

Josefina buen día.

Conforme a nuestra conversación del viernes pasado, te comparto los temas en los que creo CILA debe tener especial atención en el manejo jurídico de la información que se ha considerado publicar en la página web de la entidad.

1. Publicación de información sobre cada uno de los países

El proyecto que está desarrollando CILA contempla la publicación en su página web de información proveniente de cada una de las asociaciones que son miembros de la Confederación. Esta información es en gran medida general, sobre el país, (población, área, características ambientales, ecológicas, sitios turísticos, etc) cuya única intención es que quien la consulte tenga una visión inicial del país. Sin embargo, también se ha considerado la inclusión de información con cifras específicas del mercado inmobiliario de cada país, por tipo de inmuebles (residenciales, no residenciales, etc), valor de M2, entre otros, y sobre la forma de hacer negocios inmobiliarios en cada país, esto último que incluye la descripción de procesos (celebración de contrato, inscripción de título de propiedad, constitución de hipotecas, etc), costos asociados a la adquisición, así como sobre aspectos tributarios inmersos en ellas. En estos puntos es en los que he llamado la atención porque estando de acuerdo en la visión general de la información que quiere proveer CILA y lo valioso de ésta, entrar en niveles de detalle sobre las transacciones puede resultar complejo, no sólo por la exigencia en cuanto a que la información deba ser cierta y confiable, lo cual no es materia de discusión pues provendrá de las asociaciones que son entidades serias y responsables, sino porque esta información, especialmente la tributaria, puede tener matices distintos en las regiones de cada país y, además, en el caso colombiano, es un hecho que presenta constantes cambios lo que exigiría mantenerla actualizada permanentemente. Mi sugerencia es que en este acápite de información general del país la asociación tome como línea base la de proveer información descriptiva de los procesos de compra sin entrar a detallar costos específicos (mas bien se sugiere utilizar expresiones que los costos “oscilan entre” o “cerca de”) ni establecer tarifas impositivas ni temas concretos asociados a los aspectos tributarios en la adquisición de un inmueble; esto último, a mi juicio, son temas en los que el interesado en explorar el negocio en el país debe mejor contactar directamente a un profesional que lo asesore puntualmente en ello. Los agentes inmobiliarios americanos se cuidan mucho de esto y si bien dan unas pautas muy generales, siempre remiten al cliente a que contacte a un abogado, a un contador, o según sea el caso, al experto en la materia.

Para la información general de cada país, la descripción de los pasos de adquisición de inmuebles, (sin llegar a nivel de detalle de tributación, tarifas etc.), el modelo de disclaimer elaborado cumple con la finalidad de eximir a CILA de cualquier responsabilidad sobre la calidad y veracidad de la información.

2. Generación de modelo de contrato para referidos.

CILA desarrolló en el semestre un modelo de contrato para “referidos”, cuya idea es difundirlo como apoyo a los inmobiliarios cuando establezcan relaciones con colegas de otros países. La sugerencia es que jurídicamente se establezca un “disclaimer” específico, en el que CILA (ya no las asociaciones), expresamente manifieste que es una simple guía que no involucra asesoría jurídica

para la celebración de ese tipo de acuerdos ni que involucra un estudio de las particularidades jurídicas de cada país y sus regiones, por lo cual se exonera de toda responsabilidad sobre su contenido y adecuación a la normatividad de cada país.

3. Información de contacto de inmobiliarios afiliados a las asociaciones miembros de CILA.

Tengo entendido que una propuesta es la inclusión en la página web de CILA, particularmente en la información de cada país, de un directorio con los nombres y datos de contacto de los inmobiliarios de su país.

En este tema, y sujeto a las particularidades de la normatividad sobre “habeas data” en cada país, el aspecto jurídico a considerar es el de la necesidad de contar con autorización expresa de cada agente inmobiliario para que CILA publique en su página su nombre y datos de contacto.

Por lo anterior, más que una exigencia de CILA a sus asociaciones, la sugerencia es crear esos directorios pero con la claridad de que el suministro de esa información por parte de las asociaciones es voluntaria (no es exigencia de CILA a sus miembros incluirla) y que quienes lo hagan deban certificar a CILA que esa publicación cuenta con todas las autorizaciones para hacerlo por parte del titular del dato, esto es, del agente inmobiliario. De no existir esa certificación, no se podrá publicar dato alguno del inmobiliario que no la haya emitido.

La propuesta en este sentido sería que cada una de las asociaciones que somos miembros de CILA, se encargue de divulgar a sus inmobiliarios que existe la posibilidad de que sean incluidos en el directorio de contactos de la Confederación y que para ello es necesario que, a través de la asociación del país del caso, suministren la información a publicar y certifiquen expresamente que confieren su autorización para ello. También se consideraría necesario que, CILA cuente un “disclaimer” que exonere a la Confederación de cualquier responsabilidad sobre la veracidad y calidad de la información y, sobre todo, sobre la idoneidad de los agentes inmobiliarios cuyos datos de contacto se divulguen a través de la página web de CILA. Adicional a lo anterior, esta misma dinámica debe considerarse si la publicación no se hiciera sólo en la página web de CILA sino a través de cualquier otro canal por el cual se quisiera divulgar este tipo de información. De otra parte, también conviene que CILA tenga en cuenta que esa información que reciba de los inmobiliarios no puede ser utilizada por esta para enviarles información de interés de CILA (sobre cursos, webinars, noticias etc) si no existiere expresa autorización para ello. Por tanto, en este sentido también sería necesario que la autorización que se obtuviera para publicar los datos de contacto del inmobiliario en la página web de CILA tenga un capítulo adicional autorizando recibir información promocional etc de la Confederación.

Las anteriores son las ideas que compartimos hace unos días para definir las bases y la documentación que sirva de soporte a CILA para protegerla jurídicamente en su válida y valiosa intención de generar mecanismos de divulgación de la información de sus miembros afiliados y de los agentes inmobiliarios de cada país y para proveer información de utilidad para el ejercicio de sus actividades inmobiliarias. Quedo atento a tus consideraciones sobre el particular.

Recibe un cordial saludo

DANIEL VASQUEZ FRANCO

Presidente Ejecutivo FEDELONJAS-Colombia