mir Pizá (Vicepresidente del Consejo General y Presidente de Coapi Baleares). Se justificó la necesidad de creación de las Asociaciones ante el panorama existente en torno a la actividad de intermediación: libertad de actuación en el territorio nacional, actividad desregulada, colegiación voluntaria y la limitación que supone respetar las normas sobre el acceso a la colegiación, libertad de derecho de asociación, la imagen de marca API de la que quieren participar otros colectivos de la misma actividad, el proyecto de ley de Colegios y Servicios profesionales, la tendencia a ocupar espacios vacíos que pueda dejar la actividad, las nuevas titulaciones de capacitación....

Se puso en evidencia la posible descoordinación entre Colegios que han constituido y pretenden constituir Asociaciones solicitando al Consejo General que lidere la unificación de criterios y que adoptara posiciones respecto de temas clave en el desarrollo de las Asociaciones tales como: exigencia de formación para la incorporación, mantenimiento de gobierno por los Colegios constituyentes, disolución, uso de la denominación profesional o de la marca API, el acceso a la lista de peritos por parte de los asociados, prestación de servicios en condiciones de igualdad, exigencia de seguros de responsabilidad civil o de caución, contribución con el Consejo a través de Convenios de colaboración, etc.

Fue en la mesa redonda donde se avivó el debate con intervención de prácticamente todos los asistentes que aportaron sus opiniones sobre los distintos temas expuestos.

Reforma del mercado inmobiliario (por D. Juan Van Halen -Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento).- La creencia en su recuperación, el cambio normativo que apuesta por la liberalización del alquiler y la potenciación de la rehabilitación, una adecuada estrategia y las ayudas públicas son las premisas que, afirmaba el ponente, propiciarán el cambio del mercado inmobiliario.

Especial hincapié se hizo en la oportunidad que supone la dedicación a la gestión de rehabilitación ante las cifras ofrecidas: de los 25 millones de viviendas de que hay en nuestro país, más 5 millones tienen más de 50 años de antigüedad; el 75% de las viviendas no cumplen las normas sobre accesibilidad; la mitad de los edificios de 4 o más

plantas carecen de ascensor; el 60% de las edificaciones existentes son anteriores a la primera normativa de nuestro país en materia de eficiencia energética..... Por ello desde Fomento se promueve la necesidad de que los profesionales se reinventen y adopten un cambio de cultura en materia inmobiliaria, aunque reconoce las dificultades existentes ante la dispersión de competencias en materia de vivienda.

Desde Fomento se hace una fuerte apuesta por las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), dotándolas de mayor flexibilidad y un mejor régimen fiscal y que ayudarán a la reactivación de la promoción y gestión inmobiliarias. Además, el último Plan de vivienda permite la intervención en más de 250 Áreas de rehabilitación que afecta a unas 35.000 viviendas.

En definitiva se aspira a contribuir al cambio en tres sectores fundamentales: una mayor profesionalidad y especialización de los que operan en el mercado inmobiliario, una mayor transparencia de éste y una orientación hacia lo que demanda el mercado.

La prueba del contrato de mediación. La eficacia de las pruebas indiciarias (por D. Jose Alberto Ayarza Sancho -Abogado Coapi de La Rioja-): En esta última ponencia se analizó el aspecto formal del contrato de mediación y se pudo deducir que el criterio de las distintas Audiencias Provinciales en orden a este planteamiento no es uniforme. Se aportó numerosa jurisprudencia sobre la materia destacando la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1ª, S 21-5-2014, nº 228/2014, rec. 972/2012 que sentó como doctrina unificada que ***“que el mediador encargado de la venta de una vivienda tiene derecho a la retribución íntegra de la comisión pactada cuando su gestión resulte decisiva o determinante para el “buen fin” o “éxito” del encargo realizado, con independencia de que la venta se lleve a cabo por el oferente sin su conocimiento y del precio final que resulte de la misma”***.

Sobre el contenido de la nota de encargo o contrato de prestación de servicios se dieron una serie de consejos como, en el aspecto subjetivo, que el oferente sea siempre el titular de la vivienda y no un mero mandatario del titular o apoderado no acreditado; o en el objetivo que, en su caso, se hiciera constancia expresa de autorización para percibir cantidades en concepto de arras o a cuenta del precio definitivo, precisando el destino del importe (SAP Burgos de 17/04/2015), o constancia de la exclusiva sin que el plazo pueda ser perpetuo ni excesivamente largo debiendo, además, ser las prórrogas expresas.

Se analizaron supuestos de revocabilidad, siempre por justa causa, del encargo como el de la publicidad de la oferta por precio inferior al fijado por el oferente al suponer una quiebra de la confianza como elemento básico del contrato de prestación de servicios.

Finalmente se analizaron supuestos en los que se negaba a los intermediarios el cobro de honorarios al no quedar suficientemente acreditado el contrato de mediación por lo que, a falta de nota de encargo, es importante conservar en las Agencias todas las comunicaciones cruzadas con los clientes para asegurar la prueba en los casos tan frecuentes de cierre de operaciones eludiendo la intervención del intermediario contratado.

El debate sobre esta ponencia tuvo sumo interés por la cantidad de supuestos prácticos que, atendiendo a la experiencia de los asistentes, pudieron exponerse.

En conclusión; a pesar de que el contrato de mediación, como todos en general, es consensual, siempre es recomendable otorgar un documento en el que se configuren las relaciones entre el intermediario y el cliente.

Terminó la Jornada con la clausura del Presidente del Consejo General de Colegios de APIS, D. Diego Galiano Bellón, que agradeció la participación tanto de los ponentes como de los asistentes a los que emplazó para el próximo año.