

Nuevos retos de la intermediación inmobiliaria con viviendas



Gemma Caballé Fabra. Universidad Rovira i Virgili

En España, la profesión de la intermediación inmobiliaria está liberalizada desde el año 2000. Es decir, desde entonces, cualquiera puede desempeñar las funciones de un agente inmobiliario sin la obligación de tener una cualificación académica específica en el ámbito inmobiliario ni estar inscrito al Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

La regulación estatal de la profesión se encuentra en el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, pero las funciones que se les atribuyen legalmente continúan siendo las tasadas en el año 1969 en el Decreto 3248/1969, de 4 de diciem-

bre. Ahora bien, estas normas únicamente son aplicables a los profesionales inscritos en los correspondientes Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de manera que para aquellos que no están colegiados no existe una norma específica que regule su actividad en el ámbito estatal. Además, los títulos académicos que se admiten para la colegiación no tienen por qué guardar relación con el sector inmobiliario.

El objetivo de la desregulación, tal y como se señaló en el preámbulo de la norma liberalizadora, el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, era mantener el ritmo de crecimiento económico que la economía española estaba atravesando en la década de los 90, pues al permitir que cualquiera pudiese ejercer la profesión, se favorecía que se celebrasen más transacciones inmobiliarias y aumentar el empleo. Ahora bien, lo que no se tuvo en cuenta con esta medida fueron, a nuestro juicio, las externalidades negativas para el funcionamiento del mercado inmobiliario y la protección de los consumidores.

Cataluña hizo un paso más allá, pues desde el 2010 todos los agentes inmobiliarios de esta Comunidad deben tener una formación académica relacionada con el sector inmobiliario y deben estar inscritos obligatoriamente al Registro de agentes inmobiliarios. Posteriormente, más Comunidades Autónomas han ido por esta línea y también han reconocido que los agentes inmobiliarios deben tener una formación y estar inscritos en un registro específico, como es el caso, por ejemplo, de País Vasco, Andalucía, Islas Baleares y la Comunidad de Madrid. No obstante, la sentencia del TC de 19 de septiembre de 2018 ha considerado que este registro únicamente puede tener carácter voluntario, no obligatorio.

La principal función de los agentes inmobiliarios es intermediar entre las partes para favorecer la perfección de un contrato, como puede ser una compraventa o un arrendamiento, aunque también pueden desarrollar más funciones como la tasación de fincas, elaboración de informes, informar a las partes, etc.

El sector de la vivienda actual no es el mismo que en el 1969 (año en que se establecieron las funciones de estos profesionales), ni tampoco es el del año 2007 (año en que se promulgó la actual norma reguladora para los colegiados), coincidiendo con el inicio de la crisis. Precisamente la crisis

económica ha puesto en evidencia la importancia que el sector de la vivienda tiene tanto para la economía como en la vida de las personas.

En España, el legislador ha encomendado la función de garantizar la seguridad jurídica preventiva de las transacciones inmobiliarias, así como también la protección de los consumidores a los notarios. Ahora bien, las transacciones inmobiliarias no se inician con la intervención notarial, sino en las primeras negociaciones (fase de “marketing”) o en una fase pre-contractual donde se forma y se externaliza la voluntad de las partes y donde interesa un mayor asesoramiento, transparencia e información de la operación que se va a realizar. Además, no siempre es obligatorio acudir al notario, como ocurre, por ejemplo, en los contratos de alquiler, sino más bien es un agente inmobiliario el que se encarga de tramitar esta operación, siempre y cuando las partes decidan contar con sus servicios.

En relación a la vivienda como objeto de intermediación, se ha considerado por parte del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, la ONU e incluso el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que, sin una vivienda digna y adecuada, no se pueden garantizar otros derechos fundamentales. De hecho, la vivienda no es un mero bien de consumo o patrimonial, pues significa mu-

cho más que “cuatro paredes y un techo”. Acceder a vivienda tiene una gran trascendencia en el consumidor tanto desde un punto de vista económico como simbólico, dado que es en la vivienda donde pasamos gran parte de nuestras vidas y dónde desarrollamos nuestra vida más íntima y familiar. Por este motivo, el acceso a una vivienda, con independencia del tipo de tenencia (alquiler, propiedad, propiedad compartida, propiedad temporal...), debe ser tratado con la importancia correspondiente, garantizando que los profesionales que intervienen en esta fase sean capaces de prestar toda la información necesaria sobre la operación que se va a realizar y garanticen la protección de los consumidores.

Los actuales retos que la profesión de la intermediación inmobiliaria debe hacer frente son:

1. No está garantizada la profesionalidad de los agentes en un sector que tiene una gran repercusión tanto en la economía como en los consumidores, pues a pesar de que hay profesionales que cuentan con una formación académica y están colegiados en los colegios o inscritos en el registro de Agentes, también existen otros que no cuentan con ninguna formación o con alguna que no guarda relación con la profesión.

2. El auge del uso del internet y las nuevas tecnologías en la intermediación inmo-

biliaria, lo que se conoce como el “proptech”, constituyen una nueva forma de intermediar con viviendas. No obstante, esto no debe verse como una amenaza para los agentes inmobiliarios, sino como una oportunidad para actualizarse al nuevo contexto, dado que los medios tecnológicos son los actuales instrumentos para acceder a una vivienda y los agentes inmobiliarios deben saber utilizarlos y sacarles el máximo provecho. La digitalización del proceso de intermediación puede incidir en que el consumidor sea más vulnerable, de ahí que se garantice la transparencia y la profesionalidad de los agentes que hay detrás de estas agencias online.

3. Las funciones fijadas para estos profesionales en el año 1969 han quedado obsoletas, pues estamos ante un nuevo contexto social y económico marcado por la crisis. Los agentes inmobiliarios deben aportar un valor añadido a las operaciones que intervienen, deben marcar la diferencia respecto aquellas operaciones donde no se cuente con sus servicios. Por este motivo, deben tener unas obligaciones claras y delimitadas, así como tener más responsabilidades.

La adopción de medidas para impulsar la economía y la creación de empleo como la que se adoptó en el año 2000 en la profesión de la intermediación inmobiliaria no

puede tener como contrapartida la puesta en riesgo de los consumidores y del interés general. Los agentes inmobiliarios, junto a los notarios, son los “gatekeepers” de bienes garantizados en la Constitución Española como son la protección a los consumidores (art. 53 CE), la seguridad jurídica (art. 9 CE) y el acceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Para alcanzar todo esto, es indispensable una formación académica específica obligatoria en este sector y un mayor control institucional de la profesión.

Por este motivo, la tesis doctoral que se está llevando a cabo en la Cátedra UNESCO de vivienda tiene por objetivo la identificación del interés general que existe en el sector de la vivienda que justifica una mayor regulación de la profesión de la intermediación inmobiliaria.