



# EXPERTOS INMOBILIARIOS

PUBLICACIÓN DE LA  
ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE  
EXPERTOS INMOBILIARIOS  
N. 77 DICIEMBRE 2010 - ENERO 2011

## POR UN 2011 DE PROSPERIDAD Y PROYECTOS DE FUTURO QUE COMPARTIR

ASÍ HEMOS VIVIDO EL 2010  
Pag. 6 y 7

MÁS DE 200 MIEMBROS DE LA APEI  
YA ESTÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO  
Pag. 8,9 y 10



### JURÍDICO

PAG. 14  
Prescripción de la acción para  
Reclamar honorarios por parte  
de una agencia inmobiliaria



### FISCAL

PAG. 13  
Impuesto sobre Sociedades.  
Transmisión de elementos  
patrimoniales



### EXPERTOS INFORMADOS

PAG. 14  
La lista de inmuebles compar-  
tidos, Proyecto estrella de la  
Asociación.



### INFORMÁTICA

PAG. 15  
Nueva generación de  
impresoras



## APOSTANDO POR LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS

Cuando llegue esta revista ya se habrá celebrado la asamblea general en Barcelona, cita en la que se trataron varios temas y novedades como, por ejemplo, las resoluciones judiciales que empiezan a darnos la razón en relación a los problemas surgidos en algunos Juzgados para que nos admitan como Peritos Tasadores. Además, también os informaremos de los nuevos convenios respecto al tema de alquileres que se han ido firmando en los Ayuntamientos de varias ciudades españolas y que actualmente, tenemos pendientes de aprobación por las Comunidades Autónomas.

También habrá tiempo para una reflexión sobre cómo la crisis inmobiliaria ha afectado a nuestra asociación, ya que en los últimos años el número de asociados ha descendido en un 10%. De todas formas, y a pesar de las circunstancias, tenemos el honor de ser la agrupación con menos bajas del sector y que mejor ha soportado el golpe propinado por la convulsa situación económica.

Sabemos que ha sido un año complicado, que el que viene no va a ser nada fácil y por esta razón, desde Expertos Inmobiliarios vamos a incidir en la formación, reciclaje e incorporación de las nuevas tecnologías. Aspecto que desde nuestro punto de vista es clave en la adaptación de la agencia inmobiliaria tradicional al siglo XXI. Como profesionales debemos ser conocedores de los servicios y ventajas que ofrece Internet, motivo por el que nos encontramos informando de la incorporación del sistema de inmuebles compartidos como herramienta de trabajo. Recurso de acceso gratuito para todos nuestros miembros y del que podéis recibir más información en la Sede Central o a través de Daniel García, asesor informático de la Asociación.

En cuanto al calendario de cursos y seminarios de la APEI, siguiendo las bases de estas actividades que se caracterizan por su capacidad de respuesta ante las necesidades emergentes del sector y la demanda de nuestros Expertos, en esta nueva etapa, vamos a trabajar en cursos dirigidos al personal. El motivo es que parece ser una pieza que presenta deficiencias en el engranaje de nuestras empresas, ya que somos muchas las agencias que tenemos problemas a la hora de captar nuevos vendedores. Os iremos informando de dichos seminarios próximamente.

Uno de los temas que creemos que puede ser muy importante para el desarrollo de nuestro trabajo son las MLS que se trataron en la asamblea con el nuevo programa que se va a facilitar gratuitamente a todos los Expertos, ya que hemos visto que está en auge este tipo de tecnología y que tenemos que empezar a cambiar nuestros hábitos y nuestras formas de trabajo si queremos adaptarnos a los nuevos tiempos.

**Óscar Martínez Solozábal** - Presidente

Revista Expertos Inmobiliarios. Año VIII, número 77. Diciembre 2010 - Enero 2011.

**Edita** Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios **Presidente** Óscar Martínez Solozábal **Vicepresidente** José Tomás García Zabalza **Secretario General** José Luis Marroquín Cornejo **Tesorero** Pedro José Arellano Pérez **Vocales** Pedro Arcocha Echebarria, M<sup>a</sup> Carmen Vázquez Calle, Anselmo Muñoz García, M<sup>a</sup> Nieves Atienza Tosina, M<sup>a</sup> Dolores Marchal Cabrera.  
**Sede Social** Ronda San Pedro, 19-21, 1<sup>a</sup> 5<sup>a</sup>. 08010 Barcelona **Tel.** 902 30 90 20 **Fax** 902 30 90 21 **Web** www.expertosinmobiliarios.com  
**Mail** administracion@inmoexpertos.com  
**Maquetación** Punt Conceptual **Redacción** Jesús Manuel Pernas Bilbao, Daniel García Barberá, Farnós-Franch Asesores Asociados, Elisabet Carvajal, Trinidad Gómez Lázaro. Los contenidos de este boletín pueden reproducirse citando la fuente.  
**Depósito legal:** LR - 406 - 2002.

### SUMARIO:

#### BREVES DE LA ASOCIACIÓN

##### PÁGINA 3

BIENVENIDOS

BREVES DE LA ASOCIACIÓN

##### PÁGINA 15

NUEVA GENERACIÓN DE

IMPRESORAS

#### EXPERTOS INFORMADOS

##### PÁGINA 4 - 5

ASAMBLEA GENERAL 2010

##### PÁGINA 6 - 7

ASI HEMOS VIVIDO EL 2010

##### PÁGINA 8-10

MÁS DE 200 MIEMBROS DE

LA APEI YA ESTÁN INSCRITOS

EN EL REGISTRO DE

AGENTES INMOBILIARIOS DE

CATALUÑA

##### PÁGINA 11-12

LA LISTA DE INMUEBLES

COMPARTIDOS, PROYECTO

ESTRELLA DE LA ASOCIACION

#### EXPERTOS EN LO FISCAL

##### PÁGINA 13

IMPUESTO SOBRE SOCIE-

DADES. TRANSMISIÓN DE

ELEMENTOS PATRIMONIALES

#### EXPERTOS EN LO JUDÍCI

##### PÁGINA 14

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

PARA RECLAMAR HONORA-

RIOS POR PARTE DE UNA

AGENCIA INMOBILIARIA

## BIENVENIDOS

Como viene siendo habitual, en este apartado de nuestra revista Expertos Inmobiliarios, damos la bienvenida oficial a todos aquellos profesionales que se han unido recientemente a nuestro colectivo.

-----  
DAVID HERAS COLÀS

Número afiliado: 2472

Población: Llinars Del Valles

Provincia: Barcelona  
-----

M<sup>a</sup> JOSÉ CANO MORENO

Número afiliada: 2473

Población: Rubí

Provincia: Barcelona  
-----

JORDI SÁNCHEZ FERNÁNDEZ

Número afiliado: 2474

Población: Barbera Del Valles

Provincia: Barcelona  
-----

JOSÉ RIBADA LÓPEZ

Número afiliado: 2475

Población: Sabadell

Provincia: Barcelona  
-----

MERCÉ REYES MARTÍNEZ

Número afiliada: 2476

Población: Mollet Del Valles

Provincia: Barcelona  
-----

GEÒRGIA PICANYOL BULLÓ

Número afiliada: 2477

Población: Sabadell

Provincia: Barcelona  
-----

DANIEL GÜELL VISA

Número afiliado: 2478

Población: Parc De Cubelles

Provincia: Barcelona  
-----

PABLO ARMENTA HEGEL

Número afiliado: 2479

Población: Platja D'ïaro

Provincia: Girona  
-----

## FORMACIÓN Y RECICLAJE: CURSO DE PERITACIONES JUDICIALES INMOBILIARIAS

Como despedida del ciclo formativo del 2010 hemos establecido dos convocatorias del Curso de PERITACIONES JUDICIALES INMOBILIARIAS, retornando de nuevo al modo presencial.

La 1ª convocatoria ha tenido lugar los pasados días 19 y 20 de Noviembre en la Sede Central de la Asociación, mientras que la 2ª convocatoria tendrá lugar los próximos días 15 y 16 de Diciembre en Pamplona.



## LISTADO DE PERITOS JUDICIALES

Os recordamos que un año más la Asociación se dispone a preparar y revisar los listados de peritos judiciales inmobiliarios que se mandan a los distintos partidos judiciales de España a principios de 2011.

Si quieres darte de baja y/o darte de alta de estos listados, por favor, ponte en contacto con la Sede Central en la mayor brevedad posible para así indicárnoslo.

**Es importante estar al corriente de deberes y obligaciones con la Asociación para poder figurar en ellos.**

## FELIZ NAVIDAD Y PROSPERO AÑO NUEVO

Queremos ser los primeros en desearos una Feliz Navidad y agradecer vuestro esfuerzo y compromiso que hacen cada año más grande la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

Os deseamos que el 2011 llegue cargado de prosperidad y proyectos de futuro que compartir.



## ASAMBLEA GENERAL 2010

Como viene siendo habitual, el pasado mes de noviembre tuvo lugar la celebración de la Asamblea General de la Asociación, escogiendo como escenario de la misma la ciudad de Barcelona.



Los actos con motivo de la celebración de la XXII Asamblea General se iniciaron el viernes 12 de noviembre a las 16h con una charla sobre el proyecto estrella del año venidero, la "Lista de Inmuebles compartidos", de la mano de Juan Castella, representante de la Junta en Cataluña, y de Manu Pernas, asesor jurídico de la Asociación.



A continuación tuvo lugar otra charla sobre la captación y comercialización en exclusiva a cargo de D. Rafael Rodríguez, prestigioso broker premiado en numerosas ocasiones como "Broker del año", el cual consiguió que todos los asistentes prestaran máxima atención y participaran con sus opiniones.



Después de las ponencias, rápido a cambiarnos para asistir a la Cena de Hermandad donde compañeros de diversos puntos de España aprovechan para conocerse o reencontrarse y de este modo poder compartir experiencia y, porque no, proyectos de futuro.



Tras unas pocas horas de sueño, sobre todo para algunos, al día siguiente nos reunimos de nuevo para celebrar la XXII Asamblea General de Asociación que se inició a las 10,30 horas, finalizando sobre las 14 horas.



Este año la Asamblea se centró en la previsión del año que viene en el cual se intentará buscar el mayor número de posibilidades para incrementar la colaboración de compañeros mediante la “Lista de Inmuebles Compartidos”, la mejora de los convenios establecidos hasta el momento o la búsqueda de nuevos que puedan servir como herramientas para sobrellevar de la mejor manera posible la situación actual y la previsión formativa del año que viene la cual se centrará en el reciclaje tanto de los Expertos como de los empleados de los mismos.



Como viene siendo habitual a medida que transcurre el año os iremos informando puntualmente de los asuntos acordados para el mejor funcionamiento de la Asociación y de vuestra actividad, aunque como ya sabéis durante el 2011 tendréis acceso al acta completa de lo comentado en dicha asamblea.



**Gracias a todos por participar un año más en este evento.**

# ASÍ HEMOS VIVIDO EL 2010

Estamos llegando al final de un año el cual principalmente será recordado por la regularización del sector inmobiliario en Cataluña y con el propósito, al menos desde la Asociación, de que pueda servir como base de una futura regularización a nivel estatal.

A continuación os mostramos un resumen de las principales actividades llevadas a cabo desde la Asociación.

## ENERO

- La Asociación suscribe un nuevo convenio de colaboración con la empresa HABITAT SOFT a través del cual se puede acceder a un programa de gestión con unas condiciones muy beneficiosas en su adquisición.

- Se remiten a los distintos partidos judiciales de España los listados de Peritos Judiciales de España, a excepción de Cataluña cuyo envío se realiza en Diciembre.

## FEBRERO

**9 Febrero.** Aprobación del DECRETO 12/2010 el cual establece los requisitos que deben cumplir todos los intermediarios inmobiliarios de Cataluña para ejercer la actividad.

**15 – 16 Febrero.** Charlas informativos sobre el DECRETO 12/2010 – REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE CATALUÑA (Barcelona) con el fin de analizar la entrada en vigor del nuevo decreto y la repercusión de cara al papel del Experto Inmobiliario.

**25 Febrero.** Comenzamos el calendario de cursos de perfeccionamiento para el 2010 con un curso muy interesante dada la situación actual del sector: **VENDER EN TIEMPOS DÍFICILES (Barcelona)**



## MARZO

**1 Marzo.** Se firma la renovación del Convenio con MABOX Formación, mejorando el anterior, consiguiendo nuevamente ventajas exclusivas para los Expertos Inmobiliarios.

**4 Marzo.** Firma del Convenio con el Ayuntamiento de Logroño para el fomento del alquiler puesto que todos aquellos compañeros que intermedien arrendamientos podrán ofrecer a sus clientes beneficiarse de las ventajas de la Bolsa de Alquiler del Ayuntamiento de Logroño.

**4 Marzo.** Tiene lugar la primera reunión del año de los miembros de la Junta Directiva para planificar al máximo la trayectoria a seguir durante el 2010.

**16-17 Marzo** Sesión informativa sobre las PAUTAS A SEGUIR PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO de los Expertos Inmobiliarios. (Barcelona)

**18 Marzo.** Curso VENDER EN TIEMPOS DÍFICILES (Sevilla)

**25 Marzo.** Curso VENDER EN TIEMPOS DIFÍCILES (Madrid)

**30 Marzo.** Se reactiva la CAMPAÑA DE CAPTACIÓN DE AFILIADOS, llevada a cabo el año anterior, mediante la cual se les ofrece como incentivo el abono de la póliza de responsabilidad civil profesional, tanto a las nuevas incorporaciones como a aquellos compañeros que nos recomiendan como colectivo serio a otros compañeros.



**ABRIL**

**15 Abril.** Curso VENDER EN TIEMPOS DÍFICILES (Pamplona)

**26 Abril.** I Convocatoria Curso de ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES (On-line).

**MAYO**

**31 Mayo.** II Convocatoria Curso de ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES (On-line)

**JUNIO**

Los compañeros de Cataluña, a causa de la creación del Registro obligatorio de agentes inmobiliarios de la Generalitat, se ven obligados a adelantar un mes el proceso de renovación de la póliza de Responsabilidad Civil profesional, así como a la contratación de la póliza de caución requerida para poder llevar a cabo su inscripción en el Registro.

**JULIO**

**17 Julio.** 1º Remesa de entrega de documentación en el Registro.

**AGOSTO**

Tras unos meses de intensa faena derivada por la inscripción en el Registro obligatorio de los agentes inmobiliarios de Cataluña, la Asociación cierra la Sede Central por vacaciones del 9 al 22 de Agosto.

**SEPTIEMBRE**

**3 Septiembre.** 2ª Remesa de entrega de documentación en el Registro.

**8 Septiembre.** 3ª Remesa de entrega de documentación en el Registro.

**30 Septiembre.** Charla informativa sobre el nuevo proyecto de BOLSA DE INMUEBLES COMPARTIDA, con el fin de crear redes de afiliados que compartirán sus inmuebles a nivel comarcal.

**OCTUBRE**

**1 Octubre.** La Junta Directiva se reúne nuevamente para preparar la próxima Asamblea General.

**4 Octubre.** Nuevo convenio con AULA INMOBILIARIA, a través de este convenio todos aquellos Expertos, que por diversos motivos no hubiesen podido inscribirse en el Registro antes del 9 de Septiembre y no dispongan de titulación universitaria, podrán realizar el curso impartido por AULA, centro homologado por los organismos públicos competentes, con unas ventajas.

**4 Octubre.** Exposición sobre los ámbitos de actuación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña a cargo de D. Xavier Roig Zabaleta, Gestor del Registre d'agents immobiliaris i Cap de área d'atenció ciutadanan de ADIGSA, Departament de Medi Ambiente i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

**NOVIEMBRE**

**13 Noviembre.** XXII Asamblea General Ordinaria. Barcelona

**19-20 Noviembre.** Curso de PERITACIONES JUDICIALES INMOBILIARIAS. Barcelona.

**23 Noviembre.** Charla informativa sobre la LISTA DE INMUEBLES COMPARTIDOS en Almería.

**DICIEMBRE**

**14 de Diciembre.** Se remite el listado de Peritos Judiciales de Cataluña. Charla informativa sobre la LISTA DE INMUEBLES COMPARTIDOS en Madrid.

**15 - 16 Diciembre.** Curso de PERITACIONES JUDICIALES INMOBILIARIAS. Pamplona

**16 Diciembre.** Charla informativa sobre la LISTA DE INMUEBLES COMPARTIDOS en Pamplona.

En la Sede Central se empieza a preparar y organizar las actividades del 2011.

# MÁS DE 200 MIEMBROS DE LA APEI YA ESTÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE CATALUÑA

Elisabet Carvajal

**Cataluña ha sido la comunidad pionera en impulsar y poner en marcha el primer Registro Obligatorio de Agentes Inmobiliarios en España. Una iniciativa que la Apei ha apoyado desde sus inicios y ha participado de manera muy activa en su elaboración, colaborando con la Administración y defendiendo los intereses de sus asociados. Desde el pasado 9 de septiembre, estar inscrito en el Registro es una condición obligatoria para poder ejercer la mediación inmobiliaria en Cataluña. Aquellos mediadores inmobiliarios que no exhiban en su oficina el distintivo con el número de agente asignado por la Generalitat para ejercer esta actividad serán sancionados.**

## **De la Llei del Dret a l'Habitatge ( Ley del Derecho a la Vivienda) al Registro obligatorio**

La Generalitat preveía que para finales de año 2010, cerca de 4.000 profesionales de mediación inmobiliaria catalanes habrían formalizado ya su inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios. De estos agentes, 215 pertenecen a la Asociación Profesional de Expertos inmobiliarios que se registraron de forma colectiva. Se trata de un registro público y obligatorio para el territorio catalán donde se tienen que inscribir todos los profesionales y empresas que se dedican de manera habitual y retribuida a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondientes.



El Registro de Agentes Inmobiliarios se crea a raíz de la Llei del Dret de l'Habitatge de Catalunya (Ley del Derecho a la Vivienda) con el objetivo de introducir criterios de transparencia en el mercado inmobiliario y garantizar la protección a los consumidores.

Este Registro permite acreditar las condiciones de calidad de los agentes inmobiliarios que ejercen la actividad con establecimiento abierto al público en Cataluña. La inscripción otorga la condición de agente inmobiliario homologado y permite acreditar que se reúnen los requisitos y las condiciones adecuadas para ejercer esta actividad. La inscripción al Registro tiene una duración indefinida, a pesar de que la Administración implantará sistemas de revisión periódica para poder mantener vigente la inscripción.

La titularidad del Registro es de la Secretaría de Vivienda del Generalitat catalana, que controlará el cumplimiento de las condiciones de la inscripción, informará y dará acceso público a los datos que figuran y podrá acordar la suspensión o cancelación de oficio de la inscripción.

Recordamos que los requisitos que se exige a los agentes inmobiliarios para ejercer la actividad son tres: de ubicación o disposición de establecimiento abierto al público, o dirección física conocida; de formación, es decir, habrá que tener una titulación universitaria relacionada con las ramas de las Ciencias Sociales y Jurídicas e Ingeniería y Arquitectura, o bien certificados de asistencia a cursos de formación en materia inmobiliaria; y de garantías en forma de caución o avales, por el regreso de cantidades entregadas por anticipado y de seguros de responsabilidad civil.

La gestión de las inscripciones se facilita en las dependencias de Adigsa, adscrita al Departamento de Medio ambiente y Vivienda, o a las que dispone la Oficina de Gestión Empresarial de la Generalitat de Cataluña.

# “EL REGISTRO HA LLEGADO EN SU MOMENTO JUSTO”

## *Entrevista a Xavier Roig, gestor del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña*

Hemos hablado con Xavier Roig, gestor del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña y Jefe de Área de Atención Ciudadana de Adigsa, del departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Cataluña. Con una trayectoria profesional de 20 años vinculada a Adigsa, empresa pública de la Generalitat responsable del parque de vivienda pública del territorio catalán, reconoce la importancia del Registro de Agentes Inmobiliarios catalán. “He vivido este proyecto desde su elaboración e inicio hasta su puesta en marcha. La gestión del Registro la realiza Adigsa, entidad que pasará a ser la Agencia Catalana de Vivienda, de la cual me ha sido asignada la gestión del Registro con los objetivos de preservar su cumplimiento, seguimiento y proyección”.

### **P- La creación del Registro Obligatorio de Agentes Inmobiliarios, ¿ha llegado tarde?**

R- Quizás no soy objetivo en mi respuesta. La creación de este registro venía siendo una petición de los agentes inmobiliarios porque había bastante descontrol. Para el profesional de la mediación quizás ha llegado tarde, pero yo creo que ha llegado en el momento justo tras la propia autorregulación de la actividad a consecuencia de la crisis. Ahora todos los agentes inmobiliarios cumplen las mismas normas, -ahora lo importante es la proyección del Registro para preservar los intereses del ciudadano, así como la profesionalidad de los agentes inmobiliarios.

### **P- El 9 de septiembre acababa el periodo transitorio para inscribirse en el registro, ¿a partir de ahora que pasará?**

R- Debemos entender el funcionamiento del Registro desde tres perspectivas. La Administración, actualizando la normativa y velando por la protección de los consumidores. Los agentes inmobiliarios, con formación y la acreditación oficial de la Generalitat que los cualifica como profesionales de la mediación; y conseguir que este distintivo funcione como un sello de calidad y que los agentes

sepan sacarle partido como operación de imagen y marca. Y, en tercer lugar, los usuarios que han de saber discernir y recurrir a los profesionales acreditados.

Volviendo a la tarea de la Administración, una de las acciones prioritarias es procurar la máxima divulgación. En este sentido, hemos de conseguir que todos los agentes inmobiliarios sepan que hay que estar registrados, cumplir con unos requisitos y una capacitación profesional y llegar a los usuarios.

### **P- Habla de crear marca y conseguir que la inscripción en el Registro funcione como sello de calidad, ¿cuándo empezarán a recibir los agentes su número de Registro y cómo se articula esta parte del proceso, visible al público?**

R- Estamos entregando a los agentes acreditados el Manual de Identidad Visual para el uso correcto del logotipo y para la confección de la placa distintiva. También la asignación del número de inscripción en el Registro, que identifica al mediador inmobiliario. El Manual de Identidad Visual detalla cómo hacer visible el número de inscripción en los materiales impresos más habituales como por ejemplo tarjetas, papel para cartas, sobres, etc., y cómo exponer esta información tan importante en el establecimiento. Tenemos previsto que la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios reciba durante el mes noviembre este material y los correspondientes números de registro.



**\* Este Registro permite acreditar las condiciones de calidad de los agentes inmobiliarios que ejercen la actividad con establecimiento abierto al público en Cataluña.**

**P- ¿Puede afectar de algún modo a la consolidación y ejecución del Registro el resultado de las elecciones al Parlament de Cataluña del 28 de noviembre de 2010?**

R- No, pues se trata de un decreto en vigor aprobado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña (Decreto 12/2010) y no se verá afectado por los cambios que se puedan experimentar derivados de los resultados electorales en la composición del Gobierno catalán. El Registro continuará hacia adelante... En todo caso, si hubiera algún cambio sería para mejorarlo.

**P - ¿Cómo puede mejorarse?**

R – La mejora pasa por alcanzar la máxima difusión y la proyección futura. Es conseguir que cuaje en la sociedad, que conozca su existencia y lo utilice para su seguridad. Pasa también porque en el resto de comunidades autónomas adopten este Registro... Tenemos la satisfacción de haber sido pioneros en este proyecto, pero en mi opinión su extensión territorial es lo realmente mejorable de este proyecto y lo que indicaría que realmente ha cuajado. Ahora el trabajo inmediato es consolidarnos aquí, mediante la conformidad de que el profesional que no esté registrado será amonestado por infringir el Decreto Ley 12/2010.

**P- ¿Nos puede avanzar cifras de solicitudes recibidas para inscribirse en el Registro?**

R - Hasta el 18 de octubre recibimos 4.000 solicitudes y los números asignados se sitúan alrededor de 3.000. Al finalizar el período transitorio habíamos recibido 3.500 solicitudes.

**P- ¿Cómo valora la labor realizada por la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios durante la elaboración de este proyecto?**

R- Durante la elaboración del borrador hicieron un importante seguimiento y desde la entrada en vigor del Registro han sido de los primeros en interesarse en hacer una inscripción de todos sus asociados de una forma inscripción ágil y rápida. También fueron apareciendo dudas de los asociados sobre la forma de registrarse, y que hemos tratado de informar de forma detallada para su tranquilidad.

**P. Entre las dudas, la de aquellos titulares que tienen más de una oficina abierta al público...**

R- Sí, tuvimos que aclarar por qué es necesario que los titulares con más de una oficina abierta al público tengan un número de registro por cada una de los establecimientos, es decir, que han de contar con un agente acreditado e inscrito en el Registro por cada oficina. Hemos de preservar al usuario.

**P- ¿Se ha entendido bien?**

R. Sí. Tanto los agentes como las asociaciones y colegios profesionales han visto claro que la filosofía es ésta y que toda agencia abierta al público ha de tener un profesional acreditado y debidamente inscrito en el Registro, en cumplimiento del Decreto Ley 12/2010.

**P- ¿Qué otros aspectos han generado dudas?**

R- Ha costado entender el por qué de la obligatoriedad de un seguro o garantía de caución para la cobertura de las transacciones dinerarias en la oficina, por arras u otros conceptos.

**P- Desde nuestra Asociación, defendíamos que el Reglamento que regula el Registro incluyera un Código deontológico unificado para todos los agentes inmobiliarios, ¿por qué no ha prosperado esta petición?**

R- En un principio nos planteamos que fuera la Administración la que marcara un código a modo de ejemplo a seguir por el sector. Pero hubo colectivos que nos presentaron sus enmiendas y finalmente desestimamos realizar este código porque vimos que había de ser el propio colectivo profesional, con el acuerdo de los colegios y asociaciones, quienes elaborasen y consensuasen el Código Deontológico de la actividad de la mediación inmobiliaria.

**P- ¿Se ha aplicado ya alguna sanción a mediadores que ejercen la profesión sin estar inscritos en el Registro, cómo se prevé en el Decreto?**

R- No. Por el momento, se están realizando las inspecciones desde el área de Consumo y los requerimientos de placa pertinentes. A posteriori el Registro velará por el cumplimiento del decreto.

# LA LISTA DE INMUEBLES COMPARTIDOS, PROYECTO ESTRELLA DE LA ASOCIACION

Elisabet Carvajal

El 2011 va a ser el año de la puesta en marcha de uno de los grandes proyectos de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios para sus miembros. Se trata de la Bolsa de Inmuebles Compartidos realizada a la medida de las necesidades, dimensión y producto de las agencias de los miembros de esta asociación, con presencia en todo el territorio nacional.

Este proyecto, que ya está cuajando en determinadas áreas geográficas como Mataró y Almería, es una larga aspiración de la Asociación, como recordó el abogado de la Asociación, J. Manuel Pernas, durante la celebración de la XXII Asamblea General Ordinaria el pasado mes de noviembre en Barcelona. Sin embargo, el nuevo escenario que se ha configurado para la mediación tras la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera permite asegurar que “se ha acabado lo de trabajar de forma autónoma” para los agentes inmobiliarios, en palabras de Manuel Pernas.

La introducción de la Lista de Inmuebles Compartidos de la Asociación va a realizarse por pasos. Así pues, como indica J.Manuel Pernas “primero es necesario implantar este sistema por zonas pequeñas y concretas donde los agentes aporten sus cartera y colaboren. Los miembros que creen un grupo han de tener confianza entre ellos. En Mataró el proyecto ya está muy avanzado y es perfectamente aplicable a cualquier zona reducida de España”.

El diseño de la Lista de Inmuebles Compartidos de la Asociación cuenta con cuatro instrumentos fundamentales que se ponen a disposición de los asociados, de forma totalmente gratuita, que decidan crear su bolsa sectorial. Estos instrumentos son: un Manual Básico de Funcionamiento, un manual de contratos estándares, el software que permite el volcado de los inmuebles a In-

ternet, y la sumisión expresa de cada una de las bolsas sectoriales al arbitraje de la Asociación, que garantizará el buen uso de este servicio por todas las partes implicadas. En este sentido, la Asociación se erige como un organismo tutor.

Sin embargo, hay decisiones importantes que quedan en manos de los agentes inmobiliarios que integran cada grupo sectorial. Aspectos que la Asociación puede sugerir o proponer, pero cuya decisión final es fruto del acuerdo de los agentes que formen la bolsa sectorial son, por ejemplo: la exclusiva o no de los inmuebles que se van a compartir, si los agentes han de introducir toda su cartera de producto en la lista, el montante de las comisiones, ya sea la que se cobra al cliente como la que corresponde a las agencias intervinientes en la operación de compraventa, la exhibición o no de la nota de encargo a favor de las inmobiliarias que comparten del grupo sectorial, las condiciones en el cobro de honorarios y en el pago de la publicidad, o si el grupo sectorial va a permitir la entrada a agentes que no sean miembros de la Asociación.



**\* La Lista de Inmuebles Compartidos permite la gestión de una única cartera de inmuebles**



**¿Qué es la Lista de Inmuebles Compartidos de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios?**

La Lista de Inmuebles Compartidos de la Asociación se inspira en el sistema MLS, Multiply Listing Services. Con este sistema, adaptado a los asociados de la APEI, lo que se pretende es que los agentes inmobiliarios creen grupos sectoriales (por áreas geográficas, tipo de producto, etc) y compartan su cartera de inmuebles y colaboren con el fin de propiciar un mayor cierre de operaciones.

Así pues, la Lista de Inmuebles Compartidos permite la gestión de una única cartera de inmuebles resultado de la suma de ofertas disponibles en las carteras individuales de los asociados. El MLS es un sistema muy utilizado en las agencias inmobiliarias norteamericanas, sin embargo la diferencia que introduce la Asociación es que se adapta al escenario actual de la intermediación en España, creando grupos reducidos o sectoriales de agencias inmobiliarias.



**[www.expertosinmobiliarios.es](http://www.expertosinmobiliarios.es)**  
**Todo lo que necesitas con un solo click**

# IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. TRANSMISIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES

## JURISPRUDENCIA : SENTENCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA DE 22 DE MARZO DE 2010

Bufete Farnós-Franch ([www.bufete-ff.com](http://www.bufete-ff.com))

Resuelve el Tribunal Superior de Justicia de Murcia recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución desestimatoria emitida por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Murcia sobre sendas reclamaciones económico-administrativas interpuestas contra acuerdo de liquidación del Impuesto sobre Sociedades período 1.998-2.001 y su correspondiente acuerdo sancionador.

Versa la sentencia sobre la forma de cálculo de los incrementos de patrimonio que se pongan de manifiesto por las transmisiones de bienes inmuebles realizadas por sociedades. Alega el recurrente que las sociedades, en aquellos supuestos de transmisión de inmuebles de su propiedad deberán valorarlos, a efectos de integrar el beneficio en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, por su valor de mercado y no por el contable, ya que si éste es el que el texto refundido de la Ley de Impuesto sobre Sociedades elige para entrever la verdadera capacidad económica del sujeto pasivo, también deberá ser éste el que se adopte en las operaciones de transmisión ya sean onerosas o gratuitas.

La Ley 43/1.995 del Impuesto sobre Sociedades define en su artículo 15.2 el valor normal de mercado como aquél que hubiera sido acordado en condiciones normales de mercado entre partes independientes. En este precepto, el valor de mercado se presenta como una magnitud ideal, un concepto abstracto que debe objetivarse al máximo posible.

En el supuesto que nos ocupa, la parte recurrente aduce que el valor de adquisición a tener en consideración en el cálculo del incremento de patrimonio no es el valor contable sino el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que la recurrente liquidó en su momento como parte adquirente.

Por todo lo expuesto entiende el Tribunal Superior de Justicia de Murcia que "... las cantidades fijadas por una administración al liquidar un tributo vinculan a otra distinta, por lo que ha de aceptarse como precio de adquisición el fijado por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma...", por lo que acaba estimando parcialmente el recurso interpuesto.



# PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA RECLAMAR HONORARIOS POR PARTE DE UNA AGENCIA INMOBILIARIA

## SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA DE 16 DE ENERO DE 2007

Jesús Manuel Pernas. Asesor jurídico de nuestra Asociación

Esta Sentencia analiza el siguiente supuesto:

La reclamación de cantidad que formulaba la entidad actora, una Inmobiliaria, traía causa del encargo que de forma verbal le había encomendado la demandada, propietaria de unas parcelas, consistente en la intermediación para llevar a cabo la venta de dichas parcelas sitas en la provincia de Málaga. La Inmobiliaria realiza tal encargo y con fecha 2 de febrero de 2001 se suscribe el contrato de compraventa de los inmuebles entre la propietaria y un comprador interesado en el que de forma expresa se conviene el precio total de la adquisición (900 millones de pesetas) más el correspondiente IVA, del que en dicho acto la compradora entrega a la vendedora y a cuenta del precio total la suma de 60 millones de pesetas, más la parte correspondiente al IVA de dicha cantidad

En dicha fecha la propiedad abona a la Inmobiliaria la suma de 2.088.000 pesetas, correspondientes al “3% de Honorarios profesionales correspondientes a la parte proporcional del pago realizado de 60 millones de pesetas de la venta del solar sito en Marbella (La Torrecilla), en un precio de 900 millones de pesetas. IVA 16%”

Sin embargo, y pese a lo establecido en el contrato privado de compraventa, ésta no llega a elevarse a escritura pública a consecuencia de los problemas surgidos con los terrenos vendidos -que estaban ocupados en parte por terceros-, generando tal conflicto procedimiento judicial entre la parte vendedora y compradora (ésta como demandante)

Como se ha indicado, la venta en cuya intermediación intervino la Inmobiliaria se produjo el 2 de febrero de 2001, habiéndose interpuesto la demanda inicial de las actuaciones en fecha 4 de noviembre de 2006, sin que la parte Inmobiliaria haya acreditado, como pone de manifiesto la sentencia de la instancia, la existencia de las reclamaciones verbales a que hace referencia en su escrito, pues las mismas no resultan más que de las propias declaraciones del legal representante de la entidad demandante. Dicho ello la sentencia analiza el plazo de prescripción

para el ejercicio de la acción de reclamación de los honorarios profesionales en el contrato de agencia inmobiliaria, llegando la Audiencia a la siguiente conclusión:

“Al tratarse el presente caso de un contrato de agencia inmobiliaria, limitado en el tiempo y por tanto generador de un crédito de pago inmediato, debe concluirse que el plazo prescriptivo es el de tres años, ...”

En este sentido la Audiencia continúa señalando que “el contrato de Agencia se caracteriza en su nota temporal, por su duración estable en la cooperación agente-empresario y que cada operación de las múltiples que se promueven en la vida de ese contrato, genera un derecho retributivo (comisión) de forma independiente entre sí y cuya cantidad no es uniforme, no encuadra con los servicios y profesiones referidas en el artículo 1967-1º del Código Civil, enmarcado en la prestación de un servicio determinado generador de un crédito de pago rápido e inmediato cuyo plazo se inicia desde que servicio ha dejado de prestarse”.

Es decir el plazo prescriptivo de los tres años que regula el artículo 1967.1º del Código Civil es aplicable a aquellas relaciones jurídicas como la analizada en la que, dedicándose el demandante a la mediación inmobiliaria, le es encargado por el demandado una sola gestión de intermediación, trabajo que concluye y genera los correspondientes honorarios profesionales al momento de la perfección de la venta promovida por el mediador



# ECONOMÍA

## TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES, OCTUBRE 2010

Fuentes: Banco de España, Asociación Hipotecaria Española

### TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES:

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:

De bancos	2,600
De cajas de ahorro	2,963
Del conjunto de entidades de crédito	2,795
Tipo activo de referencia cajas de ahorro	4,875
Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años	2,885
Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR)	1,495
Referencia interbancaria a 1 año (MIBOR)*	1,491

\*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. de 1 de diciembre de 1999 (B.O.E. de 4 de diciembre).

## ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO IPC OCTUBRE 2009 - OCTUBRE 2010

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según las estadísticas oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) referidas a IPC. Base 2001 = 100. Índice general Nacional. Los datos correspondientes a la serie y los períodos que se relacionan, tomando como base el año indicado igual a cien, efectuados en su caso los enlaces y cambios de base correspondientes, son los siguientes:

Periodos	Incremento relativo %
Mayo 2009 a Mayo 2010 (Base 2006)	1,8
Junio 2009 a Junio 2010 (Base 2006)	1,5
Julio 2009 a Julio 2010 (Base 2006)	1,9
Agosto 2009 a Agosto 2010 (Base 2006)	1,8
Septiembre 2009 a Septiembre 2010 (Base 2006)	2,1
Octubre 2009 a Octubre 2010 (Base 2006)	2,3

En el mes de Octubre la tasa de variación mensual del índice general fue del

# 0,9%

## INFORMÁTICA

### Nueva generación de impresoras

DANIEL GARCÍA. Asesor informático



HP lanza al mercado una nueva generación de impresoras. No se trata de un aumento de la calidad de impresión, ni de la resolución. La nueva generación marca la diferencia con la anterior en la forma en que los dispositivos se pueden conectar con las impresoras, ya que en ellas se podrá imprimir desde cualquier dispositivo que esté conectado a internet, incluyendo los dispositivos móviles.

Las impresoras están dotadas de una pantalla táctil desde la que se puede acceder a la nube e imprimir un documento por ejemplo desde Google Docs, sin necesidad de que intervenga un ordenador.

A este tipo de impresoras se les puede configurar un correo electrónico, y todo lo que reciban se podrá imprimir. Por lo que podrá ser utilizada desde cualquier smartphone, BlackBerry, iPhone ...

Este sistema de impresión (ePrint) es muy interesante para impresoras públicas, como puede ser la de un hotel, ya que un cliente que desea imprimir un documento sólo tendría que enviarlo por mail a la impresora.

Este sistema revolucionario de impresión se está implantando en toda la gama de productos HP, tanto para particulares como para empresas, por lo que se pueden encontrar impresoras con ePrint desde 99€.

Apple incluirá en su nuevo sistema operativo Mac iOS 4,2 la tecnología de impresión inalámbrica AirPrint, haciendo compatible sus dispositivos móviles iPad, iPhone e iPod touch con las nuevas impresoras HP.

Los desarrolladores de HP se habían propuesto satisfacer al mercado con una impresora fácil de usar. El consumidor reclamaba el poder imprimir un documento rápidamente, en cualquier lugar, y sin complicaciones.

Muchos de vosotros habréis tenido la necesidad de imprimir un documento con cierta urgencia desde fuera de vuestra oficina, en un hotel, un banco, la oficina de un cliente. Generalmente se sale del apuro enviando por e-mail el documento a un ordenador que esté conectado a la impresora en cuestión.

Por otra parte, este sistema podría sustituir a los faxes, ya que tanto la calidad de impresión como la velocidad mejoran, y además no cuesta dinero el envío.

# DISFRUTE DE SU TIEMPO, CONFIANDO SUS GESTIONES A UN EXPERTO INMOBILIARIO



#### **POR EXPERIENCIA**

profesionales rigurosos y de reconocida trayectoria en el sector

#### **POR SEGURIDAD**

con asesores jurídicos que les respaldan, con seguro de RC profesional

#### **POR TRANQUILIDAD**

avalados por convenios con algunas Uniones de Consumidores y por una Asociación Profesional que se rige por un código deontológico

#### **POR COBERTURA**

pertenecen a una gran red de profesionales independientes que comparten cartera de inmuebles

#### **POR TRANSPARENCIA**

sólo agrupamos a los profesionales serios del sector

INFÓRMATE EN:  
[www.inmoexpertos.com](http://www.inmoexpertos.com)

O LLAMANDO AL:  
902 30 90 20

 ASOCIACIÓN  
PROFESIONAL  
de EXPERTOS  
INMOBILIARIOS