

COLECTIVO

API

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



1R TRIMESTRE 2023

Innovación, la clave del progreso en el sector inmobiliario

EDITORIAL

Un nuevo año
de oportunidades

12



Un nuevo año de oportunidades



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

Luego de un fantástico año 2022, es momento de darle la bienvenida a 2023. Un nuevo año lleno de oportunidades y desafíos para el sector de la propiedad inmobiliaria. Un colectivo que ha vivido un 2022 histórico en cuanto a la venta y alquiler de viviendas, pero que también ha tenido que hacer frente a ciertos retos que han generado incertidumbre en el mercado.

A medida que avanzamos en este nuevo año, es importante recordar de dónde venimos. Hemos superado momentos difíciles en el pasado y lo hemos hecho juntos, gracias a la dedicación y el compromiso de los profesionales de toda España. No por nada somos considerados uno de los sectores con mayor capacidad de adaptación a los cambios y resiliencia de toda la economía.

Este año puedo prometeros que seguiremos avanzando. Se acercan tiempos de incertidumbre, pero también de oportunidad para seguir creciendo y evolucionando en un sector que está en constante cambio y transformación. No podemos olvidar que el futuro lo hacemos no-



sotros, y que vivimos en un entorno en el que aquellos que innovan son los que acaban triunfando.

En nuestra profesión, el cambio de ciclo se produce cada año, con el cierre del ejercicio fiscal y la llegada del nuevo año. Sin embargo, este año no podemos negar la existencia de un marco normativo inestable que nos afecta a todos, sin excepción. La Ley de Vivienda es una gran incógnita que nos preocupa, y su puesta en marcha traerá consigo un tablero de juego completamente diferente al actual.

Como siempre, quiero aprovechar esta nueva publicación de nuestra revista, Colectivo API, para compartir con vosotros nuestras ideas, conocimientos y reflexiones sobre la actualidad del sector, pero también para poner en valor la labor de cada uno de vosotros, los agentes de la propiedad inmobiliaria que trabajáis día a día para hacer crecer este sector y para ofrecer el mejor servicio posible a la ciudadanía.

Desde nuestro colectivo seguiremos trabajando codo a codo con todos vosotros para defender nuestros derechos y hacer que nuestra profesión sea reconocida y valorada como se merece. A través de la formación y la colaboración podemos asegurar un futuro brillante para nuestro sector y para todos los agentes de la propiedad inmobiliaria.

En definitiva, compañeros, estamos viviendo momentos de cambio y de incertidumbre, pero esto no significa que debemos perder la esperanza. Al contrario, es momento de unirnos y demostrar una vez más que somos capaces de superar cualquier adversidad. Por ello, quiero animaros a seguir adelante con ilusión y con el compromiso que siempre nos ha caracterizado. Juntos po-



demos hacer de este 2023 un año lleno de éxitos y de grandes logros. Sigamos trabajando con pasión y con entrega por nuestra profesión.

Gracias por vuestro compromiso y dedicación. Juntos, seguiremos avanzando hacia un futuro lleno de oportunidades. Un abrazo.

06

EN PORTADA

Innovación, la clave del progreso en el sector inmobiliario

22

ENTREVISTANDO A

Emilio Sánchez,
Presidente del COAPI
de Ciudad Real

24

ENTREVISTANDO A

Patricia Vérez,
Presidente del COAPI
de A Coruña

27 Noticias

34 Medios

08

OPINIÓN

La formación en el mundo API

Valentín Rodríguez
— Presidente del COAPI
de Salamanca

11

OPINIÓN

El nuevo valor de referencia de catastro: clave para comprar, heredar o donar una vivienda

José Merino
— Asesor jurídico del Consejo
General de COAPI

15

OPINIÓN

Duración y renta viviendas y uso distinto de todos los arrendamientos urbanos

Daniel Loscertales
— Abogado especialista en Derecho
sobre Arrendamientos Urbanos
y Propiedad Horizontal

Innovación, la clave del progreso en el sector inmobiliario

Este año 2023 nos enfrentamos a un panorama económico convulso que está teniendo una fuerte repercusión en el precio del dinero y en la demanda de viviendas. La incertidumbre es una constante y los profesionales del sector inmobiliario no somos ajenos a ello. Sin embargo, es precisamente en este entorno donde se abren nuevas oportunidades para aquellos que estén dispuestos a innovar.

La innovación es la clave del sector inmobiliario ante la actualidad económica. En un contexto de cambio continuo, debemos ser capaces de entender y satisfacer a la demanda. Los consumidores piden cada vez más una experiencia personalizada y una excepcional, y esto solo puede lograrse mediante la innovación y la incorporación de nuevas tecnologías. Además, el sector inmobiliario se enfrenta a desafíos como la Ley de Vivienda, los precios del alquiler, la okupación y la inflación. Retos, en definitiva, que pueden y deben ser abordados desde una perspectiva innovadora, con nuevas soluciones y modelos de negocio que se adapten a las nuevas circunstancias.

Hablar de tecnología, es hacerlo de innovación. La incorporación de herramientas digitales y la implementación de procesos automatizados pueden mejorar la eficiencia y la calidad de nuestro trabajo. Además, de permitirnos llegar a un público más amplio y diverso, multiplicando nuestras oportunidades de negocio.

Pero la innovación no se queda aquí. Va más allá, a la forma en la que nos relacionamos con nuestros clientes, en la forma en que promovemos nuestras propiedades y en la forma en que ofrecemos nuestros servicios. La creatividad y la capacidad de adaptación son esenciales para afrontar los desafíos del sector.

Cada vez son más las plataformas online que permiten comprar o alquilar una vivienda de manera rápida y sencilla, y se está experimentando con nuevas formas de construcción más sostenibles y eficientes energéticamente. Sin embargo, en medio de esta evolución tecnológica, también se encuentran retos importantes relacionados con la inflación y la subida



de los precios de los materiales de construcción, lo que ha llevado a una mayor complejidad en la gestión de proyectos inmobiliarios.

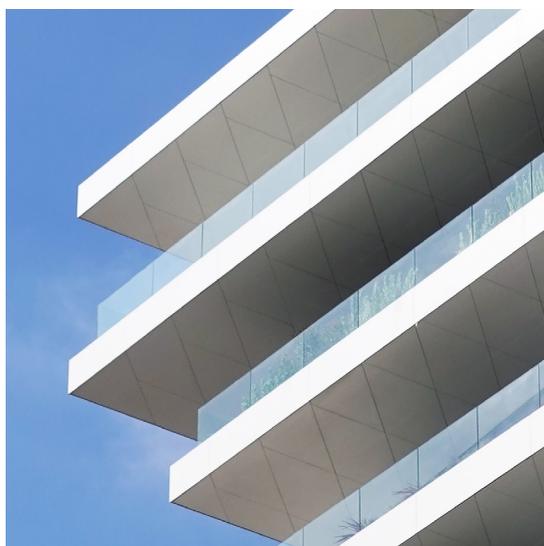
Así, en este contexto, aquellos que apuesten por la innovación y la tecnología lo harán por el progreso y el liderazgo del sector. Algo muy importante si tenemos en cuenta la situación actual del inmobiliario, que presenta diferentes aspectos que merecen ser destacados.

En primer lugar, la Ley de Vivienda se ha convertido en un tema de gran relevancia en la actualidad, con un debate intenso en torno a la regulación del mercado de alquiler y la protección de los derechos de los inquilinos.

También se ha hablado mucho sobre los precios del alquiler, especialmente en las grandes ciudades, y sobre la necesidad de establecer medidas que eviten situaciones de precariedad habitacional. Así como de okupación, una problemática que ha generado gran controversia y que ha llevado a la adopción de medidas legales para combatirla.

En cuanto a la situación política, resulta evidente que el sector inmobiliario se ha convertido en objeto de muchas decisiones y medidas que, en algunos casos, han generado incertidumbre y preocupación entre los profesionales del sector. Por ello, se hace un llamado a los políticos para que escuchen a los expertos y trabajen en medidas efectivas que permitan garantizar el acceso a la vivienda sin sacrificar el derecho a la propiedad.

Es necesario poner fin a la ocupación ilegal de viviendas, eliminar trabas administrativas que dificultan la construcción y rehabilitación de viviendas y evitar soluciones populistas que no resuelven los problemas, sino que los agravan. La sociedad reclama gestores y no solo políticos que busquen su permanencia en el poder. Escuchar a los expertos y tener humildad es el primer paso para gestionar de manera eficiente el sector inmobiliario y garantizar un acceso justo a la vivienda. ■



La formación en el mundo API



Valentín Rodríguez
— Presidente del COAPI de Salamanca



Tenemos que retrotraernos al año 2000, para entender todo lo ocurrido en el ámbito de la formación ya que desde entonces nuestra profesión no tiene oposiciones convocadas por el Ministerio. Hasta ese momento la formación que había para el ejercicio de nuestra profesión se hacía estudiando el temario de la oposición, cabe decir en verdad que era muy extenso y abarcaba muchas disciplinas, pero desde el Ministerio se decidió la no convocatoria de más procesos de oposición.

Los API hemos tenido que ir adaptándonos a todos los cambios legislativos y no han sido pocos, estudiando y formándonos por nuestra cuenta o realizando algunos cursos impartidos a lo largo del territorio nacional pero sin ser estos una formación homogénea, ni adoptada por todos los Colegios provinciales.

La realidad es que algunos Colegios sobre todo aquellos que cuentan con un número más alto de colegiados por ende con más presupuesto y más medios, si han puesto a disposición de sus colegiados cursos de formación y cursos de actualización, pero en el resto de Colegios pocos son los que han apostado por la formación.

La verdad es que desde el año 2000, han ido pasando los años y en temas de formación se ha

hecho poco, lo básico diría yo, pero creo que el futuro nos depara cambios importantes, ya que desde que se creó el primer registro de agentes en la comunidad catalana, hasta el último aprobado en la comunidad valenciana, se pone hincapié en el tema de la formación, lo que supone un paso muy importante para que aquellos profesionales que quieran acceder a nuestro mundo profesional, tengan que demostrar que tienen unos conocimientos básicos de las materias que son necesarias para ejercer la profesión.

Debemos estar preparados para poder ejercer el liderazgo de la formación de nuestros profesionales, ya que, entre nuestros colegiados hay algunos muy competentes en la formación y quien mejor que alguno de los nuestros, imparta esa formación para formar a esos nuevos profesio-



Viendo cómo se presenta el futuro de la formación el Consejo ha de ser el principal impulsor de la formación e intentar armonizarla a nivel nacional.

nales, evidentemente sin menospreciar la ayuda de otros profesionales, profesores externos para ciertas materias de las que sean expertos.

Viendo cómo se presenta el futuro de la formación el Consejo ha de ser el principal impulsor de la formación e intentar armonizarla a nivel nacional, claro está permitiendo a los Colegios que lo deseen impartir cualquier tipo de formación que ellos necesiten.

El Consejo Rector está haciendo gestiones con distintas Universidades de España con el objetivo de ir preparando la formación que se va impartir en los próximos años, ya sea presencial o vía online, porque cada vez serán más los propios colegiados y en aquellos colegios que tienen asociación sus propios asociados los que solicitaran a sus colegios u asociaciones una formación básica o de actualización de conocimientos, ya que cada vez se nos exigirán más conocimientos y más actualizados. Porque los consumidores cuando solicitan la intervención de un profesional exigen que este muy bien formado y actualizado, porque como todos sabemos, los propios consumidores hoy en día con los medios de comunicación, internet... están más informados y cada vez nos someten a cuestiones más complicadas y específicas, por lo que el colegiado y sus empleados han de estar mejor preparados y actualizados para poder dar debida respuesta a todas esas preguntas.

Por lo que el futuro que nos espera es, profesionales más preparados y actualizados a los cuales debemos prestarles esa formación, para que

en el desarrollo de su actividad den la confianza necesaria a sus clientes y así ir creando un colectivo que aparte de otras cosas, se nos reconozca socialmente el compromiso de preparación de sus colegiados y asociados para resolver y realizar todas las operaciones inmobiliarias, con la máxima garantía hacia los consumidores y que a la vez seamos el colectivo profesional de referencia frente a las administraciones, para poder ser los interlocutores de toda la problemática en materia inmobiliaria, ya que seremos un colectivo perfectamente formado y actualizado en el mundo inmobiliario. ≡



El nuevo valor de referencia de catastro: clave para comprar, heredar o donar una vivienda



José Merino
— Asesor jurídico del Consejo General de COAPI



Con el inicio del año 2022 entró en vigor el nuevo valor de referencia de Catastro que influye en la base imponible de impuestos de distinta naturaleza como el de transmisiones patrimoniales, el de actos jurídicos documentados, el de sucesiones y donaciones, o el de patrimonio, por lo que no afecta ni al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), ni al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y se puede conocer de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro, pero tras algo más de un año desde su aplicación nos preguntamos ¿cómo está afectando realmente a los contribuyentes, y qué consecuencias tiene para ellos?

El objetivo primordial del nuevo valor de referencia de Catastro —no confundir con el valor catastral— es luchar contra el fraude fiscal y reforzar el control tributario (Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude, BOE de 10 de julio, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016). El cambio influye de manera directa en el mercado inmobiliario y las personas que vayan a comprar una vivienda, vayan a heredar o a recibirla en donación, deben tenerlo en cuenta, ya que la modificación influye en la base de los citados impuestos que se deben abonar en dichas transmisiones inter vivos

o mortis causa. En el supuesto del Impuesto sobre el Patrimonio, sólo está afectando a inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente anterior a dicha fecha.

A partir de dicha fecha, los contribuyentes pagaremos más impuestos sólo en los casos en los que el valor declarado —el que corresponde con el que figura en escritura pública—, sea inferior al valor de referencia, o, dicho de otro modo, en los supuestos en los que el valor de compra fuese mayor que el de referencia en función de esa estimación superior. En el resto de los casos, se



Los contribuyentes pagaremos más impuestos sólo en los casos en los que el valor declarado sea inferior al valor de referencia.

tendrá en cuenta el valor declarado, siempre que la compra de la vivienda sea por valor superior al de referencia, en cuyo caso se liquidará por el importe de compra.

Por tanto, esta nueva normativa invierte las reglas vigentes hasta el 31/12/21 que eran de aplicación. Antes el valor de escritura se presumía cierto, y era la Dirección General de Tributos la que debía desvirtuarlo, y acreditar que no se correspondía con el valor real. Ahora la ley presume que el valor de referencia de Catastro se corresponde con el de mercado. Y son los contribuyentes los que, si no están de acuerdo, deberán demostrar lo contrario. No obstante, el valor de escritura prevalecerá, y será base imponible, del ITP y del sucesiones y donaciones, en caso de que sea superior al valor de referencia. Ello será así, siempre que el inmueble tenga asignado un valor de referencia. Caso de que no fuera así, los contribuyentes solo están obligados a tributar por el “valor de mercado”. Y éste, como concepto indeterminado que es, bien podría coincidir con el valor de escritura.

En consecuencia, para regularizar una situación tributaria anómala, ya no es necesario iniciar un procedimiento de comprobación de valores, ya que el valor a declarar (valor de referencia de Catastro) está establecido, y no necesitará de ser determinado. En su lugar, la Administración iniciará un procedimiento de verificación de datos, para regularizar la situación del contribuyente, y obligarle a tributar por el valor de referencia de Catastro. No obstante, señalar que las comprobaciones de valores, conforme a alguno

de los métodos previstos en el artículo 57.1 de la Ley General Tributaria, seguirán siendo necesarias para determinar el valor de los inmuebles, en el caso de que un inmueble no tenga asignado un valor de referencia de Catastro.

A tales efectos, el valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

El valor de referencia de los inmuebles se determina, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro, tal y como explicó D. Jesús Puebla Blasco, Subdirector General de Gestión Catastral, en las IX Jornadas de Letrados del CGCOAPI que tuvieron lugar el pasado 30 de noviembre de 2022.

Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y se corresponderán con los precios medios de las compraventas. En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el



Para regularizar una situación tributaria anómala la Administración iniciará un procedimiento de verificación de datos.

que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias de categorías, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

En el caso de bienes inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

En todo caso, con el fin de que los valores de referencia, de bienes inmuebles urbanos y rústicos, no superen los valores de mercado, se aplicarán los factores de minoración determinados mediante Orden Ministerial HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles —BOE n° 246, de 14/10/21—. Con arreglo a esta Orden, el factor de minoración para inmuebles urbanos y rústicos será de aplicación el 0,9.

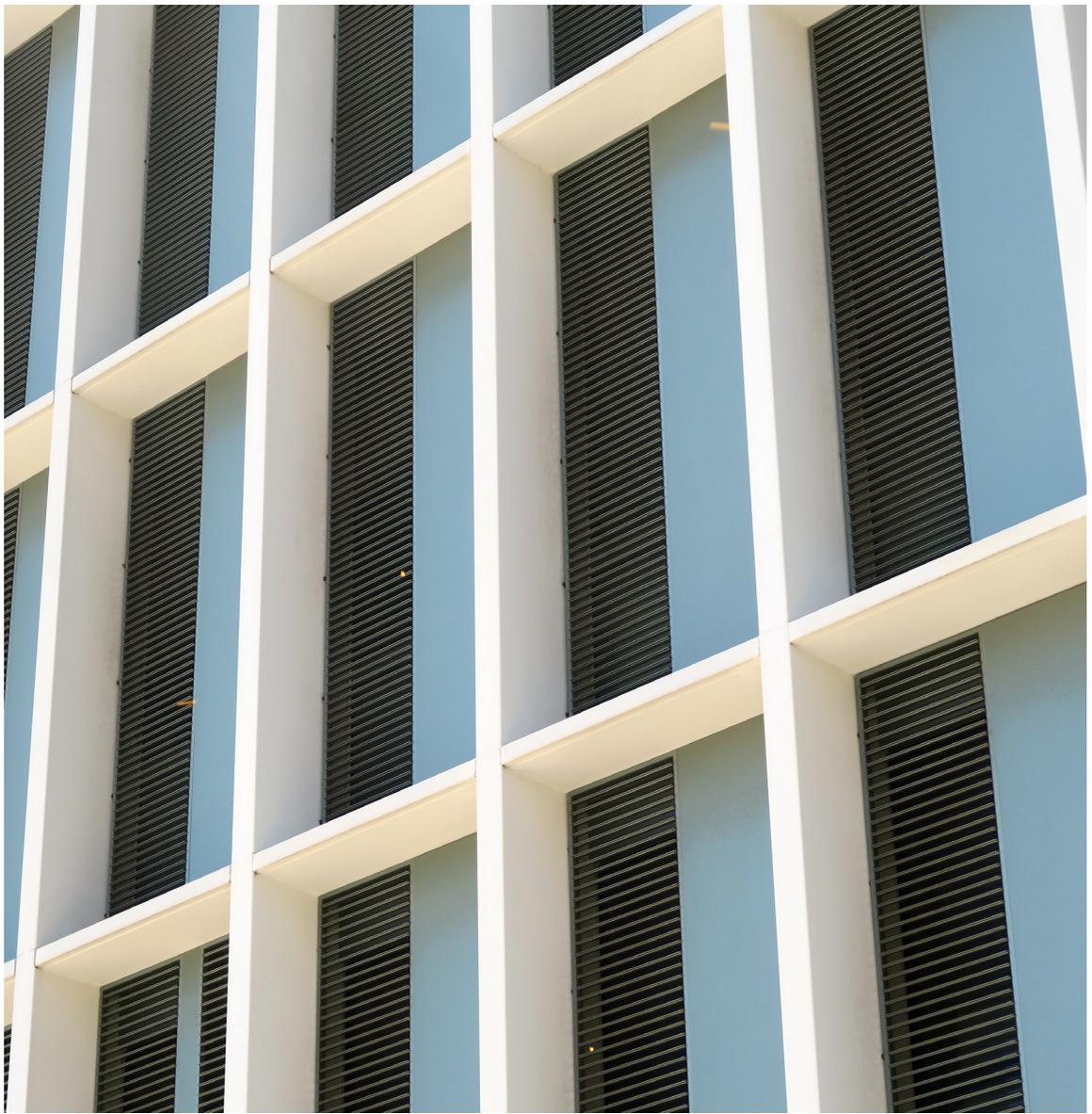
Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publicarán anualmente, en forma de mapas de valores, en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En dicha Sede será posible consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos, y la delimitación de los ámbitos territoriales.

Por otro lado, la posibilidad de impugnar el valor de referencia sólo puede producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o sobre Sucesiones y Donaciones.

Si los obligados tributarios consideran que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación que hayan presentado o interponer recurso de reposición, ante la Administración tributaria, o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, contra la liquidación que, en su caso, les practique la Administración gestora del tributo.

Ello no obsta para que, en cualquier momento, el titular catastral presente declaraciones o ins- te, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales previstos en la norma, si bien el verdadero problema para el contribuyente radicará en que tanto la ley del ITP y AJD, como la del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, presumen que el valor de referencia de Catastro se corresponde con el valor de mercado de los inmuebles, y deberá ser el contribuyente el que tiene que probar y acreditar que dicho valor de referencia nada tiene que ver con el valor de mercado del inmueble. ≡





Duración y renta viviendas y uso distinto de todos los arrendamientos urbanos



Daniel Loscertales

— Abogado especialista en Derecho sobre
Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal



Este artículo es un poco largo, pero creo necesario dejar constancia resumida de la situación de todos los arrendamientos, pues cuando se habla del tema se piensa que son solo los “actuales”, pero se olvida de que hay distintas Leyes o Disposiciones legales que establecen aspectos importantes que permiten un alargamiento, incluso sin fecha concreta de término. En la actualidad hay cientos de miles de contratos y cada uno de ellos se rige por la Disposición que le corresponde pues en el aspecto civil, salvo que se diga de forma expresa, conforme el art.2. punto 3 del CC, no hay retroactividad. Este trabajo resume todos los arrendamientos urbanos actualmente existentes, tanto de viviendas, como de locales (uso distinto), en los dos aspectos más importantes, como con es la duración y la renta.

Ruego a los compañeros y lectores perdonen este largo comentario, que lo hago para dejar clara la situación de todos y de cada uno de los alquileres existentes en la actualidad, con la voluntad de que no habrá más trabajos de esta materia, salvo que haya modificaciones legales al respecto. Ahora mismo la última normativa es la que marca el RDLEY 20/2022, con vigencia hasta el 30 junio 2023, sin perjuicio de que vuelvan a ser ratificadas por nueva Disposición antes de llegar a dicha fecha.



Creo necesario dejar constancia resumida de la situación de todos los arrendamientos, pues cuando se habla del tema se olvida de que hay distintas Leyes o Disposiciones.

PLAZO DURACION VIVIENDAS y PRORROGA DEL CONTRATO. (con independencia de los acuerdos entre las partes)

(VER Art.9 y 10 de cada una de las normas que se exponen a continuación)

ANTERIORES AL RDLEY 2/85, En base LAU 64. Disposición Transitoria Segunda LAU 29/94.

Son muchos contratos que mantienen la vigencia a pesar del tiempo pasado, pues tenían y tienen “prórroga forzosa” y fallecido el titular había y puede haber dos subrogaciones, aunque a partir de la LAU 29/94 hay limitaciones en los hijos, salvo supuesto de invalidez o similar, pero a la vez se permite que se haga a favor del cónyuge y la pareja de hecho, con independencia de su orientación sexual, así como a los padres que convivieran con el arrendatario.

En concreto, el orden de preferencia legal es el siguiente:

- **Cónyuge**, sin necesidad de llevar un tiempo previo casado. Hasta la muerte del nuevo titular y con otra subrogación a favor de los hijos
- **Pareja de hecho** si esta lleva dos años de convivencia, conforme lo dicho, es decir, sea cual fuere la orientación sexual del “agregado”.
- **Los hijos**, como se indica anteriormente, bien en primera o segunda subrogación, hasta que cumplan 25 años y lleven un mínimo dos años de convivencia, salvo que tengan una minusvalía del 65% o superior, en cuyo caso hasta su

muerte, incluso aunque antes se hubiera subrogado la madre y esposa o compañera del titular.

- **Los ascendientes**, que lleven tres años de convivencia con el arrendatario hasta su fallecimiento.

RDLEY 2/85, con vigencia desde el 9 de mayo 1985 hasta la LAU 29/94).

- **No a la prórroga forzosa.** Art.9 del citado RLEY. Sentencia Tribunal Supremo 83/2016 y otras anteriores, pero el problema está en que hasta que se fijó este criterio por el dicho TS hubo muchas Resoluciones de Juzgados y Audiencias en que admitieron la prórroga forzosa y, como al final haré constar, en el derecho civil no hay retroactividad de la doctrina de los citados Tribunales, eso produce diferencias inamisibles en el derecho civil.
- **Tiempo indefinido o contratos sin plazo concreto.** No se admite, a tenor Código Civil (art. 1543) y conforme la jurisprudencia indicada en el punto anterior. Si no se ha fijado el plazo de duración del arrendamiento se aplicaría el art. 1581, esto es, como se haya fijado la renta, anual, bianual, etc.
- **La tacita reducción** habrá tenido lugar y lo seguirá haciendo si ninguna de las partes ha denunciado el contrato., por plazos de TRES AÑOS, conforme la D.T. Primera de la LAU 29/94, modificando al respecto el art. 1566 Código Civil. Y también establece que se aplican los arts. 2 y 3 de la D.T. Segunda de la misma LAU 29/94, en relación al art. 12 (desistimiento), 15 (separación, divorcio o nulidad) y 24 (discapacidad).



No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo 2015, indica que los arrendamientos de uso distinto posteriores al RDLEY 2/85 con prórroga forzosa se les aplica la citada D.T. Tercera.

LAU 29/94, con vigencia a partir de 1 de enero de 1995. Art. 9 y 10. (Numeración igual en todas las disposiciones posteriores). DURACION 5 AÑOS y ampliación anual hasta TRES AÑOS, salvo que el arrendador haya comunicado su negativa con un mes de antelación en cualquiera de estas anualidades.

LAU 4/2013, con vigencia 6 junio 2013, DURACION TRES AÑOS, con prórrogas anuales, salvo ejecuciones hipotecarias (Art. 14).

RDLEY 21/2018 (con vigencia desde el 29 de enero 2019 hasta el 6 marzo 2019) y según tuviera la condición el arrendador, ya fuera persona física o jurídica. CINCO O SIETE AÑOS: Este RDLEY no fue aprobado, por lo que los contratos llevados a cabo en virtud del mismo y hasta el RDLEY 7/2019, se aplica la Legislación anterior, según mi criterio, concretamente la LEY 4/2013 y la voluntad de las partes siempre que sea superior el plazo a la normativa legal.

RDLEY 7/2019, actualmente vigente, CINCO O SIETE AÑOS, dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica. Renovación ANUAL, con máximo de TRES AÑOS, caso de que no haya la notificación con UN MES DE antelación por ninguna de las partes. Posteriormente PLAZOS ANUALES, aplicando el art. 1581 Código Civil, siempre que así se haya fijado la renta en ese periodo, aunque se pague por meses.

RDLEY 20/2022. En el mismo se establece que los contratos que terminen antes del 30 de junio

2023, se ampliarán hasta dicha fecha, sin perjuicio de que haya más ampliaciones con nuevas normas jurídicas.

Nota final. Como se indica al principio la mayor parte de los contratos han cumplido el plazo legal, pero las partes han acordado su continuidad, lo que es muy normal y recomendable cuando arrendador y arrendatario cumplen con sus respectivas obligaciones..

DURACION ARRENDAMIENTO LOCALES (uso distinto)

CONTRATOS ANTERIORES RDLEY 2/85.

Hay que acudir a la Disposición Transitoria Tercera LAU 29/94, en la cual:

- a) El plazo de duración era de 20 años, que pudieron ampliarse en 5 años más si hubo actualización de una sola (DT: 3ª, apartado 7) y otros 5 si hubo traspaso a partir del 1 de enero 1995. Si se unen ambos supuestos, el término será el 31 diciembre 2024
- b) Si hay jubilación total el contrato finaliza. Si la misma es solo parcial, conforme la propia Seguridad Social y sigue al frente del negocio, igualmente 20 años. STS de 6 marzo 2018 y de 21 de marzo 2021 con las posibles ampliaciones anteriores.
- c) Conforme lo dicho solo puede quedar vigentes actualmente si se dan las dos circunstancias, en cuyo caso terminan el citado 31 diciembre 2024.



Hay un error en medios de comunicación, incluso en publicaciones técnicas, que indican que el máximo a aplicar ahora mismo para la revisión de la renta es el 2,02%.

CONTRATOS POSTERIORES AL RDLEY 2/85.

Me remito a lo dicho en el apartado de Viviendas. NO A LA PRORROGA FORZOSA Y SI ES INDEFINIDO A TENOR DEL PAGO DE LA RENTA.

No obstante la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo 2015, indica que los arrendamientos de uso distinto posteriores al RDLEY 2/85 con prórroga forzosa se les aplica la citada D.T. Tercera, criterio que hay que tener muy en cuenta, aunque en todo caso habrán ya vencido, pues no hay ampliación sino han existido los requisitos mencionados en de los arrendamientos de la LAU 29/94.

CONTRATOS LAU 29/94 Y DISPOSICIONES POSTERIORES.

Total libertad DE PACTOS, pero sin prórroga forzosa y tampoco duración indefinida. El plazo fijado se ampliará conforme se pague la renta cuando no haya denuncia por las partes. Ver Arts. 1566 y 1581 Código Civil.

(ATENCIÓN, ESTUDIAR CADA CASO, PUES NO ESTA PREVISTO EL TRASPASO, siendo necesario que se haya pactado o que se admita con posterioridad).

LA RENTA DE VIVIENDA Y LOCALES (uso distinto)

ANTERIORES y POSTERIORES AL RDLEY 2/85. La que se hubiera pactado y, en su caso, con los incrementos del IPC de la D.T. Segunda y Tercera de la LAU 29/94.

POSTERIORES LEY 29/94 y demás DISPOSICIONES SOBRE LA MATERIA: Libertad de pactos RENTA y actualización anual, normalmente el IPC.

REVISION ANUAL RENTA Hay que llamar la atención de que desde el RDLEY 6/2022, ratificado por el RDLEY 20/ 2022, con vigencia este último hasta el 30 de junio 2023, se necesita acuerdo entre las partes o, en otro caso (tanto si el arrendador es un gran tenedor: 1500 m2 o 10 inmuebles urbanos de uso residencial, descontando garajes y trasteros, así como en arrendamientos de personas individuales) la Revisión no puede superar el INDICE GARANTIA DE LA COMPETITIVIDAD, pero curiosamente cuando se redactan estas notas este último Índice conocido es superior el IPC actualmente y meses anteriores.

Hay un error en medios de comunicación, incluso en publicaciones técnicas, que indican que el máximo a aplicar ahora mismo para la revisión de la renta es el 2,02% que es el que existía cuando se publicó el primero de los RLEY citados, sin tener en cuenta que hay que comprobar cada mes dicho Índice, esto es, cuando corresponda la actualización de la renta.

Como se ha indicado, en la actualidad y meses anteriores resulta que el repetido Índice de Competitividad es superior al IPC, por lo que hay que aplicar este último.

AYUDA AL ARRENDADOR. RDLEY 401/21. Comunidades Autónomas.



Si el contrato ha vencido y el arrendatario sigue en la vivienda en contra de la disposición del arrendador, esto no se puede calificar de “okupación”.

INCREMENTO ANUAL ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO. Ha sido y sigue con total libertad de pactos

LA FIANZA EN VIVIENDAS. Anteriormente libertad, pero ahora (art. 36) solo una mensualidad y otra complementaria, RDLE 7/2019, aunque es normal que se busque algún sistema complementario de garantía de un tercero, especialmente de Entidades Bancarias, algo que no prohíbe el art. 36 y que este Letrado propuso en un estudio anterior.

MOTIVOS DE RESOLUCION ARRENDAMIENTOS

Los contratos de VIVIENDA anteriores a la Ley 29/64, el art. 114 del Decreto 1964 y los posteriores a la misma se aplica el art. 27 LAU 29/94, pero ahora mismo los desahucios por falta de pago están suspendidos si el arrendatario es “vulnerable”, conforme RDLEY 11/2020, prorrogado por el RDLEY 20/2022, hasta el 30 de junio 2023. Igualmente si hay vencimiento de contrato antes del 30 de junio, hay que esperar a dicha fecha para pedir la resolución por expiración del término.

ARRENDAMIENTO LOCALES. Los posteriores a la LAU 29/94 el término del plazo fijado y lo que se haya pactado a tenor del art. 4.3 de la misma.

OKUPAS

Vía penal, art. 245.2 Código Penal y 15 LECR.
Vía civil. Ley 5/2018.Ar. 250.4 LEC.

En el RDLEY 20/2022, ratificando otros anteriores y con vigencia hasta el 30 junio 2023, se determina los casos donde el proceso sigue adelante, pero añadiendo algunos supuestos para que el mismo no tenga lugar en determinadas circunstancias de vulnerabilidad del “ocupante.

En todo caso hay que aclarar que si el contrato ha vencido y el arrendatario sigue en la vivienda en contra de la disposición del arrendador, esto no se puede calificar de “okupación”, sino que hay que acudir a la normativa civil, concretamente al art. 250.1 de la LEC.

NO RETROACTIVIDAD SENTENCIAS DERECHO CIVIL AP y TS

Como se ha dicho al principio las Leyes civiles, también la jurisprudencia, solo se aplica al caso concreto juzgado, aunque puede servir de orientación para nuevos procedimientos, pero que no afectarán a los que tienen ya Sentencia firme.

NOTAS SOBRE LA FUTURA NUEVA LEY DE VIVIENDA

Del texto que presentó el Gobierno a lo que finalmente se apruebe en el Congreso habrá diferencias, por lo cual considero que no es oportuno hacer comentarios al respecto, que tendrán lugar si finalmente se aprueba, pero ya con el texto definitivo, de ahí que simplemente me limito a indicar los conceptos principales de la propuesta del Gobierno, sin perjuicio



Ante una situación tan insegura de futuro, recomiendo que los que tengan una vivienda para alquilar lo hagan ya y sin excederse en la renta.

de que haya muchas o pocas rectificaciones al respecto.

Art. 6. DETERMINACION EL MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Art. 7. DEFINICION GRAN TENEDOR.

Art. 8. CONTENCIÓN Y BAJADA PRECIOS DE ALQUILER (Comunidades autónomas).

Art. 9. ENTORNO FISCAL RAZONABLE, siempre que el arrendador pueda descontar en la correspondiente declaración el importe rebajado. (Este planteamiento ya tuvo lugar hace varios años, donde tuve el honor de participar, pero ni siquiera el proyecto de Ley fue discutido en las Cortes, ya que el Ministerio de Hacienda no aceptó la merma en los ingresos fiscales.

Art. 10. VIVIENDAS VACIAS. Cargas fiscales.

Art. 11. VULNERABILIDAD.Y DESAHUCIO. SERVICIOS SOCIALES.

Art. 16. INFOMACION Y TRASPARENCIA POLITICAS PÚBLICAS.

RESUMEN FINAL DE LA PRPOSICION DE LEY

POSITIVO

- 1. En primer lugar, que NO marca nuevos plazos de duración, lo que supone seguirán los mínimos actuales.
- 2. Que el arrendador que baje la renta conforme al Índice que se establezca puede desgravarse en la declaración de fiscal.
- 3. Que por fin el Estado considera que hay que hacer viviendas sociales y se remite al art. 47 der la Constitución, algo esencial.

NEGATIVO

- 1. Que se pasa la responsabilidad a las Comuni-

dades Autónomas y los Ayuntamientos A LOS EFECTOS DE TOPE DEL PRECIO DE RENTAS.

- 2. Que se sigue “permitiendo” en determinados casos la “okupación” en viviendas vacías

NOTA FINAL

Ante una situación tan insegura de futuro, recomiendo que los que tengan una vivienda para alquilar lo hagan ya y sin excederse en la renta (esta es mi recomendación), pues ahora se conocen las condiciones legales y no esperar a nuevas disposiciones (como podía ser la Ley de Vivienda y nuevos RDLEY) que dispongan normativa más complicada para todos, arrendador y también para el arrendatario por la dificultad de encontrar viviendas en alquiler. Ahora ya se sabe lo que dispone el RDLEY 7/2019, que es el que marca las reglas de los arrendamientos que se hayan hecho o se hagan a partir de la vigencia de dicho texto legal, que será más o menos a gusto de las partes, arrendador y arrendatario, pero lo que pueda venir no será mejor en ningún caso para ninguno, aparte de que es una utopía pensar que la propiedad va a alquilar un piso por un precio irrisorio, salvo que tenga ayuda del Estado. ≡



Emilio Sánchez, Presidente del COAPI de Ciudad Real

“Pretendemos crear una asociación profesional donde podamos unirnos todos los profesionales”.



Luego de un largo periodo como presidente del COAPI de Ciudad Real, ¿qué valoración hace sobre el estado del mercado, así como de la evolución de la figura del agente de la propiedad inmobiliaria a lo largo de estos años?

A lo largo de las dos últimas décadas, coincidiendo con lo que llevamos de siglo, nuestra profesión ha cambiado notablemente, tanto en su regulación legal y profesional (liberalización del ejercicio profesional), como en la forma de ejercerla (aparición y auge de nuevas tecnologías), pero a pesar de todos estos cambios tan profundos creo que sigue siendo necesaria nuestra intervención profesional en el mercado inmobiliario y en algunos supuestos más que nunca.

Nuestra profesionalidad con la confianza que deben generar las garantías que ofrecemos nos tienen que hacer cada vez más imprescindibles, por lo que creo que tenemos un futuro prometedor.

Pese a la delicada situación que atraviesa el COAPI y la región, su liderazgo se ha mantenido con fuerza y dedicación, ¿qué le motiva a seguir adelante con el proyecto?

Siguiendo el hilo de la anterior respuesta creo que somos útiles a la sociedad y nuestra intervención un factor positivo en el mercado inmobiliario, que como todos sabemos es muy particular. Como APIs tenemos la obligación de dignificar nuestra profesión; hay muchas cosas, cada vez más, que se pueden hacer telemáticamente, pero comprar un inmueble, o meramente informarnos de sus condiciones, no creo que se deba hacer sin la intervención de un profesional cualificado y esto redundará en beneficio de todos, del comprador, del vendedor y resto de la sociedad. No solo debemos ser eficaces en nuestra intervención, sino que como Agentes somos también garantes del buen fin de la operación y de la plena satisfacción



de todas las partes. Con relación a su mención a nuestro Colegio, actualmente dadas las circunstancias, somos solo ocho colegiados, pero esperamos que en un futuro muy próximo podamos ampliar este número con más compañeros en ejercicio.

Para revertir este problema, está trabajando en un ambicioso proyecto que le permita reactivar el COAPI, ¿en qué consiste dicho plan?

Lo que pretendemos desde el COAPI de Ciudad Real es dar acogida a todos los Profesionales de la Intermediación Inmobiliaria de nuestra provincia que quieran estar con nosotros. Para ello pretendemos crear una asociación profesional donde podamos unirnos todos los profesionales que nos dedicamos a la intermediación inmobiliaria en este ámbito geográfico, y crear un marco común, con unas normas de actua-

ción y unos servicios compartidos que sean de interés para el colectivo y que redunde en beneficio de nuestra actividad profesional y en el servicio recibido por nuestros clientes.

Por último, de cara a este año 2023, ¿cuáles son sus previsiones tanto a nivel del COAPI de Ciudad Real como en lo que al estado del mercado inmobiliario respecta?

Con respecto al COAPI de Ciudad Real, tenemos previsto para finales del presente mes de marzo convocar personalmente a los Intermediarios Profesionales de la provincia para exponerle el proyecto de nuestra Asociación Profesional con todas las ventajas que para el colectivo conllevará su constitución con el deseo de tener una amplia acogida entre nuestros compañeros y poder poner en marca la Asociación.

En cuanto al estado del mercado, creo que el 2023 va a ser un año tranquilo en cuanto a operaciones,

existe mucha incertidumbre con la situación económica (véase la inflación) y la situación político social, junto con la subida de los tipos de interés y el endurecimiento de las condiciones crediticias, lo que no favorece ni la confianza, ni el optimismo y la ilusión que requiere cualquier inversión. Esperemos que al final no sea tan negro como ahora pinta y podamos salir adelante de la mejor forma posible. ≡



Patricia Vérez, Presidente del COAPI de A Coruña



“Es un reto y una responsabilidad ser la primera Presidenta del COAPI de A Coruña en los 71 años de historia del Colegio”.

¿Cuáles son sus sensaciones tras haber sido nombrada presidenta del COAPI de A Coruña?

Para mí es un reto y una responsabilidad ser la primera Presidenta del COAPI de A Coruña en los 71 años de historia del Colegio, si bien ha habido desde su creación colegiadas, y representación femenina en las Juntas de Gobierno desde 1998.

Soy colegiada ejerciente desde hace más de 25 años y he colaborado con mi colegio desde que me colegié, a través de mi participación en distintas comisiones, siendo Presidente, Antonio Sánchez (ya fallecido), posteriormente he sido Vocal hasta 2014 y Vicepresidenta del colegio durante los últimos 8 años, siendo Presidente, Herminio Carballido. Para mí es un orgullo representar al COAPI de A Coruña.

¿Qué evaluación realiza de la gestión que se venía haciendo hasta ahora del COAPI? ¿Qué aspectos planea cambiar?

Herminio Carballido, Ex Presidente del COAPI de La Coruña, y actual Presidente de Honor del Colegio ha sido Presidente durante 24 años, ha recibido numerosos premios y condecoraciones por su extraordinaria labor y dedicación al COAPI de La Coruña. Bajo su presidencia el COAPI de La Coruña es miembro del Observatorio de la Vivienda de Galicia y se firmó el Pacto Social de la Vivienda 2021-2025. Además, recientemente los colegiados Apis que lo soliciten pueden ser entidades colaboradoras de la Consellería de Vivienda en el Programa de Movilización de Viviendas en alquiler.

Nuestra candidatura es continuista, de hecho, muchos proyectos que no pudieron llevarse a cabo, como es la creación del Registro de Agentes Inmobiliario con carácter obligatorio que es una demanda histórica para nuestro colegio, pretendemos que concluyan en este mandato. La Pandemia hizo que se retrasasen muchos proyectos, ahora les daremos un impulso.

De cara a este mandato, ¿cuáles son sus grandes objetivos y nuevos proyectos para llevar a cabo?

Como ya adelanté, la creación de un Registro de Agentes Inmobiliarios con carácter obligatorio que aporté transparencia al mercado inmobiliario y cuyo objetivo es la protección de los derechos de los consumidores y usuarios.

Continuaremos manteniendo relaciones de colaboración con la Administración Autonómica y Local en cuanto a la suscripción de Convenios como entidades colaboradoras y presentación de alegaciones a la normativa relacionada con la Vivienda, etc.

En concreto, como miembros del Pleno, así como de varias Comisiones en temas relacionados con la vivienda, del Observatorio de Vivienda de Galicia, organismo dependiente de la Consellería de Vivienda de la Xunta de Galicia, participamos en reuniones en las que hacemos propuestas y pre-



sentamos alegaciones sobre las normativa relacionada con la vivienda. Hemos propuesto y conseguido que se rebajen las normas del Decreto de normas de habitabilidad de Galicia para facilitar que los bajos comerciales vacíos puedan tener uso residencial y, por lo tanto, pasar a convertirse en viviendas, siempre que no influyan en la calidad de la habitabilidad. También pedimos que se pudiesen convertir oficinas en entresuelos o en primeros en viviendas. Es un éxito compartido con los Colegios de Arquitectos de Galicia, Arquitectos Técnicos de Galicia, Administradores de Fincas de Galicia, Constructores, Promotores, y Cooperativistas.

Como miembros de Unión Profesional de Galicia, además de participar en los actos y actividades de esa organización, tendremos una participación activa en una Comisión de medio ambiente para aportar a la sociedad nuestro punto de vista sobre la sostenibilidad y habitabilidad de las ciudades.

Continuaremos realizando Convenios con otros Colegios profesionales en materia de formación, publicación de listas de peritos judiciales y de Apis que intervengan en la venta de activos procedentes de concurso de acreedores y judiciales.

Colaboraremos con las Universidades de La Coruña y de Santiago, entre otros asuntos, en el ofrecimiento de la información necesaria para facilitar el acceso a la vida profesional de nuevas personas colegiadas.

Asimismo, organizaremos actividades formativas para los colegiados, algo fundamental para distinguirnos en el mercado inmobiliario, así como remitiremos las listas de peritos a los Juzgados, otros colegios profesionales y organismos públicos, etc.

Con las recientes subidas de tipos y la aprobación de la Nueva Ley de Vivienda a la vuelta de la esquina, ¿cuáles son sus previsiones para el mercado inmobiliario español este año 2023?

Siempre que tengo la oportunidad, pregunto a los representantes políticos, por la nueva Ley de Acceso a la Vivienda y nadie es capaz de concretar cual será el texto definitivo o la fecha en la que se publicará. De vez en cuando, nos enteramos por la prensa de alguna noticia alarmante, como que quieren eliminar los honorarios que reciben las inmobiliarias por los servicios prestados, lo cual ha causado estupor en el sector, pero seguimos sin saber a ciencia cierta cuál será su contenido. Lo que sí es claro es que genera una gran alarma en la sociedad y al mercado inmobiliario la inseguridad jurídica le afecta mucho.

Después de leer a varios expertos y los informes del Banco de España, mi conclusión es que la inseguridad jurídica es uno de los grandes problemas que nos encontramos en nuestro trabajo del día a día. Que no se cumplan las condiciones firmadas en los contratos de arrendamiento de vivienda, en cuanto a la actualización de la renta y fecha



de término del mismo, se suspendan los lanzamientos en ciertos casos de vulnerabilidad, se mantenga la okupación ilegal de las viviendas, provoca una desprotección tanto a los arrendadores como a los arrendatarios que son a los que se pretende proteger, siendo la consecuencia más inmediata la retirada de la oferta de viviendas en alquiler y el incremento del precio del arrendamiento. Algunas de estas medidas, ya han sido estrenadas en nuestro entorno europeo y la consecuencia ya la conocemos. Empeñarse en repetir errores ya sabemos a dónde nos lleva.

En el último año y medio, he tenido la oportunidad de asistir a jornadas inmobiliarias organizadas por varios Colegios de Apis por toda España, desde las organizadas por el Consejo Andaluz, Cáceres, Valencia y Baleares, y he podido comprobar que hay ciertas particularidades que nos distinguen según los territorios, como la España vaciada de Extremadura, la superpoblada de Baleares,

etc., lo que si se unifica en todas es la inseguridad jurídica provocada por años de normativa del alquiler equivocadas, (algunas reformas producidas con pocos días de diferencia), la falta de construcción de obra pública por todas las administraciones públicas competentes, la lentitud de la concesión de licencias de la construcción y de rehabilitación que fomenta el incremento del precio del suelo y en definitiva de la vivienda.

La función social de la vivienda a la que se refiere nuestra Constitución debe recaer en las Administraciones Públicas no en los propietarios privados.

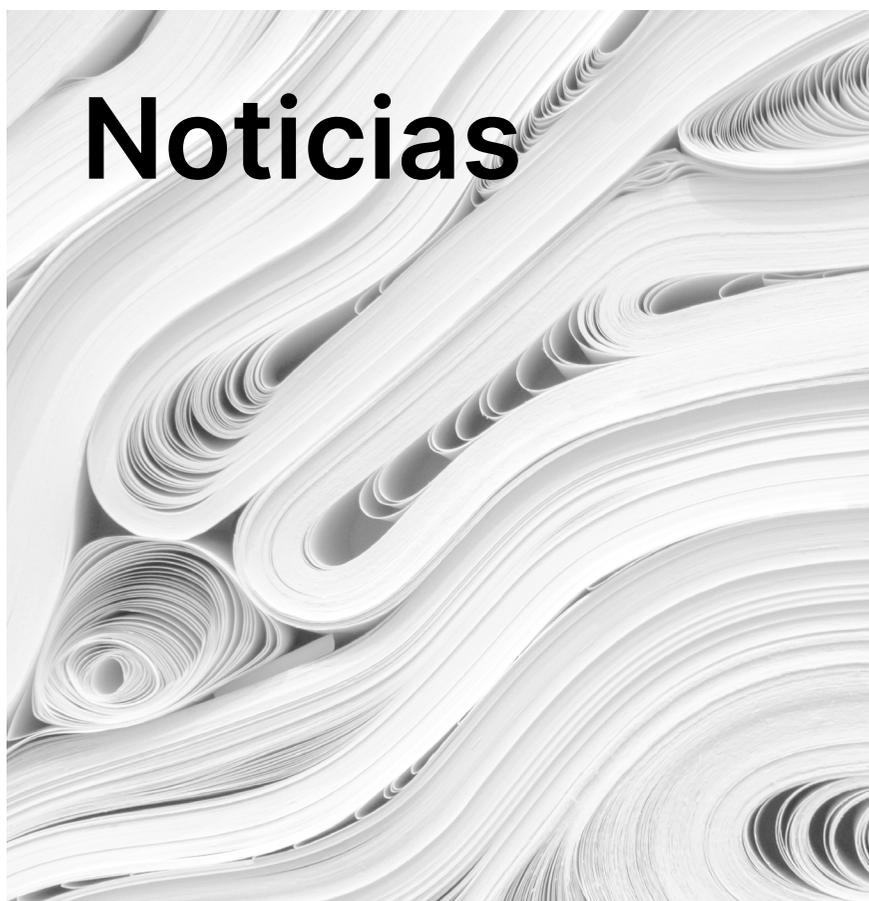
En el caso del mercado inmobiliario, la subida de tipos de interés, el incremento de materias primas que ha elevado los costes de construcción es un freno para la compra, esto se está viendo ya en el día a día. Si las condiciones de financiación se encarecen esos consumidores serán expulsados del mercado de la compraventa y se irán al mercado del alquiler porque las necesidades

de vivienda van a continuar, incrementando mas si cabe el precio de la renta al aumentar la demanda de vivienda en alquiler.

Pero estas nuevas condiciones no sólo afectan a los consumidores y usuarios sino a las empresas dedicadas al “build to rent” que se están marchando a otros mercados europeos ante la incertidumbre de la nueva regulación de la vivienda, por las dudas de la definición de gran tenedor y la limitación de precios en los nuevos contratos.

En cuanto a los precios de venta de vivienda, parece que todo apunta a una contención en los precios, pero todo dependerá de la situación económica derivada de la guerra de Ucrania, de los cambios políticos derivados de las próximas elecciones, de si continua la alzada de los tipos de interés, si se mantiene o si sigue subiendo la cesta de la compra, que merma la capacidad adquisitiva de los necesitados de vivienda. ■





Noticias

A CORUÑA

El COAPI de A Coruña, presente en la Asamblea General de Unión Profesional de Galicia



Patricia Vérez Cotelo, presidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña, presente en la reunión de la Asamblea General de Unión Profesional de Galicia.

La presidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de A Coruña, Patricia Vérez Cotelo, estuvo presente en la reunión de la Asamblea General de Unión Profesional de Galicia, celebrada en Santiago de Compostela el pasado 30 de diciembre. El COAPI de A Coruña estuvo representando, manteniendo así su participación activa en todos los actos que celebra Unión Profesional de Galicia, organización que aglutina 40 colegios profesionales de Galicia y 28 profesiones oficiales.)



VALENCIA

Éxito de las III Jornadas Inmobiliarias en Mallorca



III Jornadas Inmobiliarias en Mallorca

Gran éxito de las III Jornadas Inmobiliarias en Mallorca, que se celebraron el pasado viernes día 3 de febrero en el Gran Hotel de Palma. Se agotaron todas las plazas disponibles y la jornada se desarrolló con ponentes de gran calidad y prestigio que aportaron información y experiencias de valor, y que propiciaron interesantes debates.

Natalia Bueno, presidenta del Colegio y la Asociación Apibaleares, subraya que “estas jornadas son de gran interés para los profesionales

de la intermediación inmobiliaria, para estar al día de los cambios normativos, actualizar información y compartir experiencias. Hemos repasado los puntos más candentes de Baleares en nuestro sector, como la regulación, la fiscalidad, urbanismo. Para Natalia Bueno “estos encuentros profesionales son básicos en la apuesta del Colegio y de la Asociación por la calidad”. Las Jornadas han contado con el patrocinio de Mutua de Propietario, Portal Balear, Eléctrica Balears, Caixa Colonya, Conversia y UCI. ≡



MADRID

La jornada sobre propiedad horizontal, celebrada en la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

La Jornada “Última jurisprudencia y problemática práctica en propiedad horizontal”, en la que ha colaborado COA-PIMADRID – AIM, se ha celebrado en la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona el pasado miércoles 30 de noviembre.

La jornada destacó por la relevancia y excelencia de sus ponentes, así como por la trascendencia y actualidad de las materias tratadas, que combinó la modalidad online con la presencial asegurando la interacción de todos los asistentes. La Jornada contó con un total de 50 asistentes. ☰

**ARAGÓN**

El COAPI de Aragón celebra un enriquecedor seminario sobre la plusvalía



Patricia Verez durante el acto de entrega de las Medallas de Galicia.

El pasado nueve de noviembre, se organizó en la sede del Colegio un Seminario sobre el impuesto municipal IIVTNU, conocido como Plusvalía, a cargo de D. Santiago Palazón Valentín, Abogado y compañero API, experto en derecho administrativo y uno de los letrados más reconocidos y de éxito en esta materia en nuestro país.

En este seminario se trató la problemática surgida con este impuesto a raíz de la Sentencia 182/2021 de 26 de octubre del TC, exponiendo una panorámica general y concretando aspectos de la nueva regulación, base imponible, gravamen, devengo, recursos, etc. La convocatoria tuvo un gran éxito entre nuestros colegiados y asociados, llenando prácticamente el remodelado salón de actos. El ponente realizó una excelente exposición sobre el tema que nos ocupaba, sin duda enriquecedora y esclarecedora para todos los asistentes. ☰



SALAMANCA

Los agentes de la propiedad inmobiliaria y los agentes inmobiliarios de Salamanca y Ávila se integran en una asociación

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Salamanca y Ávila vivió el pasado 18 de enero una jornada muy especial al celebrarse la toma de posesión de la nueva Junta Directiva. Como presidente ejercerá Valentín Rodríguez, con Jesús Pérez Correa como vicepresidente, Benigno Alcocer Ramos en el cargo de secretario; como tesorero, José Manuel Ullán Blanco; y como primer vocal, Olga Coco Lastra.

Este mismo equipo directivo formará la junta directiva de la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Agentes Inmobiliarios de Salamanca y Ávila (ASAPISyAv), que ha sido creada para que puedan tener cabida en ella otras gentes cuya titulación académica, no les permita colegiarse en el Colegio de Agentes de

la Propiedad Inmobiliaria, pero exigiendo unos estándares de conocimientos, seguros de responsabilidad, y aceptación de un código deontológico de la profesión.

Según aseguraron los promotores, la iniciativa permite crear un ente en el que se sientan representados y protegidos todos los agentes inmobiliarios de la provincia de Salamanca y Ávila, con ánimo de crear una estructura de representación del gremio inmobiliario de referencia en ambas provincias.

La asociación intentará dar las máximas garantías de profesionalidad y “de conocimientos para resolver las consultas a todos los consumidores que acudan a las oficinas de nuestros colegiados y asociados para la gestión de sus asuntos inmobiliarios”, concluyeron. ■



Los miembros de la junta directiva.



ARAGÓN

El COAPI de Aragón vuelve a celebrar su tradicional evento de fin de año



COLECTIVO API 12

1º TRIMESTRE 2023

Junta acto 15DIC.

Después de dos años en los que las circunstancias sanitarias habían impedido celebrar el tradicional evento de final de año, el día 15 de diciembre se organizó un acto al que asistieron unos 70 compañeros. La recientemente reelegida Junta de Gobierno trasladó la actualidad colegial y los proyectos para los próximos cuatro años; a continuación, tuvo lugar la entrega

de títulos a los nuevos colegiados y asociados, así como los diplomas de honor a los colegiados que han cumplido más de 25 años en el ejercicio de la profesión. Para finalizar, se sirvió un cóctel con motivo de la celebración de nuestra festividad patronal de Santa Teresa y de las fiestas navideñas, disfrutando de una agradable velada entre compañeros. ≡



BADAJOS**El COAPI de Badajoz organiza un curso de tasaciones rústicas**

El COAPI de Badajoz organizó el pasado 27 de enero un curso de tasaciones rústicas. La sesión, que tuvo lugar en el Hotel Río de Badajoz, corrió a cargo del Agente de la Propiedad Inmobiliaria de citado colegio, D. Alonso Gómez Pompa. En él se trataron desde conceptos básicos, como la definición de valoración rústica y los elementos valorables en el ámbito rural, hasta el marco legal que lo rodea, pasando por ejemplos prácticos e información sobre las explotaciones económicas, entre otros. =

CONSEJO**El Consejo General de los COAPI firma el Convenio de Colaboración en materia de Gestión Catastral**

El pasado 26 de enero se llevó a cabo la importante firma del Convenio de Colaboración en materia de Gestión Catastral entre la Secretaría del Estado del Ministerio de Hacienda (Dirección General del Catastro) y el Consejo General de los COAPI de España.

Fernando de Aragón Amanárriz, en representación del Catastro, y Gerard Duelo Ferrer, en representación del CGCOAPI, se reunieron para llevar a cabo la mencionada firma y constituir así

una Comisión de Seguimiento encargada de coordinar los eventos de formación e información en todos los colegios provinciales, ajustado al texto refundido en la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto. =



Firma el Convenio de Colaboración en materia de Gestión Catastral.



ALICANTE

Éxito de participación en el curso del COAPI Alicante para acceder al Registro obligatorio de Agentes de Intermediación Inmobiliaria



Sede COAPI Alicante.

Más de 120 profesionales han participado en el curso organizado por el COAPI de Alicante que permite cumplir el requisito de formación necesario para la inscripción en el Registro obligatorio de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana. La actividad formativa, desarrollada entre los meses de octubre y febrero, se ha llevado a cabo con clases en directo en formato online a lo largo de 200 horas, lo que ha facilitado la participación de inmobiliarios de toda la Comunidad Valenciana.

El curso destaca por el alto nivel de sus ponentes, referentes de cada sector en ámbitos como la valoración inmobiliaria, el mercado hipotecario, Derecho Civil y contratación inmobiliaria o alquiler turístico. Los participantes también han recibido formación en asuntos fundamentales para el trabajo diario de un profe-

sional del sector como Marketing Inmobiliario, el Registro de la Propiedad o la prevención del blanqueo de capitales.

La presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante, Marifé Estevo, destaca la satisfacción de los alumnos del curso por el gran nivel y prestigio de los ponentes participantes. “Además, el formato de clases en directo ha permitido participar y resolver dudas en el momento, a la vez que resulta muy cómodo evitar desplazamientos con las clases online”, señala. De hecho, la primera edición de curso generó tanto interés que hay una gran lista de espera de profesionales que van a tener la oportunidad de inscribirse en la segunda edición que comienza en el mes de febrero. Toda la información sobre esta actividad informativa se encuentra en la web apialicante.com. 





20minutos

El Consejo General da consejos a la hora de comprar una vivienda en 2023



cuatro

Montserrat Junyent, responsable de Asesoría Jurídica del Consejo General, analiza la problemática de la okupación



europa press

Previsiones sobre el mercado inmobiliario en 2023



LA VANGUARDIA

Los agentes de la propiedad inmobiliaria prevén un “leve estancamiento” del mercado en el primer semestre de 2023



elEconomista.es

La reelección de Jaime Cabrero García como presidente del COAPI de Madrid



CRÓNICA

La reelección de Gerard Duelo como presidente del COAPI de Barcelona



ABC

El Consejo General sobre las técnicas utilizadas para la okupación ilegal

**yaencontre**

El Consejo General reclama un pacto de Estado para luchar contra la okupación

**intereconomía**

El Consejo General analiza las perspectivas de crecimiento del mercado inmobiliario

**idealista.com**

El Consejo General analiza el primer año de la aplicación de nuevo valor de referencia catastral



El pasado 26 de enero se llevó a cabo la firma de un importante **convenio de colaboración en materia de gestión catastral** entre la Secretaría del Estado del Ministerio de Hacienda (Dirección General del Catastro), representada por Fernando de Aragón Amanárriz, y el Consejo General de los COAPI de España, representado por Gerard Duelo Ferrer ≡ Más de 120 profesionales han participado en el curso organizado por el COAPI de Alicante que permite cumplir el **requisito de formación necesario para la inscripción en el Registro obligatorio de Agentes de Intermediación Inmobiliaria** de la Comunidad Valenciana ≡ El nuevo equipo directivo del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Salamanca y Ávila ha formado la **junta directiva de la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Agentes Inmobiliarios de Salamanca y Ávila (ASAPISyAv)**, diseñada para dar cabida a gentes cuya titulación académica no les permita colegiarse en el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ≡

Edición

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

Coordinación

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

Redacción

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

Diseño y fotografías de Portada, Opinión y Contra

— tonicastro.com @tonicastro

