

TRIBUNA

## *La desregulación de las profesiones inmobiliarias no generará mayor competitividad*

---

**CLAUDINE SPELTZ** | Madrid | 14 ABR 2014 - 12:04 CET**Archivado en:** Mercado inmobiliario Vivienda Urbanismo

---

La crisis económica ha demostrado la importancia del sector inmobiliario para las economías nacionales de la UE. Tanto es así que en Alemania, en el año 2012, el sector inmobiliario representaba el 19% de la creación total de valor económico, con un montante de 434.000 millones de euros. Dicha cifra duplica a la del sector comercial, es dos veces y medio más la del sector sanitario y cinco veces la del automovilístico. De hecho, el 80% de los activos fijos que pueden valorarse pertenecen al sector inmobiliario, lo que supuso una inversión de 7,45 billones de euros.

No sorprende, por tanto, que los socios de la coalición alemana hayan decidido recientemente tomar medidas para regular el mercado inmobiliario y sus profesiones. E, igualmente, es del todo comprensible que las autoridades francesas y belgas hayan reforzado la normativa vigente en el sector inmobiliario. La regulación irlandesa de las profesiones inmobiliarias de 2011 concuerda con la anterior y el debate en el parlamento checo no hace más que confirmar la tendencia actual. Por todo ello cuesta comprender por qué las autoridades españolas están pensando, seriamente, en desregular las profesiones inmobiliarias en un momento en que tanto los mercados como los profesionales nacionales necesitan estabilidad e incentivos de las autoridades públicas, no trastornos legislativos ni restricciones impuestas por ellas.

España, al igual que Polonia y otros estados miembros de la UE cuyas economías han sufrido, gravemente, la última crisis de la deuda, ha recibido la recomendación de la Unión Europea para que tomen las medidas oportunas con el objetivo de eliminar las barreras legislativas y administrativas que pudieran obstaculizar la integración completa de las economías nacionales y profesionales en el mercado interno. En uno de sus últimos comunicados, los ministros europeos de la vivienda reconocieron y recalcaron los poderes exclusivos de los estados miembros en materia de política para la vivienda y la naturaleza informal de las reuniones de los ministros, aunque agradecieron la colaboración y el intercambio de información. Éste y otros comunicados evidencian los diferentes puntos de vista en cuanto a las responsabilidades y el derecho a la iniciativa para liderar las economías inmobiliarias.

Mucho tememos que la falta de coherencia y acuerdo entre los distintos niveles de decisión y gestión exprese y conduzca a desacuerdos políticos, y que las decisiones de regular más o desregular los mercados nacionales y las profesiones puedan estar motivadas por puntos de vista y opciones políticas en vez de basarse en un análisis económico y social exhaustivo.

En España la administración de fincas es una profesión inmobiliaria de suma importancia y quedaría desregulada si se aprueba la normativa que en estos momentos estudia su Gobierno. La situación jurídica de los administradores de fincas varía de un país a otro, aunque parece que sus tareas y responsabilidades son muy similares en los países de la UE donde están asimilados a las profesiones liberales, según las definió el parlamento francés en el Diario Oficial de la República Francesa del 23 de marzo de 2012: "la expresión profesión liberal define a aquellas personas que ejercen de forma periódica, independiente y bajo su propia responsabilidad, una actividad de naturaleza civil generalmente, dirigida a garantizar, en el interés del cliente o el público, ventajas de naturaleza principalmente intelectual, técnica o asistencial, obtenidas mediante las titulaciones profesionales pertinentes y de acuerdo con

unos principios éticos o deontológicos profesionales, sin perjuicio de la legislación aplicable a otras formas de autogobierno".

CEPI no conoce ningún cambio en el mercado o la profesión que exija revisar la situación de los administradores fincas. Es más, un Informe realizado por CEPI concluye que la desregulación no conduce, automáticamente, a un descenso de los precios, como ha quedado claro en la comparación de los honorarios en España y los mercados no regulados o desregulados de otros estados miembros de la UE. La desregulación, de facto, tampoco implica más competencia ni un número mayor de actores en el mercado. El mercado inmobiliario holandés se desreguló en 2002 , pero no cuenta, ni de lejos, con tantos profesionales inmobiliarios como Bélgica, posiblemente el mercado inmobiliario más regulado de la UE.

**CLAUDINE SPELTZ Presidenta de CEPI –Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias**