

## REQUISITS PER A L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT DELS AGENTS IMMOBILIARIS I CREACIÓ DEL SEU REGISTRE

El Govern de la Generalitat de Catalunya acaba d'aprovar el decret de regulació de l'exercici de l'activitat d'agent immobiliari i de creació del Registre dels agents immobiliaris en desenvolupament de l'article 55 de la Llei del dret a l'habitatge.

El Decret s'estructura en tres capítols i conté diferents disposicions addicionals, transitòries, una final i tres annexos.

Capítols i altres disposicions:

- Primer: l'objecte i la finalitat, i l'àmbit d'aplicació.
- Segon: requisits d'ubicació i d'atenció, de capacitació i Bones Pràctiques i de solvència.
- Tercer capítol: registre, tràmit d'inscripció i gestió -amb les diferents situacions que es poden donar –modificació de dades, suspensió i cancel·lació- règim de recursos.

A les disposicions addicionals es fa referència a la tramitació electrònica; a la relació amb altres registres; a la coordinació en la gestió del Registre d'agents immobiliaris de Catalunya i a les funcions d'informació de les Oficines Locals d'Habitatge, i a l'actualització de les quanties de les garanties i assegurances.

A les disposicions transitòries es fixen els mecanismes d'actuació per procedir a la primera inscripció i els terminis, el règim al que queden sotmeses les operacions iniciades abans de l'entrada en vigor i la documentació a presentar amb la declaració responsable en les sol·licituds individuals d'inscripció.

A la disposició final es determina l'entrada en vigor al mes de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

### 1.- FINALITAT

- Regular els requisits per l'exercici de l'activitat dels agents immobiliaris
- Crear el registre d'agents immobiliaris de Catalunya

## 2.- ÀMBIT D'APLICACIÓ

- Les persones físiques o jurídiques que exerceixen o volen exercir a Catalunya com agents immobiliaris. Agent immobiliari és la persona física o jurídica que presta serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries en relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.
  - **Exclusions**
    - Administradors de finques que prestin serveis de mediació en operacions de lloguer d'aquells immobles sobre els que tinguin encomanada l'administració
    - Agents immobiliaris que actuen des d'algun Estat de la U.E. o de fora de Catalunya **sense establiment obert al públic**
    - Persones que actuen a Catalunya en la prestació de serveis relacionats amb les transaccions immobiliàries **de forma no habitual i sense retribució**

## 3.- REQUISITS

- D'ubicació i atenció.
  - Establiment obert al públic. Concepte:
    - El domicili professional, els locals comercials, i les oficines o despatxos que compleixin tots els requisits i disposin dels permisos, les llicències i les altes fiscals requerides legalment per exercir l'activitat.
    - Sense establiment obert al públic (gestió electrònica o telemàtica):
  - Adreça física

**les consultes, queixes i reclamacions de les persones consumidores i usuàries s'hauran d'atendre en l'establiment obert al públic o bé a l'adreça física**

- De capacitat i actuació
  - Formació i acceptació codis de conducta i d'ètica
    - Estar en possessió d'una titulació universitària o bé

- Estar en possessió de certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació en matèria immobiliària en centres d'estudi que reuneixin les condicions per impartir-ne els cursos
  - En el cas de les persones jurídiques, seran els administradors o els membres del Consell d'administració els qui hauran de donar compliment als requisits
  - També ho hauran de complir les persones responsables de cada establiment obert al públic
  - La formació acreditada ha d'estar relacionada amb les següents matèries:
    - Dret de propietat
    - Dret immobiliari
    - Legislació d'arrendaments urbans
    - Dret hipotecari
    - Dret urbanístic i de l'habitatge
    - Dret tributari immobiliari
    - Valoracions immobiliàries
    - La promoció immobiliària
    - Màrqueting i comercialització
    - Dret professional immobiliari. Activitat professional
    - Codi deontològic
    - El Registre d'agents immobiliaris de Catalunya
    - Dret del consum. Els drets de les persones consumidores en l'adquisició i l'arrendament d'habitatges
- De solvència
  - Garantia per respondre -fins el moment en que siguin posades a disposició dels seus destinataris- de les quantitats rebudes en l'exercici de l'activitat
  - Assegurança Responsabilitat Civil per respondre dels danys i perjudicis que se'n puguin derivar de l'exercici de l'activitat

**Les quanties previstes poden ser actualitzades segons els indicadors de què disposi la Generalitat sobre la variació del mercat de l'assegurança en matèria de responsabilitat i garanties.**

#### 4.- MODALITATS DE LA GARANTIA

- Individual
- Col·lectiva
  - Col·legis professionals
  - Associacions regulades a la Llei 7/2006, de 31 de maig, d'exercici de les professions titulades i dels col·legis professionals. Aquestes associacions són definides per la Llei com les formades per persones que exerceixen professions titulades no subjectes a col·legiació (art. 30.1).
- Assegurança de caució o bé fiança
  - Cia. asseguradora  
o bé
  - Entitat financera

| -Entitats establertes a Espanya o a la UE

  - Vigent durant tot el temps en el que es desenvolupi l'activitat medidora
  - Obligació de facilitar el nom de la Cia. asseguradora o financera i el núm. de referència de la garantia.
- Quanties mínimes
  - Establiment obert al públic a Catalunya
    - 60.000€ per cadascun i any de cobertura
  - Comercialització exclusiva per via telemàtica o electrònica
    - 300.000€ per agent i any de cobertura
- Execució
  - Per acord exprés entre les persones destinatàries de les quantitats rebudes i les persones que les van lliurar
  - Per sentència judicial, laude arbitral ferm o resolució administrativa ferma que es pronuncii sobre els drets de les persones interessades en les quantitats esmentades.

#### 5.- MODALITATS DE L'ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT CIVIL

- Individual
  - Col·lectiva
- | Entitats establertes a Espanya o a la UE
- Col·legis professionals
  - Associacions regulades a la Llei 7/2006, de 31 de maig, d'exercici de les professions titulades i dels col·legis professionals

- Quanties mínimes
  - Per establiment obert al públic a Catalunya
    - 100.000 € per sinistre
    - 600.000 € per any
  - Comercialització exclusiva per via telemàtica o electrònica
    - 150.000 € per sinistre
    - 1.000.000 € per any

## 6.- EL REGISTRE

- Creació per mandat de la Llei del dret a l'habitatge
- Naturalesa administrativa
- Obligatori
- Adscrit al Departament competent en matèria d'habitatge i depèn de la Secretaria d'Habitatge
- Gestió a càrrec de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el frontal de tramitació de l'Oficina de Gestió Empresarial (OGE).

## 7.- FUNCIONS

- De la Secretaria d'Habitatge
  - Establir directrius per gestió de la inscripció i per modificació de dades inscrites.
  - Acordar la suspensió i la cancel·lació d'ofici de la inscripció.
  - Controlar el compliment de les condicions de manteniment de la inscripció (sistemes de revisió periòdica i seguiment dels requisits i les condicions que permeten la inscripció).
  - Informar i donar accés públic a les dades que figuren al Registre, (respecte a la normativa de protecció de dades personals).
  - Emetre certificacions sobre les dades del Registre.
  - Fomentar l'elaboració de codis de conducta i deontologia professional per part dels col·legis, les associacions i els organismes professionals. (Principis d'ètica professional, de comportament, el secret professional, les comunicacions comercials i la transparència en les remuneracions)
- De l'Agència de l'Habitatge i Oficina de Gestió Empresarial
  - Gestió de les sol·licituds d'inscripció, de suspensió temporal i de cancel·lació.
  - Verificació i comprovació de la conformitat de les dades de les declaracions responsables, i també de qualsevol altra de les presentades amb la sol·licitud.

## 8.-TRÀMIT DE LA INSCRIPCIÓ

- Sol·licitud davant de les dependències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé de les oficines de Gestió Empresarial. Accés a la tramitació electrònica.

- Presentació per declaració responsable

### • Individual

- Que disposa d'establiment obert al públic.
  - En el cas de prestació dels serveis exclusivament a distància per via electrònica o telemàtica, l'adreça física de què disposa.
- Que per dur a terme els serveis i les activitats de mediació en matèria de serveis immobiliaris té atorgats els permisos, les llicències i les altes fiscals corresponents.
- Que es compromet a desenvolupar la seva activitat d'acord amb els principis d'actuació i codis de conducta sobre l'ètica professional, l'ètica de comportament, el secret professional, les comunicacions comercials i la transparència en les remuneracions.
- Que té la capacitat professional requerida.
- Que disposa de la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil professional i que ha subscrit les garanties en les quanties i modalitats que estableix el capítol II.
- Que es compromet a mantenir les condicions i els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari
- Que autoritza les persones que gestionen el Registre a fer les comprovacions necessàries sobre el contingut de la declaració, i es compromet a aportar la documentació que, si és el cas, li requereixin als efectes d'acreditar-les.

### • Col·lectiva

- Col·legis professionals
- Associacions regulades a la Llei 7/2006, de 31 de maig, d'exercici de les professions titulades i dels col·legis professionals
  - Sol·licitud d'inscripció conjunta
  - Declaració responsable
  - Relació de totes les persones en situació d'exercici
  - Relació d'establiments de cadascuna
  - Dades de la societat amb què operen, si és el cas
  - Fer constar que totes les persones reuneixen les condicions i els requisits:
    - D'ubicació i atenció
      - Adreça física (telemàtic)
      - Establiment obert al públic

- De capacitat i actuació
  - Formació i acceptació codis de conducta i d'ètica
- De solvència
  - Garantia
  - Assegurança Responsabilitat Civil

**La persona interessada autoritza l'Administració a contrastar i comprovar les dades declarades amb les dades de què disposin altres entitats o organismes públics o privats.**

## **9.- LA INSCRIPCIÓ**

- És de caràcter individual
- Té durada indefinida
  - Comprovació d'ofici posterior a la presentació de la documentació aportada i de les dades declarades.

**L'Administració expedirà a l'interessat una certificació de la inscripció.**

## **10.- EFECTES DE LA INSCRIPCIÓ**

- Atorga la condició d'agent immobiliari homologat.
- Dóna dret a fer pública la condició d'agent.
- A prestar els serveis amb l'ús de la placa i distintius homologats
- permet acreditar a la persona que figura en el Registre, que reuneix els requisits i les condicions adequats per exercir l'activitat.

**La inscripció i l'ús de la placa no implica necessàriament cap responsabilitat de la Generalitat de Catalunya en relació amb les actuacions dels agents.**

- **Modificació, suspensió i cancel·lació a instància de part**
  - Mateix tràmit que per la inscripció
  - Declaració jurada
  - Presentació individual o mitjançant col·legi o associació professional
- **Suspensió i cancel·lació d'ofici**
  - Suspensió
    - Inhabilitació per sanció comesa per infracció molt greu o greu. La sanció ferma és pública.
  - Cancel·lació
    - Per defunció de la persona inscrita
    - Per incompliment dels requisits d'inscripció, prèvia audiència a les persones interessades.

## **La cancel·lació de la inscripció dóna lloc a la baixa del Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya**

- Les resolucions de la persona titular de la Secretaria d'Habitatge poden ser objecte de recurs d'alçada davant del titular del Departament competent en matèria d'habitatge
- El fitxer de dades personals té el contingut previst a la normativa en matèria de protecció de dades

### **11.- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

- Els professionals que exerceixen en el moment de l'entrada en vigor tenen un termini per tramitar la inscripció de sis mesos a partir de la entrada en vigor.
  - La sol·licitud col·lectiva d'inscripció s'haurà de tramitar en el mateix termini
  - La presentació és suficient perquè les persones relacionades siguin automàticament inscrites en el Registre.
- La capacitat professional exigida per als professionals que exerceixen es considerarà acreditada per la declaració responsable d'experiència en prestació de serveis en el sector immobiliari durant més de quatre anys immediatament anteriors a la sol·licitud.
- Operacions iniciades abans de l'entrada en vigor
  - Les garanties i assegurances no són d'aplicació a les operacions de mediació immobiliàries iniciades abans de la seva entrada en vigor.  
  
**La data de la nota d'encàrrec determina l'inici de les operacions. L'encàrrec escrit és obligatori d'ençà de l'entrada en vigor de la Llei del Dret a l'Habitatge (Abril 2008)**
- Sol·licitud individual
  - Durant el termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor del decret caldrà acreditar i aportar la declaració responsable, la documentació relativa a la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil i les garanties fixades
  - Per aquells que no estiguin exercint amb quatre anys d'antiguitat caldrà aportar també la titulació universitària o els certificats dels coneixements en matèria immobiliària

**Montserrat Junyent Martín**

Cap de l'Assessoria Jurídica  
Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona