



LA FIRMA INVITADA

## ¿Por qué un API?



**Manuel Rodríguez-Sánchez Wagener**

Presidentado del Colegio Oficial de API de Cádiz

**T**RAS la noticia del fraude cometido por el gerente de la franquicia Red Casa que durante estos días llena las páginas de nuestros diarios, la primera reflexión que se nos ocurre es cómo pueden pasar estas cosas y la situación de indefensión que nos supone.

Esta situación es algo normal desde la promulgación del Real Decreto 4/2000, cuando la Administración, con la intención de rebajar el precio de la vivienda, desreguló la intermediación, haciendo que cualquier persona pudiera intervenir en el mercado inmobiliario, lo que a todas luces se ha consumado como un gran fracaso, no sólo por los objetivos perseguidos, ya que no ha habido otro periodo en que la vivienda haya subido más de precio, sino que además se ha desprotegido al consumidor, siendo durante estos últimos años el sector que más reclamaciones de consumo ha acumulado.

En el año 2003, el decreto anteriormente citado se convirtió en la Ley 10/2003, diciendo textualmente que la intermediación inmobiliaria podría ser ejercida por:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su normativa específica.

b) Por personas físicas y jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razón de protección de los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.

Esta normativa nunca llegó, pero los agentes de la propiedad inmobiliaria sí tenemos nuestra regulación específica y que, por propia voluntad, hemos querido que tenga un nivel muy alto, ya que sólo elevando la calidad podemos afrontar el futuro con ciertas garantías, lo que ha dado como resultado que durante el pasado 2008 a pesar de haber desaparecido casi todas las agencias creadas durante el boom inmobiliario, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cádiz haya aumentado sus colegiados en un 20%.

No nos asusta la competencia, y cuando sobrevivimos a la desregulación en el año 2000, decidimos que los agentes de la propiedad inmobiliaria, si queríamos sobrevivir a este cambio normativo y poder tener una profesión de futuro, no sólo teníamos que perse-



guir el cobro de nuestros legítimos honorarios, sino que teníamos que ser conscientes que, como otros profesionales, tenemos una función social que no es incompatible con la primera, sino complementaria, que es la defensa de los consumidores y usuarios. Y la mejor manera de defender a este colectivo es aportar la tranquilidad que da el ponerse en manos de un buen profesional, formado y competente, y por eso para ser agente de la propiedad inmobiliaria hay que tener estudios universitarios, y estamos hablando de los escalones más altos de la formación en este país.

También aporta tranquilidad el saber que este profesional está perfectamente inscrito y localizado en un censo de colegiados, pudiendo recurrir al colegio oficial a solicitar información, mediación o denunciar cualquier actuación irregular como paso previo a la solución de problemas,

**Existe un gran desconocimiento por parte de los consumidores de las funciones que ejercen y de la garantía que da trabajar con agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados**

teniendo además como cualquier otro usuario la vía de la reclamación ante consumo y los tribunales de Justicia.

Pero no podíamos quedarnos tranquilos tan sólo con esto, porque nuestra condición de personas hace que no seamos infalibles, y para cubrir cualquier eventualidad, el propio colegio oficial paga un seguro de responsabilidad civil que cubre la ac-

tuación de cada profesional por un importe de 600.000 mil euros por año, con lo que aseguramos que ningún consumidor quede afectado económicamente.

Creo que existe un gran desconocimiento de todo lo que acabo de exponer por la mayoría de los consumidores, y quizás los primeros culpables hemos sido los agentes de la propiedad inmobiliaria por no haber sabido trasladar a la sociedad este mensaje, ya que algunos somos profesionales colegiados con garantías y otros no tienen ninguna de estas exigencias.

Hemos leído en estos días las precauciones que cualquier consumidor debe adoptar en una transacción inmobiliaria, como la comprobación de la titularidad, el informe de la fiabilidad del intermediario, la situación de cargas del inmueble, etc. Pero creo que lo que debe hacer cualquier particular es tener la tranquilidad de escoger un profesional competente y formado y eso se lo proporciona un API, ya que nuestra propia regulación nos lo impone.

Cualquier consumidor, que no tiene por qué entender de todo, ya que para eso están los profesionales, debe saber que las garantías que no les proporciona la legislación actual, sí se las proporciona el logotipo API.

Pero los agentes de la propiedad inmobiliaria no sólo son profesionales de la intermediación. También son peritos tasadores que, por su pertenencia a un colegio oficial y según la Ley de Enjuiciamiento Civil, tienen preferencia ante otros colectivos que no lo son a la hora de ser designados como peritos, como reconoció el Pleno del Consejo General del Poder Judicial de forma unánime en su resolución de 13 de mayo de 2007.