

## LLEI DEL DRET A L'HABITATGE

**Aprovada pel Parlament de Catalunya amb data 19 de desembre de 2007,  
publicada en el DOGC el dia 9 de gener del 2008.  
Entrada en vigor el 9 d'abril de 2008.  
Àmbit d'aplicació: Catalunya.**

La llei té com a objectiu principal transformar el mercat de l'habitatge adaptant-se a les noves realitats del mercat i donar resposta a la necessitat vital que tots els ciutadans tenen de gaudir, d'acord amb la Constitució de l'Estat, d'un habitatge digne.

Es troba estructurada en 7 títols més un preliminar.

- Títol preliminar: aspectes de caràcter general i especialment a l'objecte i finalitats de la llei.
- Títol I: Competències de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge.
- Títol II: Planificació i programació en matèria d'habitatge.
- Títol III: Aspectes relatius a la qualitat del parc d'habitatges.
- Títol IV: Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge. Criteris de transparència, requisits de les activitats dels diferents agents que intervenen en el mercat i mesures de protecció dels drets dels consumidors i usuaris.
- Títol V: Protecció pública de l'habitatge.
- Títol VI: Règim sancionador.
- Títol VII: Col·laboració de Notaris i Registres en el compliment dels preceptes de la Llei.

En el Títol IV es recullen els requisits que afecten de manera específica l'exercici de l'activitat de mediació. S'ha traslladat el mateix criteri de la Llei 10/2003 de 20 de maig. Tanmateix, en el capítol destinat als agents immobiliaris amb caràcter general, es dedica un primer apartat diferenciat fent un reconeixement específic als Agents de la Propietat Immobiliària.

El títol es divideix en 6 capítols:

- Capítol I: Disposicions Generals.
- Capítol II: Dedicat a les activitats dels professionals vinculades amb l'habitatge.
  - o Secció 1a: Agents en el procés de construcció i rehabilitació.

- Secció 2a: Agents en la prestació dels serveis immobiliaris.
- Capítol III: Dedicat als Registres d'homologació.
- Capítol IV: Dedicat a la publicitat de l'habitatge.
- Capítol V: Dedicat a l'oferta de l'habitatge.
- Capítol VI: Dedicat a la transmissió i arrendament de l'habitatge.

## AGENTS QUE INTERVENEN EN LA PRESTACIÓ DE SERVEIS IMMOBILIARIS

### Títol IV, Capítol II, Secció 2a. Capítol III (Articles 53 a 57)

#### 1.- Administradors de finques.

Les persones físiques dedicades de manera habitual i retribuïda a administrar i a assessorar als titulars de béns immobles i comunitats de propietaris.

Requisits per l'exercici:

- a.- Capacitació professional requerida.
- b.- Compliment condicions legals que resultin exigibles.
- c.- La pertinença al Col·legi Professional corresponent habilita per l'exercici de la professió.
- d.- Subscriure assegurança de responsabilitat civil que es pot constituir per mitjà del col·legi o l'associació professional corresponent.

**Els administradors que compatibilitzin la seva activitat amb la prestació de serveis de transacció immobiliària** en operacions de compravenda, permuta o cessió de béns immobles –altres que traspàs o arrendament- i, respecte del quals no tenen encomanada l'administració, tenen la consideració d'agents immobiliaris i **han de complir els requisits que la llei determina pels agents immobiliaris.**

#### 2.- Agents Immobiliaris (transcripció de la definició continguda a la Llei).

*"Article 55.1.-*

*Són agents immobiliaris les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries amb relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets."*

Poden exercir com agents immobiliaris:

- **Els agents de la propietat immobiliària** d'acord amb la seva qualificació professional establerta en la seva normativa i en el text de la Llei. Els agents de la propietat immobiliària, quedant obligats a complir els mateixos requisits que estableix la llei per a exercir l'activitat que els agents immobiliaris en general, llevat de les excepcions que per raó de la seva pertinença al Col·legi es recullen i, pel que fa a la qualificació professional, quedaran subjectes a la seva pròpia normativa, per tant, al Decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel qual s'aproven els nous estatuts dels col·legis d'agents de la propietat immobiliària.

- Totes les persones que tinguin la capacitat professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que resultin exigibles per a l'exercici de l'activitat.

### 3.- Registre d'homologació.

Es poden crear registres d'homologació de **naturalesa administrativa, que es trobaran adscrits al departament competent en matèria d'habitatge**. La inscripció en resulta de caràcter obligatori pels agents immobiliaris i voluntari per la resta dels agents vinculats a l'habitatge (administradors, constructors, promotors).

La manca d'inscripció no afecta a la validesa dels contractes ni a la resta de les actuacions que s'hagin dut a terme en la intervenció de l'agent. El seu funcionament es determinarà en el reglament pendent d'aprovació.

## ELS AGENTS IMMOBILIARIS

### 1.- Requisits per l'exercici.

- Reunir la capacitat professional requerida i complir les condicions legals i reglamentàries que resultin exigibles per a l'exercici de l'activitat. En el cas de les persones jurídiques, la capacitat és exigible a l'administrador o, si s'escau, als membres del Consell d'administració.
- Causar alta en el **Registre d'homologació dels agents vinculats a l'habitatge de caràcter obligatori**.  
El seu desenvolupament i característiques es determinarà per reglament i mitjançant concert amb els col·legis d'agents, tenint especial consideració als seus estatuts i reglamentació interna. (No serà exigible en tant no s'aprovi)
- Tenir establiment obert al públic, llevat de la comercialització per via telemàtica o electrònica, en que caldrà acreditar una adreça física.
- Constituir i mantenir en permanent vigència una caució per respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de la seva activitat professional mentre no les posin a disposició dels destinataris. La seva quantia vindrà determinada pel nombre d'establiments que l'agent mantingui oberts al públic. Es podrà constituir a través del Col·legi. (Pendent desenvolupament reglamentari, no serà exigible fins que no s'aprovi)
- Constituir i mantenir en permanent vigència una pòlissa de responsabilitat civil per respondre de l'activitat professional. La seva quantia vindrà determinada pel nombre d'establiments que l'agent mantingui oberts al públic. Es podrà constituir a través del Col·legi. (Pendent desenvolupament reglamentari, no serà exigible fins que no s'aprovi)
- Col·locar en lloc visible per al públic i en cada establiment de l'agent una placa amb un distintiu pendent de creació per reglament, en el què s'ha de fer constar el número d'inscripció en el registre de caràcter obligatori. Els agents col·legiats podran compartir el distintiu del registre al costat del distintiu corporatiu i el seu número de col·legiat. (No serà exigible en tant no s'aprovi)

## 2.- Obligacions del mediador.

- Actuar amb ètica, diligència, responsabilitat i independència professional amb especial protecció a drets de consumidors i usuaris. Transparència respecte la veritable naturalesa de l'empresa o l'establiment o dels serveis que presten.
- Obligatorietat de subscriure nota d'encàrrec amb els propietaris que habiliti per a:
  - o ofertar-la i publicitar-la,
  - o percebre quantitats a compte,
  - o per formalitzar precontractes o contractes amb tercers.
- Es prohibeix expressament oferir o fer publicitat d'habitatges sense haver subscrit abans la corresponent nota d'encàrrec.

## 3. – Nota d'encàrrec. Contingut.

- Identitat del mitjancer i el número d'inscripció en el registre.
- Termini de durada de l'encàrrec.
- Descripció de l'operació encomanada.
- Identificació de la finca o de les finques amb indicació de dades registrals, càrregues, gravàmens i afectacions de qualsevol naturalesa.
- El règim de protecció de l'immoble, si procedeix.
- El preu de l'oferta.
- Aspectes jurídics de rellevància que afectin l'immoble (procediments judicials etc....). Manifestació de l'atorgant sota la seva responsabilitat.
- Retribució de l'agent i forma de pagament. Sols podrà consistir en un percentatge sobre el preu o en un import fix. No es pot percebre retribució provenint de les dues parts relatives a una mateixa operació, llevat acord exprés en aquest sentit.
- Drets i obligacions de les parts, especialment les facultats concedides a l'agent.

Obligatorietat de verificar prèvia subscripció de qualsevol document amb tercers, les dades facilitades pel propietari o el seu mandatari i la titularitat registral, càrregues i gravàmens del bé immoble.

**S'exonera els agents col·legiats de l'obligatorietat de tenir fulls de reclamació a disposició del públic i els cartells informatius.** Els no col·legiats hauran de seguir complimentant les prescripcions de la normativa reguladora dels fulls de reclamació i denúncia d'establiments comercials.

## PUBLICITAT DE L'HABITATGE

### Capítol IV (Articles 58-59)

La publicitat haurà de subjectar-se als principis de veracitat, de tal manera que no s'ocultin dades rellevants dels objectes a què es refereixen i no es pugui induir a cap error amb repercussions de caràcter econòmic. Es fa novament menció en els articles relatius a la publicitat de la prohibició expressa de comercialitzar i publicitar immobles sense tenir la corresponent nota d'encàrrec.

**Totes aquelles dades, característiques, condicions relacionades amb la construcció, serveis, instal·lacions, etc. que s'hagin inclòs en la publicitat seran exigibles per part de l'adquirent fins i tot en el supòsit que no es faci menció expressa al contracte de transmissió.**

#### 1.- Contingut obligatori.

- Localització de l'immoble.
- Indicació de l'estat en què es troba (acabat, en construcció, o projectat).
- Per a habitatges de nova construcció o en fase d'execució, número i data de caducitat de la llicència.
- Per a habitatges de nova construcció o en fase d'execució, la superfície útil i construïda. En cas d'elements annexos, es farà constar la seva superfície separadament.
- Número d'inscripció en el registre d'homologació, distintiu col·legial i en el cas d'agents col·legiats, el seu número de col·legiació.
- Per a habitatges de nova construcció o en fase d'execució, la identitat del responsable de la comercialització de la promoció, adreça i telèfon de contacte.

## OFERTA DE L'HABITATGE

### Capítol V (Articles 60 i 61)

#### 1.- Venda.

Els requisits en l'oferta d'un habitatge són **d'aplicació a tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis** immobiliaris.

La persona interessada en l'adquisició té dret a rebre informació suficient respecte de les condicions essencials del producte que se li ofereix. Abans del lliurament de qualsevol quantitat a compte del preu final té **dret a que se li faciliti per escrit** la següent informació:

- Identitat de l'agent que intervé en la transacció.
- Identificació de l'habitatge.
- Superfície útil de l'habitatge i la dels seus annexos.
- La referència de la inscripció registral.
- Indicació de règim de protecció i del pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta de VPO.
- Import total de la transmissió:
  - o Preu.
  - o Impostos a càrrec del comprador segons llei.
  - o Altres despeses inherents al contracte.
  - o Habitatge projectat o en construcció:
    - Termini d'inici de les obres.
    - Termini lliurament.

**Abans del lliurament d'una quantitat a compte que superi l'1% del preu fixat, a més de l'anterior informació:**

- Primeres transmissions
  - o Tipus de materials utilitzats en la construcció.
  - o Orientació, grau d'aïllament tèrmic i acústic.
  - o Mesures d'estalvi energètic.
  - o Serveis i instal·lacions individuals i comuns o del complex immobiliari, si s'escau, de les quals disposa.
  - o Número de la llicència i les condicions generals i específiques per la seva concessió.
- Segones i ulteriors transmissions
  - o Antiguitat de l'edifici.
  - o Serveis i instal·lacions individuals i comuns de les quals disposa.
  - o Estat d'ocupació.
  - o Import de les quotes, derrames, pagaments comunitaris pendents (habitatges en règim propietat horitzontal).

- En qualsevol transmissió (primeres, segones i ulteriors)
  - o Dades registrals.
  - o Càrregues, gravàmens, afectacions.
  - o Quota de participació, si s'escau.
  - o Condicions financeres i econòmiques.
  - o Forma de pagament.
  - o Interessos que s'acreditin i forma d'aplicar-los.
- En projecte o construcció
  - o Informació sobre la llicència.
- Noves acabades
  - o Còpia de la llicència de primera ocupació.
- VPO
  - o Data de la qualificació (provisional o definitiva).
  - o Limitacions pels adquirents i usuaris.
  - o Drets i deures.

La informació continguda a la cèdula d'habitabilitat es considerarà suficient en relació amb la informació de les condicions físiques de l'habitatge o bé la continguda en la qualificació definitiva, en cas de VPO.

## 2.- Arrendament.

La persona interessada en un arrendament té dret a rebre informació suficient respecte a les condicions essencials del contracte **abans del lliurament de qualsevol quantitat**:

- Descripció i condicions físiques de l'habitatge.
- Superfície útil.
- Serveis, instal·lacions i subministraments de què disposa.
- Import de la renda amb desglossament i detall de serveis accessoris i altres quantitats assumides per l'arrendatari i periodicitat de la seva liquidació.
- Termini de l'arrendament.
- Fiança i altres garanties addicionals.
- Sistema d'actualització de la renda al llarg del termini.

La informació continguda a la cèdula d'habitabilitat es considerarà suficient en relació amb la informació de les condicions físiques de l'habitatge o bé la continguda en la qualificació definitiva, en cas de VPO.

## TRANSMISSIÓ I L'ARRENDAMENT

### Capítol VI (Articles 62 a 67)

#### 1.- Principis contractuals de caràcter bàsic en la transmissió i l'arrendament.

Els principis recollits en aquest apartat **s'emmarquen dins de les transmissions o cessions d'ús formalitzades en el marc d'una activitat empresarial o professional**, per tant, són d'obligat compliment en tant que la transmissió o la cessió es produeix dins d'aquest context. Fan especial referència a la legislació vigent en matèria de drets de consumidors i usuaris.

Requisits:

- Concreció, claredat i senzillesa a la redacció.
- Referències a texts legals es faran amb previ lliurament del mateix.
- Respecte al principi d'equilibri i prestacions degudes entre les parts.
- El dubte es resol en favor del consumidor.
- Habitatges **que compleixin les condicions d'habitabilitat d'acord amb els requeriments que la pròpia llei recull en el Capítol I del Títol III** respecte a la qualitat del parc immobiliari i requisits exigibles als habitatges. Es compleix amb aquesta prescripció amb la cèdula d'habitabilitat o la qualificació definitiva en VPO. Possibilitat d'exoneració en cas de venda per pacte de renúncia, sempre que l'adaptació de les obres necessàries per assolir els principis d'habitabilitat resultin possibles i es comprometi l'adquirent a la seva execució.
  - o Abusives
    - Privació de drets bàsics del consumidor.
    - Vinculació contractual a la sola voluntat del professional.

#### 2.- Requisits per a la transmissió d'habitatges o rebre'n quantitats a compte.

- En construcció
  - o Tenir la llicència.
  - o Tenir la titularitat del dret sobre la finca que faculti per a la construcció.
  - o Indicació de càrregues i gravàmens.
  - o Tenir concertades les garanties i assegurances legalment exigibles.
  - o Individualització del crèdit hipotecari, si procedeix.
- Noves acabades
  - o Tenir la llicència.
  - o Disposar de la connexió de la xarxa de subministraments.
  - o Tenir concertades les garanties i assegurances legalment exigibles.
  - o Haver formalitzat el llibre de l'edifici.
  - o Haver dividit el crèdit hipotecari entre totes les entitats, si procedeix.
  - o En cas de gran rehabilitació en els termes de la Llei s'equiparan a nova construcció.

### **3. – Documentació a lliurar als compradors.**

- Habitatges nous
  - o Pla d'ubicació.
  - o Pla de l'habitatge amb indicació de superfície útil i construïda. Mesurament per tècnic competent. Annexos diferenciats.
  - o Memòria de qualitats.
  - o Cèdula d'habitabilitat o qualificació definitiva en VPO.
  - o Certificat d'aptitud, en cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica.
  - o Nota simple registral actualitzada.
  - o Documentació relativa a les garanties.
  - o Documentació relativa a la hipoteca, si procedeix.
  - o Escriptura de declaració d'obra nova, divisió en propietat horitzontal i Estatuts, si han estat atorgats.
  - o Documentació necessària per a la contractació dels subministraments.
  
- Habitatges en segona mà o ulteriors transmissions
  - o Cèdula d'habitabilitat o qualificació definitiva en VPO.
  - o Certificat d'aptitud, en cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica.
  - o Nota simple registral actualitzada.
  - o Escriptura de declaració d'obra nova, divisió en propietat horitzontal i Estatuts, si procedeix.
  - o Documentació necessària per a la contractació dels subministraments.
  - o Certificat estat comptes quotes comunitaris, en cas de propietat horitzontal. Es farà constar despeses ordinàries aprovades pendents de repartiment.

Les despeses derivades de l'obtenció de la documentació que es tracti no podran anar a càrrec de l'adquirent.

### **4.- Requisits per a l'arrendament.**

- Haver facilitat la documentació preceptiva de l'oferta.
- Cèdula d'habitabilitat o acreditació equivalent.
- Prestació de la fiança en els termes de la LAU. Inscripció de les dades contractuals en el registre de dipòsit de fiances.

## RÈGIM SANCIONADOR

### Títol VI (Articles 115-131)

Les infraccions es graduen com a molt greus, greus i lleus i dins de cada gradació es donen dos supòsits en funció de la tipologia de la matèria afectada:

- Qualitat del parc immobiliari.
- Protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.
- Habitatge amb protecció oficial.

Les sancions imposades per l'incompliment de les obligacions recollides a la Llei en funció dels criteris de gradació que la mateixa llei contempla (intencionalitat, transcendència dels perjudicis, beneficis obtinguts com a conseqüència de la infracció, etc..) poden portar aparellada una altra de caràcter accessori d'inhabilitació durant un termini per a participar en promocions d'habitatges amb protecció oficial o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

Les sancions són de contingut econòmic. La multa pot arribar fins als 900.000€ en el cas que sigui de caràcter molt greu. Les actuacions dels agents immobiliaris que hagin estat mereixedores d'una sanció molt greu o greu comportaran la baixa del Registre d'homologació durant el termini que duri la inhabilitació i, un cop esdevingui ferma, serà pública. En el suposat cas que es doni la instrucció de causa penal pels mateixos fets tipificats per la Llei com a infraccions, els expedients incoats quedaran en suspens fins que el Tribunal penal en dicti la resolució que posi fi al procediment o dicti Sentència. En cas que es determini que no s'ha produït cap delictes, el expedient continuarà amb subjecció als fets que hagin estat declarats com a provats.

Es produirà **prescripció de les infraccions** d'ençà del dia en què la infracció s'ha comés o en cas d'infraccions continuades quan ha finalitzat el darrer acte amb què es consuma la infracció:

- 4 anys (molt greu)
- 3 anys (greu)
- 2 anys (lleu)

Es produirà la **prescripció de les sancions** a comptar des que la sanció administrativa és ferma, als

- 4 anys (molt greu)
- 3 anys (greu)
- 2 anys (lleu)

Es produirà la **caducitat de l'expedient sancionador** si dins els 6 mesos de la seva incoació no s'ha dictat i notificat cap resolució. Es pot incoar nou expedient si no s'ha produït la prescripció de la infracció tot i que els expedients caducats no interrompen el termini de la prescripció de la infracció.

És competent per tramitar els expedients e imposar les sancions que corresponguin, l'administració de la Generalitat per mitjà dels seus Departaments i ens locals competents en matèria d'habitatge i de consum.

## TIIFICACIÓ DE LES SANCIONS

Les infraccions relacionades amb l'exercici de l'activitat professional es troben dins de l'apartat de la protecció dels drets dels consumidors.

- **L'incompliment de les obligacions o dels requisits establerts per exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge**
  - o **sanció molt greu**, si s'ha ocasionat un perjudici al consumidor per un valor superior a 12.000€
  - o **sanció greu**, si el perjudici és superior a 6.000€ e inferior a 12.000€
  - o **sanció lleu**, si no hi ha perjudici econòmic o aquest és inferior a 6.000€

**Tindrà també la consideració d'infracció molt greu:**

- Les accions o omissions que comportin assetjament o discriminació d'acord amb el contingut de la llei

**Tindran també la consideració d'infracció greu:**

- **Exercici l'activitat d'agent immobiliari sense complir els requisits establerts per aquesta llei (per exemple, la no inscripció en el registre d'homologació de caràcter obligatori).**
- No lliurar als adquirents d'un habitatge la documentació establerta com a obligatòria per aquesta llei.
- No subscriure les assegurances i les garanties exigides (responsabilitat civil i caució).
- Fer publicitat o ofertes d'habitatges sense haver subscrit la corresponent nota d'encàrrec i sense ajustar-se al contingut establert per la llei en matèria de publicitat (art. 58).
- No lliurar als interessats –abans de rebre qualsevol quantitat a compte del preu final- (venda o arrendament) la informació requerida per la llei.
- No constituir la fiança legal en matèria d'arrendament

**Tindran també la consideració d'infracció lleu:**

- Incomplir els requisits fixats per la llei per formalitzar contractes.
- Fer publicitat sense fer-hi constar les dades obligatòries fixades per la llei.
- Incomplir l'obligació de formalitzar correctament i de manera completa el llibre de l'edifici.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL TRETZENA**

El Govern de la Generalitat ha de crear el registre d'homologació dels agents immobiliaris en el termini de tres mesos de la data de publicació, per tant, abans del 9 d'abril de 2008, i es compromet a impulsar les actuacions necessàries perquè l'Administració de l'Estat elabori i aprovi normes de formació mínima i de capacitació dels agents immobiliaris amb la finalitat de donar una millor protecció als consumidors. Es tracta per tant de reiterar l'obligació legal que conté la Llei 10/2003 de 20 de maig de desenvolupar per via reglamentària els requisits que hauran de complir aquells que es trobin en l'apartat b) de l'article 3 de la Llei, és a dir aquells que avui per avui actuïn en el mercat sense tenir cap titulació ni pertànyer a cap col·legi oficial.

**Montserrat Junyent Martín**

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

## EXTRACTE DELS ARTICLES QUE REGULEN DE MANERA ESPECÍFICA L'ACTIVITAT DE L'AGENT DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA

**ARTICLE 55: DEFINEIX LA FIGURA DE L'AGENT IMMOBILIARI I LES SEVES OBLIGACIONS PER EXERCIR. ENTRE LES OBLIGACIONS, DESTAQUEM LA INSCRIPCIÓ OBLIGATÒRIA EN EL REGISTRE L'OBLIGATORIETAT DE SUBSCRIURE LA NOTA D'ENCÀRREC PER INICIAR L'OFERTA D'UN IMMOBLE.**

ARTICLE 55. ELS AGENTS IMMOBILIARIS

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són agents immobiliaris les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries amb relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden exercir com a agents immobiliaris:

- a) Els agents de la propietat immobiliària que compleixen els requisits de qualificació professional que estableixen llur normativa específica i aquesta llei.
- b) Totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitació professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.

3. Els agents immobiliaris, per a poder exercir, han de:

- a) Disposar d'un establiment obert al públic a aquest efecte, llevat que la comercialització dels serveis immobiliaris s'efectuï a distància per via electrònica o telemàtica, en el qual cas cal acreditar una adreça física de l'agent responsable.
- b) Estar en possessió de la capacitació professional que se'ls exigeixi legalment. En cas de tractar-se de persones jurídiques, la capacitació és exigible als administradors o, si s'escau, als membres del consell d'administració.
- c) Constituir i mantenir una garantia, amb vigència permanent, que els permeti respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de llur activitat medidora mentre no les posin a disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia cal tenir en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic.

Per reglament es poden establir les modalitats que pot adoptar i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir la dita garantia. En el cas dels agents col·legiats o associats, la garantia es pot constituir per mitjà del col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

- d) Constituir i mantenir una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeti respondre de l'exercici de l'activitat medidora. El capital que ha d'assegurar la pòlissa s'ha de determinar per reglament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic. La pòlissa d'assegurança pot ésser individual o bé, en el cas dels agents col·legiats o associats, la pòlissa col·lectiva que tingui concertada el col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

4. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, ha de crear un registre obligatori d'agents immobiliaris, en els termes que estableix l'article 56.

5. Són obligacions dels agents immobiliaris:

- a) Actuar amb diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector i amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors i usuaris d'habitatges, i no fer referències ni emprar noms, en cap cas, que indueixin o puguin induir els consumidors o usuaris a error respecte a la veritable naturalesa de l'empresa o l'establiment o dels serveis que presten.
- b) Abans d'iniciar una oferta d'un immoble, subscriure amb els propietaris d'habitatges que els encomanin la transacció d'un habitatge una nota d'encàrrec que els habiliti per a fer-ne oferta i publicitat, per a percebre quantitats o per a formalitzar amb tercers qualsevol precontracte o contracte.

6. Els agents immobiliaris no poden fer oferta ni publicitat d'immobles de tercers si no han subscrit abans la nota d'encàrrec a què fa referència l'apartat 5.b, en la qual han de constar necessàriament les dades següents:

- a) La identitat de l'agent i el número d'inscripció en el registre d'agents immobiliaris.
- b) La identitat dels propietaris de l'immoble i, si s'escau, la de llur representant.
- c) El termini de durada de l'encàrrec.
- d) La descripció de l'operació encomanada.
- e) La identificació de la finca o de les finques, amb especificació de les dades registrals, les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa.
- f) El règim de protecció de l'habitatge, si s'escau.
- g) El preu de l'oferta.
- h) Els aspectes jurídics que afectin l'immoble d'una manera rellevant, que la persona que encarrega la transacció ha de posar de manifest, sota la seva responsabilitat, sobretot pel que fa a procediments judicials pendents per qüestions relacionades amb l'immoble.
- i) La retribució de l'agent i la forma de pagament. La retribució de l'agent ha de consistir en un percentatge del preu o en un import fix i en cap cas no es pot percebre retribució de les dues parts que intervenen en la transacció per la mateixa operació, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit.

j) Els drets i les obligacions de les parts, amb indicació de les facultats concedides a l'agent.

7. Els agents immobiliaris, abans de subscriure amb tercers qualsevol document relatiu a la transacció d'un immoble, han d'haver verificat les dades facilitades pels propietaris mandants i la titularitat, les càrregues i els gravàmens registrals del bé.

8. D'acord amb el que disposa la normativa reguladora dels fulls de reclamació i denúncia als establiments comercials i en l'activitat de prestació de serveis, els agents immobiliaris no col·legiats han de tenir a disposició dels consumidors fulls oficials de reclamació i denúncia, i han de tenir en un lloc visible de llurs establiments un cartell informador de l'existència dels fulls.

## **ARTICLES 56 I 57: FAN REFERÈNCIA ALS REGISTRES D'HOMOLOGACIÓ I AL DISTINTIU D'INSCRIPCIÓ ALS REGISTRES.**

### **ARTICLE 56. CARÀCTER DELS REGISTRES**

1. Es poden crear registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquests registres s'ha de determinar per reglament, de manera concertada amb els col·legis professionals vinculats i tenint en compte els estatuts i la reglamentació dels dits col·legis.

2. Els registres d'homologació poden ésser de caràcter voluntari o obligatori i responen a la tipologia dels agents. Els de caràcter obligatori són registres administratius adscrits al departament competent en matèria d'habitatge.

3. La inscripció dels agents en els registres s'ha d'efectuar en els termes i segons el procediment que s'aprovi per reglament. Per a inscriure-s'hi, els agents han d'acreditar que llur activitat s'ajusta als requisits i les qualificacions establerts per aquesta llei i als que s'estableixin per reglament.

4. La manca d'inscripció en els registres d'homologació no afecta la validesa dels contractes ni la resta d'actuacions que s'hagin pogut efectuar amb la intervenció de l'agent.

5. El reglament dels registres ha de concretar les condicions i el procediment per a la comprovació dels assentaments, la renovació i la resolució d'aquests i la resta d'aspectes de funcionament.

### **ARTICLE 57. DISTINTIU D'INSCRIPCIÓ ALS REGISTRES**

Els titulars dels registres han de crear un distintiu i una placa amb un format i unes característiques específiques que ha d'ésser col·locada en un lloc visible per al públic en cada un dels locals dels agents inscrits, i també en el paper comercial i en la publicitat dels agents. En el dit distintiu ha de constar el número d'inscripció dels agents en el registre corresponent. Els professionals col·legiats en exercici que exerceixen estatutàriament les funcions descrites pel capítol II poden compartir el distintiu del registre amb el distintiu col·legial i el número de col·legiat.

## **ARTICLES 58 I 59: regulen la publicitat i les mencions obligatòries en aquesta.**

### **ARTICLE 58. LA PUBLICITAT I EL SEU CARÀCTER VINCULANT**

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació i la rehabilitació d'habitatges i la prestació de serveis immobiliaris que tenen algun dret per a la transmissió, l'arrendament i la cessió dels habitatges, com ara els promotors, els propietaris, els agents immobiliaris i els administradors de finques, s'han de subjectar a la normativa que prohibeix la utilització de publicitat il·lícita i, especialment, a les normes reguladores de la publicitat que estableix aquesta llei.

2. S'entén per *publicitat* tota forma de comunicació adreçada als consumidors o al públic en general amb la finalitat de promoure de manera directa o indirecta la transmissió, l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'habitatges a títol oneros.

3. L'oferta, la promoció i la publicitat adreçades a la venda o l'arrendament d'habitatges s'han d'ajustar als principis de veracitat, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes a què es refereixen i no indueixin o puguin induir els destinataris a cap error amb repercussions econòmiques.

4. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment pel comprador, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

5. Es prohibeix expressament la comercialització i la publicitat d'immobles per compte d'altre sense tenir prèviament la nota d'encàrrec corresponent.

### **ARTICLE 59. MENCIONS OBLIGATÒRIES**

En tota publicitat, l'agent ha de fer constar necessàriament:

- a) La localització de l'habitatge.
- b) L'estat de l'habitatge ofert, i si ja és acabat, en fase de construcció o només projectat, en cas d'obra nova.
- c) El número i la data de caducitat de la llicència d'obres, en el cas de la primera transmissió d'habitatges en edificis acabats o en obres.
- d) La superfície útil i la superfície construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció. En cas d'annexos, la superfície d'aquests s'ha de fer constar de manera diferenciada.
- e) El número de referència del registre d'homologació, el distintiu col·legial i el número de col·legiació de l'agent, si s'escau.
- f) El responsable de la comercialització de la promoció, amb l'adreça i el telèfon de contacte, en cas d'obra nova.

## **ARTICLE 60: regula els requisits de l'oferta per a la venda d'habitatges.**

### **ARTICLE 60. OFERTA PER A LA VENDA**

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis immobiliaris s'han de subjectar a les normes reguladores de l'oferta que estableix aquesta llei.

2. La persona interessada a adquirir un habitatge ha de rebre una informació suficient sobre les condicions essencials del que se li ofereix. Abans d'avançar qualsevol quantitat a compte del preu final, li ha d'ésser lliurada per escrit la informació mínima següent:

- a) La identificació de l'agent que intervé en la transacció.
- b) La identificació de l'habitatge, amb l'expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos.
- c) La referència de la inscripció registral.
- d) El preu total de la transmissió, amb la indicació dels impostos que la graven i que legalment corresponen al comprador i de les altres despeses inherents al contracte que li són imputables.

e) Els terminis d'inici de les obres i de lliurament de l'habitatge, si es tracta d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció.

f) La indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial.

3. Si la quantitat que s'ha de lliurar a compte supera l'1% del preu fixat per a la transmissió, la informació mínima establerta per l'apartat 2 s'ha de complementar amb la següent:

a) La descripció de les característiques essencials de l'habitatge, com ara els materials emprats en la construcció, l'orientació principal, el grau d'aïllament tèrmic i acústic, les mesures d'estalvi energètic, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns de l'edifici o complex immobiliari de què forma part, i el número de llicència d'obres i les condicions generals i específiques per a la seva concessió, en el cas de la primera transmissió.

b) L'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns, i l'estat d'ocupació de l'habitatge, en el cas de la segona transmissió i les successives.

c) La identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa i la quota de participació fixada en el títol de propietat, si s'escau.

d) L'import de les quotes i les derrames comunitàries, i també el de les despeses comunitàries pendents de pagament, en el cas de la segona transmissió i les successives d'habitatges en règim de propietat horitzontal.

e) Les condicions econòmiques i financeres de la transmissió, especialment la forma i els terminis de pagament, amb indicació de si s'exigeix o no una entrada inicial, si s'escau, i els interessos que s'acreditin i la forma d'aplicar-los.

f) En el cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció, informació sobre la llicència d'obres i, si les obres s'han acabat, una còpia de la llicència de primera ocupació.

g) En el cas d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial, la indicació de la data de la qualificació provisional o definitiva i el règim de drets i deures, amb l'expressió de les limitacions per als adquirents i els usuaris de l'habitatge.

4. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

## **ARTICLE 61: regula els requisits de l'oferta per a l'arrendament d'habitatges.**

### **ARTICLE 61. OFERTA PER A L'ARRENDAMENT**

1. En les ofertes d'arrendament s'ha de proporcionar als destinataris una informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge, i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte.

2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:

a) La descripció i les condicions físiques de l'habitatge, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest.

b) El preu total de la renda, amb el desglossament i el detall dels serveis accessoris i les altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, tot indicant la periodicitat de la liquidació.

c) El termini de l'arrendament.

d) La forma d'actualització del preu al llarg del termini de l'arrendament.

e) La fiança i les altres garanties que s'exigeixen als arrendataris.

3. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

## **ARTICLES 62 A 66: REGULEN ELS REQUISITS PER A LA TRANSMISSIÓ I ARRENDAMENT D'HABITATGES.**

### **ARTICLE 62. PRINCIPIS CONTRACTUALS EN LA TRANSMISSIÓ I L'ARRENDAMENT D'HABITATGES**

1. Les clàusules dels contractes de transmissió de la propietat o de cessió d'ús formalitzats en el marc d'una activitat empresarial o professional han de complir els requisits següents:

a) Concreció, claredat i senzillesa en la redacció, amb possibilitat de comprensió directa i sense referències a textos o documents que no hagin estat facilitats prèviament o simultàniament a la formalització del contracte.

b) Bona fe i just equilibri entre els drets i les obligacions de les parts, amb exclusió de clàusules abusives, segons la definició establerta per la legislació per a la defensa dels consumidors i els usuaris. Es consideren en tot cas abusives totes les estipulacions no negociades que, en contra de la bona fe, estableixen un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts en perjudici dels consumidors, i també les clàusules que vinculen el contracte només a la voluntat dels empresaris o professionals, les que comporten privació de drets bàsics dels consumidors i les que comporten manca de reciprocitat.

c) En cas de dubte sobre el sentit d'una clàusula, preval la interpretació més favorable als consumidors.

2. La transmissió i l'arrendament d'habitatges només es pot portar a terme quan s'assoleixin o es puguin assolir els requeriments exigits pel capítol I del títol III. El compliment d'aquesta prescripció s'ha de documentar mitjançant la cèdula d'habitabilitat o la qualificació definitiva en el cas d'habitatges amb protecció oficial. En el supòsit de transmissions d'habitatges que no siguin de nova construcció, es pot prescindir de la presentació de la cèdula d'habitabilitat en els termes indicats per l'article 132. a.

### **ARTICLE 63. REQUISITS PER A TRANSMETRE HABITATGES EN CONSTRUCCIÓ O REBRE'N QUANTITATS A COMPTE**

Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge en construcció o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui l'immoble objecte de la transmissió.

b) Tenir la titularitat d'un dret sobre la finca que faculti per a construir-hi o rehabilitar-la i per a transmetre-la. S'ha de fer una indicació expressa de les càrregues i els gravàmens que afecten tant l'habitatge com els elements comuns de l'edifici del qual forma part.

c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.

d) Individualitzar el crèdit hipotecari per a cada finca registral, si s'escau.

### **ARTICLE 64. REQUISITS PER A TRANSMETRE HABITATGES ACABATS DE NOVA CONSTRUCCIÓ O REBRE'N QUANTITATS A COMPTE**

1. Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge acabat de nova construcció o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui com a habitatge l'immoble que és objecte de transmissió.

b) Disposar de la connexió a la xarxa general de subministraments de manera individualitzada per a cada habitatge de l'edifici, quan el tipus de subministrament ho permeti, d'acord amb la legislació vigent.

c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.

d) Haver formalitzat el llibre de l'edifici corresponent.

e) Haver estat dividit el crèdit hipotecari, si s'escau, entre totes les entitats registrals de l'immoble.

2. Els habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, definit per l'article 3. h, s'equiparen als de nova construcció als efectes d'aquest article.

### **ARTICLE 65. DOCUMENTACIÓ QUE CAL LLIURAR ALS ADQUIRENTS**

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges nous, els transmissors han de lliurar als adquirents la documentació següent:

a) El plànol de situació de l'edifici.

- b) El plànol de l'habitatge, amb l'especificació de la superfície útil i de la construïda, en cas d'habitatges de nova construcció, amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han d'ésser diferenciats.
  - c) La memòria de qualitats.
  - d) La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge amb protecció oficial.
  - e) El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.
  - f) Una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada.
  - g) La documentació relativa a les garanties de l'habitatge, amb l'especificació dels garants, els titulars de la garantia, els drets dels titulars i el termini de durada.
  - h) La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.
  - i) L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i dels estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgats, si s'escau.
  - j) La documentació necessària per a contractar els serveis i els subministraments de l'habitatge.
2. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges de segona transmissió o de les successives transmissions, cal lliurar als adquirents els documents assenyalats per les lletres *d, e, f, i i j* de l'apartat 1 i, en cas d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir.
3. Pel que fa a la presentació de la cèdula d'habitabilitat, regeix el que disposa l'article 62.2.
4. Les despeses derivades de l'obtenció de la documentació esmentada pels apartats 1 i 2 no han d'anar a càrrec dels adquirents.

#### ARTICLE 66. REQUISITS PER A L'ARRENDAMENT D'HABITATGES

1. El lliurament de la documentació acreditativa de la informació requerida en l'oferta d'un arrendament, d'acord amb el que estableix l'article 61, és requisit per a la subscripció del contracte.
2. Els ocupants tenen dret al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent amb la subscripció del contracte.
3. En la formalització dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans. Aquesta fiança s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes subscrits entre els arrendadors i els arrendataris referents als immobles situats a Catalunya, d'acord amb el que disposa la Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.
4. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les fórmules de coordinació i cooperació entre el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a permetre el control eficaç sobre la concurrència dels requisits legals exigibles en el lloguer d'habitatges protegits i per al tractament coordinat de les bases de dades.