COLECTIVO API

1r TRIMESTRE 2022

La estabilidad jurídica, la llave para dinamizar el sector en 2022

EDITORIAL

El sector inmobiliario vuelve “a las trincheras”

09

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

El sector inmobiliario vuelve “a las trincheras”

Gerard Duelo Ferrer
— presidente del Consejo General de COAPIs de España

Tras un complicado e inestable 2020 en el que la pandemia cambió por completo nuestro día a día y forma de entender el mundo, el pasado 2021 supuso un punto de inflexión positivo y muy necesario para nuestra economía, que, no sin incertidumbre e inesperados giros de guion, comenzó su camino hacia la ansiada recuperación.

Uno de los principales impulsores de esta tendencia, entre muchos otros, fue el mercado inmobiliario. Con la (momentánea) vuelta a la normalidad, las personas salieron de sus casas con ganas de vivir e invertir todo el ahorro acumulado del año anterior. Sin ir más lejos, y tomando como referencia los datos compartidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) hace apenas un mes, podemos ver cómo la compraventa de viviendas se disparó un 34,6% en términos interanuales, lo que supone el mejor dato en los últimos 14 años.

Cifras como estas se trasladaron a otros conceptos y variables de nuestro sector. Frente a la tempestad de inicios de la pandemia, la llegada de las vacunas y la consecuente reducción en la presión hospitalaria provocó que en 2021 regresara esa certidumbre tan característica que hace de lo inmobiliario un

valor refugio y atractivo para el inversor, tanto nacional como internacional.

Lo más positivo de toda esta recuperación es que llegó de una forma escalonada y muy estable, reduciendo así cualquier signo de inquietud o atisbo de una eventual "burbuja inmobiliaria", un concepto que desempolva nuestros peores recuerdos. Y es que, si algo buscamos, tanto los profesionales del sector como cualquier otro ciudadano español, es la estabilidad. Esa certidumbre de que todo está bien, de que todo volvió a la normalidad y de que nuestras preocupaciones pueden reducirse a aspectos más habituales del día a día.

Sin embargo, si algo hemos aprendido con el coronavirus en estos dos largos años de pandemia es que los sucesos catastróficos, aunque parezcan improbables, acaban sucediendo. De nada servirá negarlos o mirar a otro lado. En momentos así, lo importante es levantar la cabeza, reflexionar y sacar la mejor versión de nosotros mismos para sortear la adversidad de la mejor manera posible.

Si bien 2022 lucía como un año más calmado (dentro de la intrínseca impredecibilidad de la COVID-19) y enfocado a constatar la recuperación económica, el destino nos ha vuelto a enseñar que se ha de estar preparado para todo.

En nuestro ámbito profesional, vemos como en anteproyecto de la nueva Ley de Vivienda sigue sin escuchar las voces de los agentes de la propiedad inmobiliaria. El Gobierno, independientemente de nuestros comentarios o los informes desfavorables del propio Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), sigue sin concretar aspectos fundamentales de una ley tan fundamental para el día a día de millones de personas y sigue alentando la inseguridad jurídica en un sector como el inmobiliario donde la transparencia y las garantías son tan importantes.

Cuando hablamos de cuestiones como la vivienda, es inexplicable que nuestros gobernantes sigan en sus trece y se nie-

guen a definir con claridad la figura del agente inmobiliario, imprescindible en el mercado, al mismo tiempo que se le imponen una serie de obligaciones en las operaciones inmobiliarias en las que intervienen.

A su vez, si estos condicionantes nacionales no acataran suficiente gravedad por sí mismos, tenemos que mencionar el tenso clima internacional que atraviesa Europa por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, cuyas consecuencias se van sintiendo ya en los principales mercados económicos internacionales y que podrían llegar a trasladarse al inmobiliario.

Dadas estas circunstancias, nosotros, los agentes de la propiedad inmobiliaria, tendremos que seguir resistiendo "en las trincheras", trabajando duro, sin descanso y velando por los intereses de la ciudadanía para intentar que el año 2022 siga con el guion previsto de buenas expectativas y cimente una complicada recuperación en todos los niveles de la actividad económica nacional.

Un abrazo a todos.

06

EN PORTADA

La estabilidad jurídica, la llave para dinamizar el sector en 2022

26

ENTREVISTANDO A

Ana Moreno, Presidente del COAPI de Córdoba

28

ENTREVISTANDO A

José Manuel González, Presidente del COAPI de Bizkaia

31 Noticias

37 Medios

08

OPINIÓN

Seguridad jurídica preventiva en el sector inmobiliario: los registros de agentes inmobiliarios

Ángel Martínez
— Presidente del COAPI de Cádiz y vocal del Consejo Rector

12

OPINIÓN

Análisis del impuesto de plusvalía municipal: doctrina jurisprudencial del tribunal supremo y del constitucional

José Merino,
— Asesor Jurídico del CGCOAPI

18

OPINIÓN

Breve apunte sobre la tauro-maquia y su situación actual

Santiago Baena,
— presidente del COAPI de La Rioja

22

OPINIÓN

Generosidad institucional nacional

Gerard Duelo
— Presidente del Consejo General de los COAPI de España

La estabilidad jurídica, la llave para dinamizar el sector en 2022

A lo largo de la historia, si por algo se ha caracterizado el mercado inmobiliario español es por su dinamismo. Sin embargo, tras la irrupción de la pandemia, elemento distorsionador a la par que impredecible, la situación ha dado un giro de 180 grados. El sector inmobiliario, ahora, se enfrenta no solo a cambios de paradigma constantes, sino a modificaciones legislativas que no hacen sino dificultar su recuperación y búsqueda de estabilidad.

El mercado inmobiliario, sometido durante los dos últimos años a constante presión y un aluvión normativo para corregir la situación, no es ajeno a esta incertidumbre. Para que recupere su tónico habitual y un dinamismo de signo más sosegado y positivo, se debe alcanzar la máxima seguridad jurídica en el marco regulador en el que se desenvuelve

Estas garantías, sin embargo, parecen cada vez más lejanas. Tan solo hay que echar un ojo al anteproyecto de la nueva Ley de Vivienda, que, meses después, y pese a nuestras recomendaciones y comentarios, sigue levantando críticas y polémica no solo entre profesionales del sector, sino también desde organismos tan importantes como el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

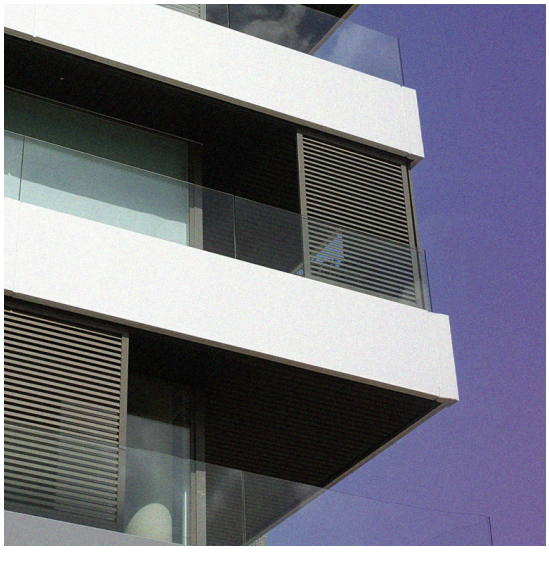
El texto propuesto por el Gobierno presenta una serie de imprecisiones que no hacen más que alimentar la inestabilidad del sector y avivar un clima de inseguridad jurídica que se extiende a todos los niveles. Lo vemos, por un lado, en materia de competencias de las propias Comunidades Autónomas, las cuáles se verán afectadas de prosperar esta ley. Además, no podemos olvidar las imprecisiones que existen a la hora de explicar el concepto del derecho a la vivienda y la inconcreción respecto a determinadas obligaciones por parte de los individuos.

Desde nuestro colectivo, en representación de todos los profesionales y en defensa de sus derechos, no podemos sino exigir el máximo rigor al Gobierno a la hora de aprobar una Ley tan trascendente como esta que afecta a un bien tan preciado como la vivienda, así como a sus respectivas legislaciones autonómicas,

las cuales, en su conjunto, son fundamentales para que el mercado cuente con un marco jurídico seguro y estable a partes iguales. Las medidas coercitivas como la limitación de la renta o la obligación de ofrecer alquiler social producen efectos contrarios a los deseados, un exceso de presión en ese sentido reduce la oferta, el producto inicialmente destinado a arrendamiento se incorpora a la venta y dificulta la inversión en el mantenimiento de la vivienda en debida forma.

En última instancia, si queremos alcanzar esta ansiada estabilidad jurídica, deberá de imperar en la legislación nacional una mayor concreción en la figura de aquellos profesionales que ejercen como agentes inmobiliarios. La clarificación y concreción de conceptos son elementos fundamentales para crear las condiciones idóneas y asegurar el crecimiento y la incorporación de una regulación de los agentes inmobiliarios, indispensable si queremos un mercado transparente y con las máximas garantías hacia consumidores y usuarios.

Es por todo esto que, en el marco actual, debemos hacer el esfuerzo por recordar que la normativa aprobada hasta ahora debe ser tratada con “carácter coyuntural”, pues ha surgido de la excepcionalidad del momento y podría, previsiblemente, cambiar una vez se recupere la normalidad prepandemia. Un marco estable solo puede alcanzarse si los operadores tienen seguridad de que las reglas no se van a modificar. Cualquier medida inicialmente coyuntural que suponga la integración en el marco normativo de forma normalizada puede ser un impedimento para recuperar la confianza”.



Seguridad Jurídica Preventiva en el sector inmobiliario: Los Registros de Agentes Inmobiliarios

Ángel Martínez
— Presidente del COAPI de Cádiz
y vocal del Consejo Rector

Hasta antes del año 2000, la actividad y la profesión de la intermediación inmobiliaria se encontraba regulada, es más, actuar sin estar colegiado en el colegio profesional, llevaba implícitamente sanciones administrativas y hasta penales por incurrir en intrusismo.
Un antes y un después, donde los consumidores inmobiliarios, especialmente que acudían al mercado de la vivienda, pasan de estar asesorados por profesionales que velaban por sus derechos y protección de los consumidores, a una selva, donde lo importante es vender y vender, pagándose en ocasiones muy caras las consecuencias.

Y en este sentido hablamos de las dos partes más importantes de la transacción, es decir, compradores, pero también vendedores y especialmente para aquellas personas más vulnerables, ya que una transacción inmobiliaria, requiere de unos conocimientos en varias facetas, como son técnicas, tributarias, de derechos que van a generar una serie de consecuencias en el devenir de la operación contractual, y por ser unas transacciones que las familias realizan una, dos o a lo sumo tres en su vida, requieren que la fase precontractual, es decir, en la fase dónde se produce la génesis del compromiso que adquieren las partes, con la redacción y acuerdos con la firma de los contratos de compraventas, y donde se produce el momento de transparencia de la información, jurídica, fiscal, técnica, etc. llegando a la equidad de información entre las partes de la forma más clara posible, eliminando la asimetría de información entre las partes.

Si hacemos memoria, nos tenemos que remitir, después del año 2000, las operaciones inmobiliarias empiezan a crecer, por diversos motivos, entre ellos, fruto de la liberalización de la

Seguimos pagando la factura de todas aquellas prácticas que se alejaban del rigor, y que indudablemente llegaron para degradar la calidad de los servicios a usuarios y consumidores.

intermediación inmobiliaria, comienzan a aparecer en este mercado, agencias inmobiliarias al olor del desarrollo inmobiliario, apareciendo franquiciados de empresas extranjeras, las entidades financieras tanto bancos como Cajas de Ahorros, comienzan una expansión por toda la geografía nacional, más allá estas últimas de su tradicional área de influencia, eso sumado a una liquidez en el mercado, las entidades entran en unas políticas de colocación de dinero en el sector inmobiliario, flexibilizando los criterios de concesión de préstamos tanto a promotores como a particulares.

Es el 15 de septiembre de 2008, la caída en Estados Unidos de Lehman Brothers y sus hipotecas de alto riesgo, lo que después conocimos como hipotecas basura, provocó un pánico financiero en líneas generales, que tuvo grandes repercusiones también en el mercado financiero español. Todo esto fue la génesis de nuestra conocida crisis financiera y posteriormente inmobiliaria, y que podemos decir, que a fecha reciente aún duran sus efectos, pasando el sector una etapa más que delicada, así tenemos que recordar la creación del banco malo, con la creación de la Sareb, para el saneamiento del sector financiero español. A mar revuelto, ganancia de pescadores, suele decir el refrán, y seguimos pagando la factura de todas aquellas prácticas que se alejaban del rigor, y que indudablemente llegaron para degradar la calidad de los servicios a usuarios y consumidores.

La Ley de Crédito inmobiliario justifica la norma en la necesidad de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia, y la comprensión de cuantos contratos y cláusulas se formalicen, intentando garantizar la no asimetría de información y el justo equilibrio entre las partes. Todo esto, entre otras cosas, para evitar la ejecución de los préstamos hipotecarios regulados en la ley, en la vía judicial, con la consiguiente pérdida de la vivienda, según se plasma en el preámbulo de la ley, dando preferencia al derecho a la vivienda, un derecho fundamental y así lo recoge nuestra Constitución Española, y su cumplimiento como función social recogido también en nuestro texto Constitucional y en los Estatutos de Autonomías de nuestras Comunidades.

Así la sección 2ª de la ley recoge las normas de conducta de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización, como respecto del cliente.

Desde el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, así como de los Consejos autonómicos, venimos abogando ante las distintas Administraciones Públicas, estatales y autonómicas, pues son estas últimas las que tienen transferidas las competencias en materia de vivienda. No pedimos ya tanto la reserva de actividad como antes del año 2000, momento tras el cual se produjo la liberación absoluta y desregulación de la actividad y del sector para los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados (A.P.I), sino la creación de Registros de Agentes Inmo-

La Comunidad de Cataluña es la única comunidad autónoma que tiene este registro de agentes inmobiliarios de carácter obligatorio.

biliarios, con carácter obligatorio para aquellas personas físicas y/o jurídicas, que operen en el sector. Así pues, es la Comunidad de Cataluña es la única comunidad autónoma que tiene este registro de agentes inmobiliarios de carácter obligatorio. En otras como Madrid, funcionan con carácter voluntario, y otras como Andalucía, se está trabajando con la comunidad autónoma para que el Registro de agentes inmobiliarios aprobado por disposición adicional en la Ley de derecho al Tanteo y retracto de la vivienda tenga el carácter obligatorio.

Los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, como corporaciones de derecho público que son, comparten la misma finalidad con las administraciones públicas, que no es otra que velar por la defensa de los derechos y protección de los consumidores y promover la transparencia en el sector de la vivienda garantizando precisamente la protección de propietarios, compradores, inquilinos y arrendadores.

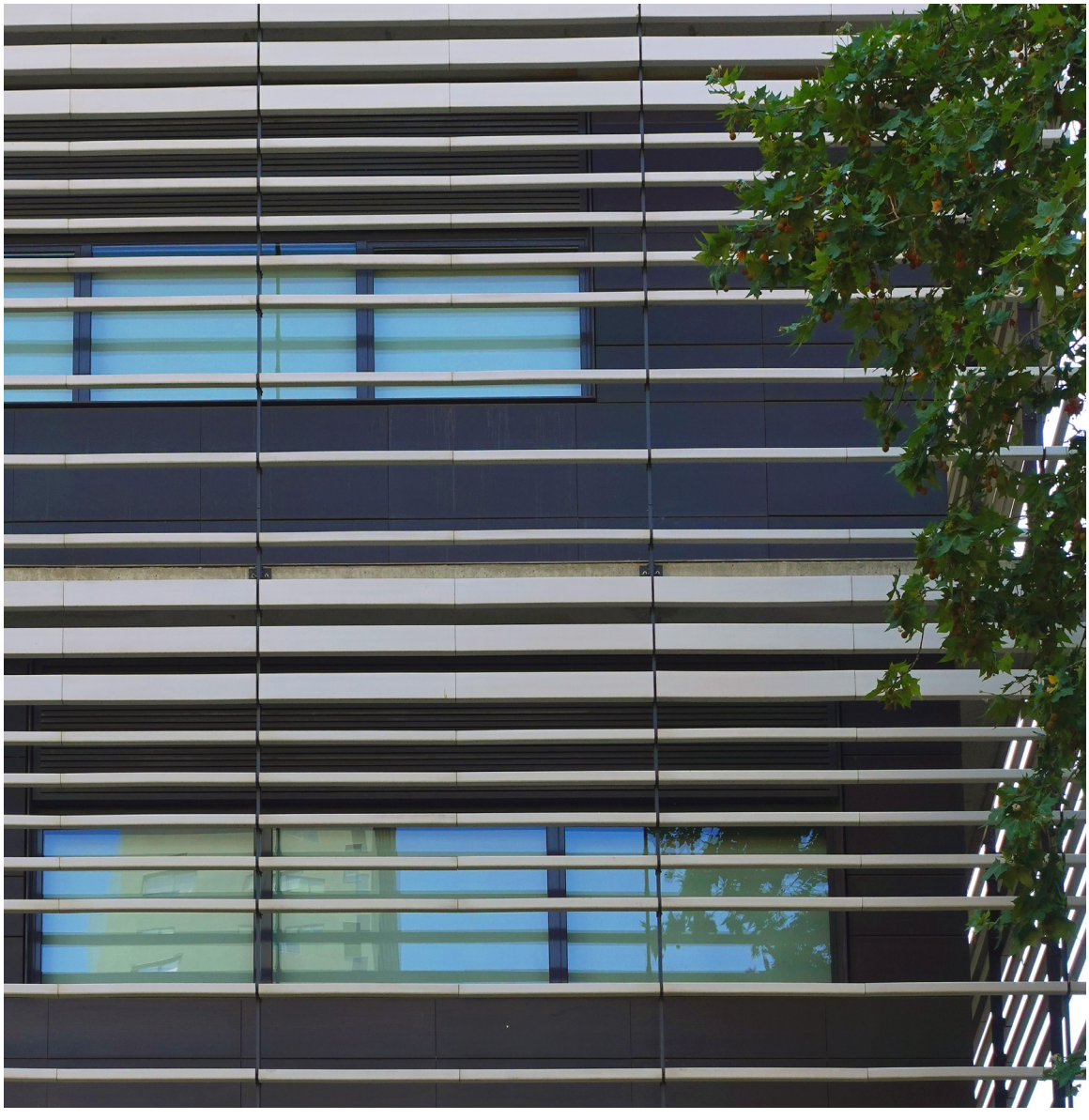
Por tanto, desde el colectivo, no entendemos que la Ley de Crédito Inmobiliario recoja la necesidad de la creación del Registro de Intermediarios financieros y, sin embargo, para el fin principal, que es la inversión más grande que hace una familia en su vida, que es la compra de una vivienda, pueda operar y asesorar cualquier persona física o jurídica mercantil, sin los más mínimos requisitos que den la garantía al consumidor.

Estos requisitos mínimos, por lo que abogamos es la de una formación apropiada, la obligatoriedad de estar en posesión de seguros de responsabilidad civil profesional y de caución, para responder de cantidades dinerarias que se entregan en la fase precontractual, la necesidad de un lugar de localización física, etc.

Así el esfuerzo de la Corporación de derecho público del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, encabezada por su Consejo Rector y su presidente Gerard Duelo, se hace llegar ante el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España, ante la aprobación del proyecto de la nueva Ley de Vivienda, la inquietud y la necesidad de incorporar en dicha ley, la formación y los requisitos que deben tener los intermediarios y/o agentes inmobiliarios, ya que son, por todo lo anteriormente dicho, pieza fundamental en la adquisición de viviendas, inversión de vital importancia de cualquier ciudadano, y que tiene una consecuencia de por tiempo en la vida de las familias españolas. Pero, al parecer, este es un proyecto de Ley que está más enfocado en el populismo de querer intervenir los precios de arrendamientos y/o alquileres, que en abordar la seguridad jurídica de los administrados. ≡

Análisis del impuesto de plusvalía municipal: doctrina jurisprudencial del tribunal supremo y del constitucional

José Merino,
— Asesor Jurídico del CGCOAPI



Punto de partida de esta Tribuna es realizar un breve análisis de la configuración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido como plusvalía municipal, para luego comprender mejor las sentencias judiciales que posibilitan la reclamación de este impuesto.

Se trata de un tributo municipal directo[1] que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana —se excluyen los de naturaleza rústica— y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce.

Regulado en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el RD Leg. 2/2004, de 5 de marzo, en concreto en los artículos 104 a 110, y según esta normativa[2] se tenía que pagar (devengo del impuesto) en los siguientes casos:

- Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio (usufructo), en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión del derecho.

De esta forma, se comprueba como primera conclusión que los Ayuntamientos, que son los encargados de su gestión, a la hora de liquidar el impuesto no tenían en cuenta si el propietario obtiene o no un beneficio con la venta. Por tan-

1 Es directo porque se aplica sobre una manifestación directa o inmediata de la capacidad económica del contribuyente.

2 Hoy día modificada por R.D. Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana («B.O.E.» 9 noviembre). Vigencia: 10 noviembre 2021.

El tributo se aplicaba con independencia de si existía o no un beneficio.

to, el hecho imponible de este impuesto, es, en síntesis, la obtención de un incremento de valor de los terrenos urbanos durante un determinado periodo de tiempo que se pone de manifiesto cuando cambia la titularidad del inmueble (venta, herencia, donación, etc.).

Pero la problemática que vamos a tratar de analizar es qué sucede en los casos contrarios, es decir, aquellos supuestos en los que la transmisión no supone beneficio alguno para el contribuyente al no experimentarse un incremento de valor, teniendo en cuenta el valor del terreno en el momento de la transmisión, que es cuando se genera la obligación.

Tras este breve análisis del impuesto, nos encontramos con una conclusión objetiva: el tributo se aplicaba con independencia de si existía o no un beneficio. En la época del boom inmobiliario, cuando la inmensa mayoría de las ventas generaban plusvalías, ello no suponía un problema. Sin embargo, desde el comienzo de la crisis del sector inmobiliario y actualmente desde el inicio de la pandemia del COVID-19, muchos de los contribuyentes que venden un inmueble lo hacen a un precio inferior al que compraron. Y, encima, debían tributar por este impuesto cuando no han obtenido ningún tipo de incremento en el valor del terreno transmitido.

Efectivamente, el impuesto en cuestión estaba pensado para épocas de "normalidad" económica, en las que los inmuebles siempre se revalorizaban en mayor o menor medida. Pero desde que comenzó la crisis, es claro que en muchos casos se han vendido inmuebles cuyo precio no se ha revalorizado o, incluso, ha disminuido. Y sucede que los Ayuntamientos siguen exigiendo el pago del impuesto a pesar de que entre la adquisición y la enajenación el valor se haya estancado o se haya reducido.

Ante estas situaciones de abuso recaudatorio, el Tribunal Constitucional, en un primer momento, declaró la inconstitucionalidad del frío automatismo recaudador de este Impuesto, a través de la Sentencia de 11 de Mayo de 2017 que estimó la cuestión de inconstitucionalidad promovida por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Jerez de la Frontera, en relación con el art. 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El Tribunal Constitucional en dicha sentencia, sigue lo dicho en las SSTC 26/17 y 37/17 pues, en resumida síntesis, considera que el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana vulnera el principio constitucional de capacidad económica regulado en el art. 31.1 CE, pues *"en ningún caso se puede establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial, o lo que es lo mismo, que el beneficio del ciudadano sea inexistente, virtual o ficticio"*, señala de forma contundente el TC, y añade que *"los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, aunque solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo*

El impuesto en cuestión estaba pensado para épocas de "normalidad" económica, en las que los inmuebles siempre se revalorizaban en mayor o menor medida.

las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor", y también "...debe declararse inconstitucional y nulo el art. 110.4 LHL, al impedir a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpresiva de capacidad económica".

Por lo tanto, el TC declara inconstitucionales los preceptos de la Ley de Haciendas Locales en la medida en que no han previsto supuestos en los que pueda no existir capacidad económica susceptible de imposición, al no existir incremento de valor del terreno y, también, por impedir al sujeto pasivo aportar prueba en contrario, para poner de manifiesto esa inexistencia de incremento de valor.

Un año después a la citada STC, llegó la sentencia del Tribunal Supremo sobre el impuesto de la plusvalía en la que interpreta el alcance de la STC Nº 59/2017, señalando que se puede liquidar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) en los casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Es decir, es el contribuyente quien tiene que probar que no obtuvo ganancia.

Efectivamente, según el Supremo, es la nulidad del artículo 110.4 de la Ley de las Haciendas Locales, la que permite a los obligados tributarios, poder probar desde la sentencia del TC, la inexistencia de un incremento de valor del terreno ante el Ayuntamiento, o en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.

El TS explica que el obligado tributario para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el impuesto, podrá ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla (por ejemplo, la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas) y que, una vez aportada por éste la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía.

"2. Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo:
(a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas [cuyo valor probatorio sería equivalente al que atribuimos a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en los fundamentos de derecho 3.4 de nuestras sentencias de 23 de mayo de 2018 (RRCA núms. 1880/2017 y 4202/2017), de 5 de junio de 2018 (RRCA núms. 1881/2017 y 2867/2017) y de 13 de junio de 2018 (RCA núm. 2232/2017);
(b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin,
(c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT que ponga de manifiesto el

El TC declara inconstitucionales los preceptos de la Ley de Haciendas Locales en la medida en que no han previsto supuestos en los que pueda no existir capacidad económica susceptible de imposición.

decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. Precisamente —nos interesa subrayarlo—, fue la diferencia entre el precio de adquisición y el de transmisión de los terrenos transmitidos la prueba tenida en cuenta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017 para asumir –sin oponer reparo alguno– que, en los supuestos de hecho examinados por el órgano judicial que planteó la cuestión de inconstitucionalidad, existía una minusvalía."

El Tribunal Supremo, en su sentencia sobre plusvalía del día 9 de diciembre de 2020, (STS 1689/2020, Rec. 6386/2017), declaró nula la liquidación de la plusvalía municipal cuando la cuota coincide con la riqueza gravable, es decir, pese a haber ganancia en la transmisión, la cantidad a pagar coincide o supera a la ganancia, es por esto que la liquidación de la plusvalía es nula. En aplicación de lo dispuesto por el Tribunal Constitucional, el TS anuló dicha liquidación al considerar confiscatoria la cuota del tributo ya que absorbe completamente la riqueza gravable. En el caso concreto se le giró al contribuyente una plusvalía por importe de 76.847 € cuando la ganancia que había obtenido con la transmisión fue de 17.473 €; es decir, si bien estamos ante un claro caso de ganancia patrimonial, la liquidación es anulada por tener que destinar dicha ganancia al pago del tributo: *"Es inconstitucional por vulnerar el principio de capacidad económica y la prohibición de confiscatoriedad, uno y otra consagrados en el art. 31.1 CE, en aquellos supuestos en los que la cuota a pagar es superior al incremento patrimonial obtenido por el contribuyente".*

También entendemos necesario hacer referencia a la sentencia del TS de 7 de enero de 2021 (nº5/2021, rec. 164/2019) que establece que, el sujeto pasivo puede utilizar cualquier medio de prueba previsto legalmente para acreditar que el valor que tiene el terreno en la fecha en que lo transmite no es mayor que el que tenía en la fecha en que lo adquirió siempre y cuando consten los análisis, métodos y explicaciones que lo demuestren (FJ 4). Lo importante de esta sentencia, es que no se atribuye a la aportación de las escrituras públicas de adquisición y/o transmisión un carácter imprescindible, obligado, de la que dependa necesariamente, o en todo caso, la posibilidad de tener por acreditada la inexistencia de incremento en el valor de los terrenos adquiridos y luego transmitidos.

Finalmente, llegamos a la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021 que estimando la cuestión de inconstitucionalidad nº4433-2020, declaró la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo; 107.2.a); y, 107.4 de la referida LHL, en la medida que el mantenimiento del anterior sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible es ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente.

Esta sentencia, al modular su pronunciamiento, ha adelantado los efectos de su fallo a la fecha de la misma sin que produzca efectos desde su publicación en el BOE, lo que supone una

El Tribunal Supremo, en su sentencia sobre plusvalía del día 9 de diciembre de 2020, declaró nula la liquidación de la plusvalía municipal cuando la cuota coincide con la riqueza gravable.

clara vulneración con los artículos 9.3 Constitución Española[3] y 38.1 de la Ley Orgánica del TC[4]. Por ello, el *quid* de la cuestión reside en los efectos irretroactivos para situaciones consolidadas que se establece en el FJ 6º.B de la referida sentencia. Es decir, se impide que se revisen, con fundamento en ella, las liquidaciones que no son firmes o solicitar la rectificación de las autoliquidaciones, limitando así el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE, y deberían ser las propias Administraciones, a la vista de esta sentencia, las que procedieran a revisar de oficio las liquidaciones y no obligar a los contribuyentes a solicitarla[5], aunque es poco probable que las administraciones procedan a la revocación de oficio de liquidaciones ya practicadas.

Y como consecuencia de que el Tribunal Constitucional señala en el fundamento jurídico 5 de esta sentencia que *"el mantenimiento del actual sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (artículo 31.1 CE)"*, se aprobó el mencionado Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que tiene por objeto dar respuesta al mandato del Alto Tribunal de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de las sentencias referidas, así como integrar la doctrina contenida en las otras dos sentencias, al objeto de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.

3 *"La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos."*

4 *"Las sentencias recaídas en procedimientos de inconstitucionalidad tendrán el valor de cosa juzgada, vincularán a todos los Poderes Públicos y producirán efectos generales desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Estado."*

5 Esta conducta de la Administración viene impuesta por el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea que consagra el derecho a la buena administración.

Breve apunte sobre la tauromaquia y su situación actual

Talavera de la Reina, 16 de mayo de 1920. José Gómez Ortega, Joselito, máxima figura del toreo, acaba de morir víctima de una terrible cornada en el estómago. España entera queda paralizada. Las portadas de todos los periódicos, de Barcelona a Oviedo, de Madrid a Tetuán, sólo anuncian la luctuosa noticia. El pueblo español queda literalmente consternado. Cercanías de Córdoba, septiembre de 1984. Han pasado 64 años, y Francisco Rivera, Paquirri, fallece en una desesperada carrera por carreteras secundarias, también de resultas de una tremenda herida en el muslo.

La noticia vuelve a provocar escalofríos. Pero los periódicos ya no abren edición con ella: ocupará indudablemente ciertas páginas interiores. La tauromaquia ya no es la reina de las atenciones entre los españoles. La sociedad ha cambiado, progresiva y espontáneamente.

El gran debate sobre el futuro de la fiesta de los toros parece reabrirse cada cierto tiempo, como una cuestión siempre candente y nunca resuelta. La transformación de la conciencia social provoca nuevos y enconados ataques contra esta antigua costumbre, tan arraigada en España

Santiago Baena
— presidente del COAPI de La Rioja

La tauromaquia ya no es la reina de las atenciones entre los españoles, la sociedad ha cambiado, progresiva y espontáneamente.

y más allá de nuestras fronteras. Defensores de unos supuestos derechos de los animales se enfrentan a los que hacen bandera de la libertad para seguir acudiendo a las plazas de toros, y combinan sus argumentos con estereotipos heredados de otras culturas y con reflexiones que oscilan desde lo cultural hasta lo político.

El reto que todo ello plantea es complejo: analizar qué es exactamente una corrida de toros y dónde se puede clasificar tal manifestación social, y a su vez acercarnos sin mayores apasionamientos a los grandes detractores, y a los grandes defensores, de su supervivencia. Sólo así conoceremos, finalmente, cuál es la clave del debate, ya atávico, entre taurinos y antitaurinos.

La corrida de toros, espectáculo sin paragón en el mundo occidental, es parte del patrimonio hispánico. Extiende sus raíces por el sur de Francia (Mont de Marsan, Nîmes), por Portugal y por cinco países de Iberoamérica: México, Colombia, Venezuela, Perú y Ecuador. El nivel de interés de cada una de estas sociedades es casi tan variado como el grado de atención, a favor o en contra, que recibe de las autoridades públicas. Así, mientras que una ley del Parlamento de Cataluña, aún pendiente de sentencia ante el Tribunal Constitucional, prohíbe su celebración en dicha Comunidad Autónoma, a escasos kilómetros al norte, en la pequeña población francesa de Céret, se siente auténtica devoción por las corridas, e incluso en alguna de ellas se corea por el público Els segadors. Ciertos ayuntamientos apoyan económicamente los festejos taurinos, mientras otros, no sólo en España, deciden destinar los fondos a nuevos usos, y muchas veces acaban imposibilitando la fiesta. La primera de las cuestiones candentes es conocer si la tauromaquia puede considerarse una manifestación cultural o incluso, en su acepción más refinada, un verdadero arte.

He aquí el primero de los escollos, insalvable de por sí, para alcanzar un equilibrio de posturas. Todo dependerá de qué definición tomemos. De este modo, si entendemos por "arte" la manifestación del espíritu del hombre mediante la cual se obtienen resultados materiales o inmateriales con el objeto de obtener la exaltación de lo estético, o al menos, de lo intelectual, podremos llegar a aceptar de buen grado que la tauromaquia es una extraña combinación de técnica en que conviven la lucha entre la bestia y el hombre, y que da lugar, en ciertos momentos, a imágenes y sensaciones indudablemente plásticas. Esta percepción, siempre subjetiva, puede acompañarse de una observación evidente: auténticos genios han sido y son apasionados de la tauromaquia, y han hecho de ella una indudable fuente de inspiración. Así, desde el célebre "Fiesta" de Hemmingway, o la defensa que de la fiesta realiza con frecuencia otro premio Nobel, el hispano- peruano Vargas Llosa, podemos dar el salto a pintores como Goya o Picasso, escultores como Benlliure o poetas como García Lorca. Es imposible olvidar que, en su Llanto Sánchez Mejías moría a eso de las cinco de la tarde, como una década antes lo hiciera Joselito, y veinte años después cayera Manolete.

Esa convivencia con la muerte hace de la tauromaquia un espectáculo único, entre lo absurdo y lo heroico.

Esa convivencia con la muerte hace de la tauromaquia un espectáculo único, entre lo absurdo y lo heroico, víctima, como todo nuestro debate, de las grandes contradicciones del hombre. Ahora bien, tal como puso de relieve Burckhardt, los fenómenos culturales han de conectarse necesariamente con la vida política, económica y cultural de la sociedad en la que surgen. En doscientos años, desde Pedro Romero hasta Curro Romero, la corrida de toros ha ido transformándose hacia un espectáculo más refinado, pero hace ya años que perdió el favor de la unanimidad de la sociedad, probablemente al compás de la transformación de nuestro país, desde lo rural y tradicional hacia lo urbano y mesocrático. Surge entonces la cuestión central: aun aceptando –si es que es aceptado- que la corrida de toros es un producto de la cultura, y una manifestación artística o cercana a lo artístico, ¿tiene justificación su celebración en la sociedad postmoderna de 2016? ¿Es incompatible con la sensibilidad de las nuevas generaciones?

El hecho de que un debate ya abierto por Montesquieu, o por Masson de Morviliers, siga presente, parece indicar lo contrario. No debemos obviar que la corrida de toros es también, sin duda, un ritual en el que muere un ser vivo: el toro. El refinamiento a que hemos hecho referencia anteriormente se confirma en este sentido con la introducción de petos en los caballos de picar, que evitan su muerte durante la lidia. La muerte ritualizada de animales ha existido desde los orígenes de la humanidad, y en general ha desaparecido en las sociedades más avanzadas. No parece justificable hoy en día someter a un sufrimiento inútil a un animal, sin obtener de ello un resultado superior a la actuación realizada. Si no se valora la corrida de toros como un espectáculo con un sustrato artístico o cultural, siquiera simplemente estético, es evidente que su justificación es harto difícil. Así se acaba de pronunciar en Madrid otro premio Nobel de Literatura, el sudafricano J.M. Coetzee, escritor de fuerte compromiso social.

Cabría preguntarse sin embargo hasta qué punto tanto detractores como defensores tratan de buscar argumentos en base a visiones estereotipadas o fragmentarias de la corrida. Quizás esta sea una gran virtud de la cuestión: dado que sus contornos tienen más que ver con sensibilidades contrapuestas que con derechos u obligaciones, el debate no es, ni mucho menos, el más urgente ni el que más atención requiera en la sociedad española. Cabe sin embargo volver a recordar el creciente nivel de sensibilización de ciertos sectores de la misma acerca de las obligaciones del hombre hacia los animales. Buen ejemplo de ello es la constatación de que, en caso de haberse celebrado las elecciones generales pasadas empleando una única circunscripción nacional, el PACMA, partido contrario al maltrato animal, hubiera obtenido cuatro escaños en el Congreso.

La tauromaquia no sólo enfrenta sensibilidades, sino también intereses. Abstrayéndonos de aquellos simplemente políticos que tratan de justificar, muchas veces veladamente, la eliminación de las corridas por ser parte de cierto patrimonio cultural non grato, pero que a la

Es evidente que nuestra sociedad está inmersa en un continuo proceso de cambio.

vez están aceptando indirectamente que las corridas son una manifestación auténtica de cierta cultura, el futuro inmediato del espectáculo parece asegurado. No así en un muy largo plazo. Sin embargo, podemos asegurar que la tauromaquia pertenece a esa suerte de actividades que parecen vivir en una continua crisis, quizás parte de su propia esencia, quizás atractivo adicional para las almas que se deleitan por lo decadente, lo pasajero o lo inabarcable. Parece que la normativa aprobada en Cataluña supone un punto de inflexión, que puede acompañarse en nuestro país con la decisión del Ayuntamiento de San Sebastián en 2013, modificada y dejada sin efecto judicialmente en 2016 al no ser ajustada a derecho, u otras parecidas en contra de las corridas en ciudades de Venezuela, y en Bogotá. Desde entonces, parecería fundamental diseñar un nuevo enfoque de futuro, partiendo de que la prohibición no es ni mucho menos una solución aceptable para todos.

El filósofo español Fernando Savater ofrece una visión desapasionada y probablemente coherente acerca de la cuestión: En clave de cambio de sensibilidad, es evidente que nuestra sociedad está inmersa en un continuo proceso de cambio. Dadas las peculiares características de la fiesta de los toros, dada su innegable raigambre en ciertas áreas de nuestro país, y dado que nos hallamos siempre ante un debate en que se contrapone cultura frente un bien como el trato a los animales, digno de protección, pero en ningún caso un bien supremo, quizás lo conveniente sería dejar hacer a la sociedad, dejar extinguirse la llama progresivamente, a muy largo plazo. Nadie discute que la plaza de Talavera estaba llena hasta la bandera aquel 16 de mayo de 1920, pero sólo alcanzó media entrada en la corrida celebrada el 16 de mayo pasado. Pasaron los años en que el panem et circenses de los españoles giraba en torno a la llamada fiesta nacional. Sin embargo, la fiesta perdura.

Llegados a este punto, podemos argumentar que el debate sobre la tauromaquia puede tener un trasfondo mucho más útil en lo intelectual que la mera respuesta a la dicotomía prohibición-apoyo por la Administración. Es una expresión singular de las contradicciones de nuestra sociedad. De igual manera que con la Barceloneta cerrada a cal y canto se exaltan las glorias del catalanismo en las arenas de Céret, de igual manera que un antitaurino furibundo no se rasga las vestiduras cuando degusta suculentas ostras vivas, de igual modo, en fin, que el hombre del siglo XXI arriesga su vida ante una fiera sólo por obtener un placer estético.

Generosidad institucional nacional

Gerard Duelo
— Presidente del Consejo General de los COAPI de España

Algunos presidentes me han pedido repetidamente que me posicione públicamente ante la actuación de la ANAI. La finalidad de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios —ANAI—, nacida con un propósito similar al que nacieron hace unos años las asociaciones provinciales de Barcelona, Girona y Lérida y, posteriormente, Murcia, con el apoyo fundacional de sus COAPI correspondientes, no tiene otra que crear un amparo nacional bajo una misma marca API que dé cobertura a todos aquellos buenos profesionales que, por una razón u otra, no pueden ser colegiados.

Así pues, nada que ver con la marca oficial ////API para los colegiados, ni competencia alguna con su logotipo, grafismo y diseño. No hay ninguna tergiversación. Y, como alguno argumenta confusión, he ahí la razón de este artículo.

La discusión sobre si debe existir en el ámbito nacional una sola marca API, no es muy interesante, dado que ya existen más de treinta marcas API en el sector, a consecuencia de que API es un acrónimo general, y que, en concreto, la marca api que se propone ya está en el mercado hace más de 12 años y es seguida con orgullo por 4.000 asociados.

Es bien conocido el paulatino descenso de colegiados desde el año 2000, salvo en algunos colegios COAPI que han sabido buscar una alternativa de sustento económico e institucional, creando una Asociación Profesional desde el propio colegio provincial. Hay algunas excepciones que confirman la regla, pero con un número muy moderado de miembros.

Sin embargo, el tema que motiva este escrito es el de preguntarnos: *¿Hasta dónde estamos preparados cada uno de los presidentes de los COAPI y de sus asociaciones profesionales provinciales, en apoyar un amparo nacional bajo una misma marca API para agentes no colegiados, tal y como disfrutamos con la marca API para agentes colegiados? ¿Hasta donde preferimos que salgan otras marcas, API y no API, con la pretensión de liderar un colectivo nacional de agentes*

¿Hasta dónde estamos preparados cada uno de los presidentes de los COAPI en apoyar un amparo nacional bajo una misma marca API para agentes no colegiados?

profesionales, sin intervención o participación de los COAPIS? ¿Hasta donde preferimos que lo hagan otras asociaciones desligadas de nosotros, e incluso poco simpatizantes del colectivo colegial, en lugar de iniciativas que parten de varios COAPIS, que ya están bien consolidadas en determinadas provincias de nuestro territorio nacional?

Estas preguntas me llevan a pensar, si el motivo soterrado de algunos COAPI al oponerse a esta iniciativa está basado en criterios de convencimiento profesional de que la proliferación de asociaciones es un error (algo que comparto), o en una antipatía regional, post efectos electorales, rencores institucionales por rencillas pasadas, simples ambiciones personales frustradas o envidias inconfesables, en algunos casos difíciles de esconder; o lo que quizás sería peor, miedo a un escenario desconocido y a una pérdida de poder que lleva al inmovilismo, y a mantenerse y cobijarse en una zona aislada de confort.

No obstante, tampoco es finalidad de este artículo levantar la piel de la discordia entre los presidentes COAPI que lo lean, y por ello, voy a incidir en la reflexión sobre la generosidad que requiere en este caso aceptar la propuesta nacional de la ANAI, que, como presidente del COAPI con mayor número de colegiados, yo apoyo. Generosidad de apoyarla, la proponga quien la proponga, pues en ella subyacen unas incuestionables ventajas para todos; colegiados y asociados. Me entristece ver como algunos se esfuerzan en llamar a terceros para que no asistan a reuniones informativas, estigmatizando a los asistentes como si fuéramos partidos políticos opuestos.

Los COAPI hemos sido durante muchos años los líderes del sector inmobiliario español y todo parece indicar que, dada nuestra persistente endogamia y falta de perspectiva, hemos perdido en muchas provincias este liderazgo. En demasiadas. Solo la generosidad en dejar de lado cualquiera de las razones mencionadas, u otras que me haya olvidado, nos hará de nuevo fuertes. Solo la generosidad de apoyarnos mutuamente, nos guste más o menos quien nos lo propone, nos permitirá controlar la designa API a nivel nacional, basado en la marca ////API COLEGIAL (para agentes profesionales colegiados) y en la marca api ASOCIATIVA (para agentes profesionales no colegiados). Nos propone esto una asociación sin ánimo de lucro nacida de varios COAPI. Es apropiado recordar que, en su día, estos COAPI ya tuvieron que convencer con mucho esfuerzo a la mayoría de los otros COAPI nacionales para que adoptaran su marca ////API, hoy orgullo nacional en todo el país, a pesar de que algunos presidentes predecesores los atacaron ferozmente. Parece que no aprendemos.

Conozco bien las dificultades de algunos para aceptar propuestas que vengan apoyadas por personas consideradas, por la razón que fuera, non gratas; ya etiquetadas de inicio por su procedencia, por la forma de su irrupción o por las primeras decisiones que estimaron necesarias de tomar. A ellos va dirigido este artículo y ruego: *Por favor, pregúntese a conciencia si, en bien del colectivo que representa (no solo por un sentido de complicidad con otros presidentes con más afinidad o cercanía) está actuando con la generosidad institucional a la que la responsabilidad de*

Me entristece ver como algunos se esfuerzan en llamar a terceros para que no asistan a reuniones informativas, estigmatizando a los asistentes como si fuéramos partidos políticos opuestos.

presidente le obliga frente a las ventajas que les hurta a sus colegiados.

¿Quién podrá entender que, habiéndole sido ofrecido a la Asociación de un COAPI provincial la exclusiva territorial para el control de la designa api Asociado, complementaria a la designa ////API Colegial, con unas exigencias de ingreso prácticamente superiores a los colegiados, conllevando la oferta de muchos servicios que la mayoría de los COAPI no pueden ofrecer por su dimensión y estructura, y pudiéndose beneficiar de una parte económica de las contrataciones de esos servicios a través de ellos, ya no es que las hayan desestimado, sino que ni siquiera las hayan valorado? A mí me cuesta entender esa negativa. Y, por ello, convencido de que lo que se propone es bueno para el colectivo de los COAPI, y muy en particular para los de menor dimensión, como actual Presidente, no cesaré de apostar por convencer a cuantos, de buena fe, quieran escucharme, y soportaré con la máxima resignación que pueda, los injustos, y a menudo, mal intencionados ataques que esconden razones ya mencionadas.

Cada día estoy más orgulloso de presidir este colectivo que, poco a poco, mucho más lento de lo que quisiera, en su mayoría va cambiando hacia una forma más abierta, y menos endogámica, de actuar.

Siento que, desde fuera, nos quieren y nos aprecian cada vez más.

Ana Moreno, Presidente del COAPI de Córdoba

"En Córdoba se aprecia ahora mismo un mercado muy dinámico y ágil en todos los ámbitos de las transacciones inmobiliarias."

Tras un complicado 2020, el pasado año 2021 ha sido muy positivo para el sector inmobiliario español, ¿qué factores destaca como principales potenciadores de esta recuperación?

La pandemia supuso una paralización inesperada del mercado inmobiliario a lo que se unió la consiguiente incertidumbre económica que podía derivarse de la situación. Una vez estabilizada la crisis sanitaria, se ha producido un impulso del mercado por aquellas operaciones que en su momento no llegaron a formalizarse y quedaron pendientes. También ha habido familias que, durante el confinamiento y los meses sucesivos, incrementaron su ahorro doméstico, al cual ahora le dan salida en forma de inversión inmobiliaria al considerar que el ladrillo sigue siendo una fuente de inversión segura, máxime cuando los depósitos bancarios no generan casi beneficio alguno.

¿Considera que esta tendencia tan positiva podrá seguir aumentando, o al menos mantenerse en 2022?

El año 2022 ha comenzado efectivamente con un alza de las operaciones inmobiliarias en todo el territorio nacional en general. Esperamos que ello se mantenga, aunque la actual subida de precios en productos básicos, así como el incremento de los combustibles y la luz, entre otros, puede hacer que disminuya algo esta tendencia positiva.

En el caso concreto de Córdoba, ¿qué análisis hace del mercado de la vivienda?

En Córdoba existe un importante número de viviendas de obra nueva y/o de muy reciente construcción que, casi en un 80%, se están vendiendo sobre plano. Estas se localizan en las zonas de nueva expansión de la ciudad, donde se están construyendo viviendas de muy buena

calidad, incluso de lujo, a buen precio. En cuanto al mercado de segunda mano, desde el segundo semestre de 2021, se viene apreciando una importante tendencia al alza, siendo muy numerosas las operaciones inmobiliarias que se vienen realizando desde entonces.

Se aprecia ahora mismo un mercado muy dinámico y ágil en la ciudad en todos los ámbitos de las transacciones inmobiliarias. Incluso en la oferta de alquileres, ésta es inferior a la demanda existente pues muchos propietarios están volviendo a poner sus inmuebles en el mercado como apartamentos turísticos, lo que disminuye la oferta de alquiler de vivienda habitual.

Uno de los principales focos de debate en el sector este último año ha sido el proyecto de la nueva Ley de Vivienda. De mantenerse el texto actual, ¿cuáles considera que podrían ser las consecuencias directas para el sector?

En primer lugar, debería preverse en el texto la creación de un Registro Obligatorio de profesionales Inmobiliarios de modo que la profesión quede regulada, algo muy demandado desde todos los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

En segundo lugar, y de seguir manteniéndose el límite de renta en las denominadas "zonas tensionadas" de las ciudades, el efecto puede ser precisamente el contrario, es decir, que los propietarios de viviendas no las ofrezcan en arrendamiento lo cual disminuirá la oferta, por lo que, lo que la Ley a priori pretende, puede tener un clarísimo "efecto rebote" que mantendrá una demanda de alquiler para la que no habrá suficiente oferta.

Esta misma legislación, al igual que las anteriores, sigue sin definir de forma clara la figura de agente inmobiliario, ¿qué retos se le plantean a un API en este contexto carente de regulación para la profesión?

Seguiremos presenciando y "soportando" la actividad en el mercado de personas sin preparación o formación específica y, en muchas ocasiones, sin contar siquiera con un seguro de responsabilidad civil que cubra aquellas contingencias derivadas de una mala praxis o negligencia profesional.

Ante ello, lo único que podemos hacer es, desde los Colegios Oficiales, destacar nuestra figura de API colegiados, hacer que el ciudadano nos identifique con verdaderos profesionales formados y preparados para la intermediación inmobiliaria, algo bastante difícil pues es evidente la confusión que desde determinadas asociaciones existe con la denominación API. ≡

José Manuel González, Presidente del COAPI de Bizkaia

“Se deben buscar opciones para descongestionar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda.”

2021 fue un gran año para el sector inmobiliario, que alcanza cifras no vistas en los últimos 10 años, ¿cuáles considera que han sido los principales motivos que impulsaron esta tendencia?

Desde el 2014, la evolución del número de transacciones inmobiliarias y el precio de la vivienda han mantenido una ligera tendencia al alza, cada año. Esta se vio interrumpida con motivo de la crisis sanitaria del 2020. El confinamiento y las restricciones de movilidad provocaron un cambio, con relación al contexto que tenemos de nuestra vivienda. Antes los parámetros de superficie, ventilación, eliminación de barreras arquitectónicas, terrazas y balcones o jardín, no tenían la importancia que ahora con el teletrabajo, se convierten en relevantes.

La crisis financiera y económica anterior, motivó que los propietarios de inmuebles que tenían la necesidad imperiosa de vender, ante la falta de refinanciación, provocó una bajada de precios ante el aumento considerable de la oferta inmobiliaria.

La respuesta de los gobiernos europeos a esta crisis sanitaria ha sido diferente debido a la experiencia acumulada. Han desplegado planes y medidas extraordinarias sin precedentes, que han permitido mantener la renta de los hogares de una manera estable y han permitido el cumplimiento en el pago de los préstamos hipotecarios (Ertes, prestaciones para autónomos, moratorias hipotecarias y suspensión de lanzamientos).

Los confinamientos y restricciones de movilidad han motivado unas cuotas de ahorro de las familias, que se encuentran en máximos, provocando un menor endeudamiento. La rentabilidad a ese ahorro por las entidades financieras es inexistente. Todo ello, con unos tipos de interés de los préstamos hipotecarios que se encuentran en mínimos históricos y las entidades financieras ahora tienen voluntad de financiar las viviendas. Probablemente la demanda contenida del 2020, se ha desatado el 2021, volviendo a su tendencia alcista.

Si bien es cierto que el precio de la vivienda aumento ligeramente a nivel nacional, en Bizkaia se mantuvo estable a lo largo de 2021, ¿a qué atribuye esta tendencia?

Euskadi durante esta crisis, ha sido la única Comunidad Autónoma que ha mantenido los precios con una ligera tendencia alcista. Eso así, como en todo el Estado, el número de transacciones inmobiliarias disminuyó, pero el precio no se vio afectado.

La demanda de vivienda en Euskadi es fundamentalmente interna y estable, y la inversión extranjera en vivienda no llega al 3%, cuando la media nacional supone un 13%. Teniendo Madrid, Barcelona, las Islas Baleares y Canarias, y buena parte de la costa mediterránea, un porcentaje superior que exceden del 30%. Las restricciones de movilidad

de estos, provocó disminuciones de precios y el temor de una nueva burbuja inmobiliaria. El buen avance en las campañas de vacunación ha hecho que se vaya recobrando la normalidad y se acelere la recuperación económica. Eliminado la incertidumbre del mercado inmobiliario.

Bizkaia registro una variación interanual alcista del precio de la vivienda del 7,70%, al 31 de diciembre de 2020. Estamos pendientes, a día de hoy, de las conclusiones del 4º trimestre de 2021, del Informe trimestral de los datos recogidos del Colegio Registradores de todas las operaciones reales que se realizan en España. La variación interanual al 30 de septiembre de 2021, ha sido del 1,75%. Con una mejoría del 4º trimestre, pendiente de cuantificar.

De cara a 2022, sin embargo, aparecen una serie de agentes que podrían condicionar la recuperación del sector, como la aparición del bono joven de alquiler, ¿qué impacto cree que tendrá esta ayuda del Gobierno en el mercado de Bizkaia?

Bizkaia dispone de un programa de Ayuda al alquiler de vivienda para jóvenes de 18 a 35 años, durante un plazo máximo de 3 años, con unos límites de ingresos máximos y mínimos, y un límite de la renta mensual de alquiler dependiendo del municipio (3 grados en función de la población y las capitales de provincia). Programa GAZTELAGUN del Gobierno Vasco con vigencia del 01/01/2019 al 31/12/2026. Estas ayudas no han supuesto ningún impacto en cuanto a repercusiones de los precios de alquiler de las viviendas.

El verdadero problema surge de la falta de vivienda en alquiler y la necesidad imperiosa de ampliar ese parque de vivienda. La falta de seguridad jurídica en el arrendamiento de viviendas, en cuanto a impagos, destrozos, resoluciones de contratos u ocupaciones de viviendas, no lo ha suplido los seguros de impagos o destrozos en las viviendas.

Se está apostando todo por la vivienda en alquiler, cuando en épocas anteriores se financiaba también la adquisición de viviendas. Las entidades financieras conceden el 80% de la compra de vivienda. Los sueldos y los tipos de contratos tras la reforma laboral de 2012 no permiten ahorrar a la gente joven. Estos sueldos imposibilitan el pago de los alquileres mensuales actuales (600€ de media) pero sí harían posible pagar las cuotas de hipoteca mensuales actuales (400€ sobre 100.000 € de principal). La Administración podría avalar ese 15 o 20% temporalmente, con un costo menor que el del bono joven. Y en el caso de problemas de pago esa vivienda pasaría al parque público de vivienda en alquiler. Y en el caso de vender la vivienda el propietario antes de 10 años, devolvería las ayudas recibidas con los intereses correspondientes. Hay opciones o se de-

ben buscar, para descongestionar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda y cambiar la tendencia de la emancipación, pasados los treinta años, en líneas generales.

Otro tema que será fundamental para entender el devenir del inmobiliario en España es la nueva Ley de Vivienda, ¿Qué valoración hace al respecto?

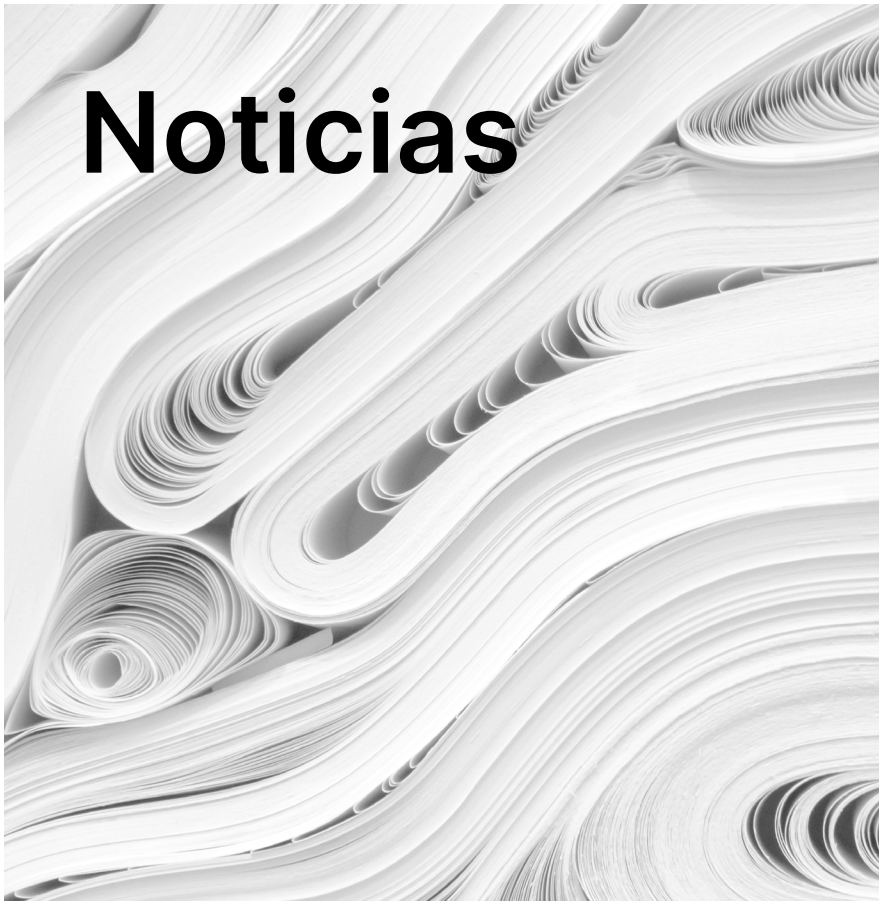
Se trata de un nuevo marco legislativo que pretende poner solución al aumento de los precios de alquiler, ofreciendo ayudas directas a los inquilinos más jóvenes y recargos fiscales a los grandes tenedores de viviendas vacías. Con ello lograr el control de precios, y la regulación de zonas tensionadas.

Aunque la teoría es interesante, salvando el bono joven de alquiler que es necesario para conseguir la emancipaci6n de las personas jóvenes. El resto ofrece muchas dudas, ya que regular el precio de alquiler, supone disminuir la oferta de vivienda en alquiler y por tanto a menor vivienda en alquiler un aumento del precio. Y motivará la retirada de la vivienda en alquiler, para su paso a alojamiento turístico.

El desarrollo de dicha Ley, durante los 18 meses marcados para ello, esperemos que sirva para tener en cuenta la voz de los verdaderos profesionales inmobiliarios (Colegios Oficiales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria). Para tener claro el concepto de vivienda y lo que supone en el entorno familiar, tener claro que la actividad de la intermediación inmobiliaria es una razón imperiosa de interés general, para la protección de los derechos de los consumidores y la exigencia de la buena fe en las transacciones comerciales, y por todo ello, se justifica la proporcionalidad y la necesidad de la medida de un registro administrativo que tenga carácter obligatorio, para los agentes inmobiliarios en Vivienda.

¿Cuáles son sus previsiones para el año 2022, dada esta serie de condicionantes, tanto a nivel regional como nacional?

Acabamos de salvar las incertidumbres de la crisis sanitaria en sus sucesivas fases, y nos encontramos de lleno con la incertidumbre del repunte de inflación y la crisis geopolítica provocada por Rusia. Esperemos que como en la crisis sanitaria, volvamos a cierta normalidad cuanto antes, y con los motivos expuestos de niveles de ahorros en máximos, préstamos hipotecarios con unos tipos de interés en mínimos, aunque repuntaran algo y las entidades financieras queriendo financiar viviendas. Este año siga la senda alcista en número de compraventas y una subida moderada de los precios de la vivienda, en torno a un 2% para la vivienda usada y un 5% para la vivienda nueva, motivada por la subida de los materiales de construcción y la escasez de mano de obra.



HUELVA

El COAPI de Huelva rinde tributo a varios de sus miembros

En lo que fue una cita muy especial, entrañable y emotiva, el COAPI de Huelva homenajeó a varios compañeros por sus respectivas trayectorias de más de 20 años de profesión.

Coincidiendo con el día de Nuestra Patrona, cinco compañeros recibieron una bonita placa conmemorativa de nuestro Colegio de manos de nuestro presidente, por sus más de 20 años como colegiados en ejercicio.

Los homenajeados fueron: Dª Trinidad Santana con sus 46 años como API; Dª Josefa B. Tenorio, D. José F. Tenorio, y D. Vicente L. de Castro con sus 33 años como API; D. Federico Forero con 26 años como API; y D. Diego Ramírez con sus 22 años como API.

CIUDAD REAL

El CGCOAPI se reúne con el COAPI de Ciudad Real para analizar las necesidades, próximas acciones y medidas del colegio

El Consejo Rector del Consejo General de los COAPI de España, presidido por Gerard Duelo Ferrer, en su visita al COAPI de Ciudad Real, presidido por Emilio Suñé.

El Consejo Rector del Consejo General de los COAPI de España, presidido por Gerard Duelo Ferrer, se reunió con los miembros de la Junta de Gobierno y colegiados del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Ciudad Real, presidido por Emilio Suñé, para analizar la situación actual de la entidad y exponer los planes y retos a corto y medio plazo en aras de poner en marcha acciones que ayuden a la consolidación del colegio. En una reunión muy satisfactoria para ambas partes, las organizaciones han puesto en común las necesidades del colectivo y de los profesionales que lo forman y se han fijado objetivos enfocados al buen funcionamiento del COAPI en un momento en el que la industria inmobiliaria está en pleno crecimiento de la mano del auge del mercado inmobiliario tras la pandemia y requiere de una regulación clara de la profesión liderada por los organismos de representación de los API.

BALEARES

El COAPI de Baleares debate sobre los efectos de la nueva Ley de Vivienda en el alquiler

El COAPI y la asociación de Baleares celebraron el pasado 16 de febrero de 2022 una ponencia enfocada en debatir el impacto de la nueva Ley de Vivienda en el alquiler, así como sus límites jurídicos y constitucionales.

La ponencia fue impartida por Francisco Marroquín Parra, presidente del COAPI de Cáceres, y en ella se expusieron los antecedentes de las políticas de vivienda en España, sobre todo desde el punto de vista de la vivienda protegida y las posibilidades de acceso a la vivienda de los hogares españoles.

También se abordó un análisis jurídico y un estudio desde el punto de vista de la intermediación inmobiliaria del Texto del Proyecto de Ley de Vivienda que se aprobó a principios del mes de febrero el Consejo de Ministros.

El acto fue seguido por más de un centenar de participantes, tanto física como telemáticamente, provenientes de las Islas Baleares, Badajoz, Cáceres, Aragón, La Rioja y Valencia.

Francisco Marroquín Parra, presidente del COAPI de Cáceres, imparte una ponencia sobre la Ley de Vivienda en el alquiler.

MADRID

El COAPI de Madrid celebra una jornada sobre el Impuesto de Plusvalía

El Colegio Oficial y Asociación de Agencias y Agentes Inmobiliarios de Madrid (COAPIMADRID – AIM) ha celebrado una Jornada sobre la nueva normativa para el cálculo del Impuesto de Plusvalía. El acto corrió a cargo de Pablo Álvarez, magistrado del Juzgado número 14 de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, y en el mismo se analizaron las nuevas fórmulas de cálculo de la base imponible. La jornada contó con un gran número de asistentes y fue seguida tanto de forma presencial como telemática.

BARCELONA

Api Catalunya presenta las cifras del mercado inmobiliario del 2021

Presentación informe trimestral del mercado inmobiliario en Cataluña.

La Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Barcelona presentó este mes de febrero las cifras sobre la recuperación del mercado inmobiliario de Catalunya durante el pasado año.

Los datos fueron ofrecidos en exclusiva por el Colegio de Registradores a los API y han sido analizados en comparecencia digital por Anna Puigdevall, directora general de la AIC, Gerard Duelo Ferrer, presidente del COAPI de Barcelona, y Luis Fabra, CEO de Gamerin, que ha profundizado en la elaboración del estudio y ha sacado conclusiones sobre las cifras aportadas. Se registraron 22.108 compraventas en Catalunya en el último trimestre y un total de 89.112 en el conjunto de 2021. Las cifras suponen un aumento interanual del 35,2% respecto al 2020. Esta diferencia interanual es la más elevada desde comienzos de 2008.

El precio medio de la vivienda en Catalunya aumentó hasta los 2.265 €/m², datos máximos desde comienzos de 2012. Barcelona sigue siendo la provincia con precios más elevados (2.607 €/m²), seguida de Girona (2.020 €/m²), Tarragona (1.475 €/m²) y Lleida (1.203 €/m²).

CASTELLÓN

El COAPI de Castellón celebra su Junta General

Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón reunidos en la Masía Fuente la Reina.

El pasado 13 de noviembre, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón celebraron la Junta General en su sede colegial, y posteriormente se reunieron en la Masía Fuente la Reina para celebrar la comida anual de su Colegio Oficial en honor a su patrona, Santa Teresa, ya que a causa de la pandemia de la COVID-19 el pasado año no pudieron reunirse. Asimismo, lo festejaron en la más estricta intimidad y sin representación de personalidades representativas del mundo de Castellón. Como colofón final, y para seguir con la tradición, realizaron su habitual sorteo de regalos.

CONSEJO GENERAL

El Consejo General celebra un webinar sobre la nueva normativa del Impuesto de Plusvalía

Don Pablo Álvarez López, Juez de lo contencioso-administrativo de Madrid, imparte un webinar sobre el Impuesto de Plusvalía junto al Consejo General de COAPIS.

El Consejo General de COAPIS de España celebró el pasado 3 de febrero un muy interesante webinar para explicar y discutir la nueva normativa que concierne al Impuesto de Plusvalía. Este encuentro, que contó con un gran recibimiento y cerca de 500 asistentes, se llevó a cabo gracias a la colaboración del COAPI de Palencia. La charla, a su vez, corrió a cargo de Don Pablo Álvarez López, Juez de lo contencioso-administrativo de Madrid, quien ofreció una magnífica 'masterclass' sobre este tributo.

PALENCIA

El COAPI de Palencia se reúne con el delegado territorial

El COAPI de Palencia celebró una audiencia junto al delegado territorial de la junta de Castilla y León y exdiputado parlamentario, Don José Antonio Rubio Mielgo, para exponerle nuestras peticiones colectivas sobre la Regulación de la profesión inmobiliaria e implicaciones autonómicas y nacionales. Además, se produjo un intercambio de impresiones sobre las perspectivas de recorrido de la nueva Ley de Vivienda. Todo como parte de nuestro objetivo de proseguir nuestro peregrinaje en defensa de nuestros consumidores inmobiliarios.

El COAPI de Palencia junto al delegado territorial de la junta de Castilla y León y exdiputado parlamentario, Don José Antonio Rubio Mielgo.

A CORUÑA

El COAPI de A Coruña celebra su 70 Aniversario

Recepción institucional en el Ayuntamiento de A Coruña.

El pasado día 22 de noviembre tuvo lugar en la sede de la concejalía de urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña una recepción institucional con motivo del 70 aniversario del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de A Coruña.

En este acto, en el que estuvieron presentes el concejal de urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña, Don Juan Diaz Villoslada, y la directora de urbanismo, Doña María Hernández, asistieron en representación de nuestro colegio el presidente, Don Herminio Carballido, el tesorero, Don José María Jaspe y la vicepresidenta, Doña Patricia Verez. Durante el transcurso de la reunión se trataron temas relacionados con nuestra actividad y se formularon varias propuestas de interés para nuestro colectivo, así como para los consumidores y usuarios.

Medios

LA VANGUARDIA

El sector inmobiliario mantiene su vocación de liderazgo

20minutos

Impagos, fianzas abusivas, destrozos... estos son los conflictos más frecuentes entre inquilinos y propietarios

elPeriódico

La oferta y demanda de alquileres de temporada se dispara en Barcelona

elEconomista.es

Contradicciones y antagonismos en búsqueda de una identidad

CincoDías

La seguridad jurídica, base de la recuperación del mercado inmobiliario

europa press

Los API se suman a las críticas de "imprecisión" del CGPJ respecto a la Ley de Vivienda

EL PAÍS

Los pisos recuperan parte del terreno perdido en la pandemia frente a los unifamiliares

Economía Digital

Así será la vivienda en 2022: precios más altos y más compra por parte de los jóvenes

fotocasa

Los principales desafíos del sector inmobiliario según Gerard Duelo

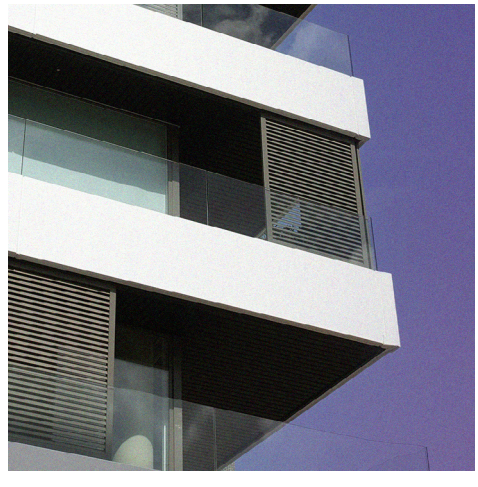
THEOBJECTIVE

Las dudas sobre la Ley de Vivienda generan inseguridad y ahuyentan a los inversores

La Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios **condenan de forma rotunda la agresión militar contra Ucrania** por parte de Rusia y sus aliados, así como cualquier expresión de violencia ≡ El COAPI de Madrid ha celebrado una Jornada sobre la nueva normativa para el **cálculo del Impuesto de Plusvalía** en la que se contó con la participación del magistrado del Juzgado número 14 de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, Pablo Álvarez ≡ La AIC y el COAPI de Barcelona han presentado las cifras sobre la **recuperación del mercado inmobiliario de Cataluña** durante 2021, año en el que las compraventas aumentaron un 35,2% respecto 2020 hasta alcanzar un total de 89.112 ≡

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

Coordinación
Marta Fontàs (COAPI de Barcelona) y 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