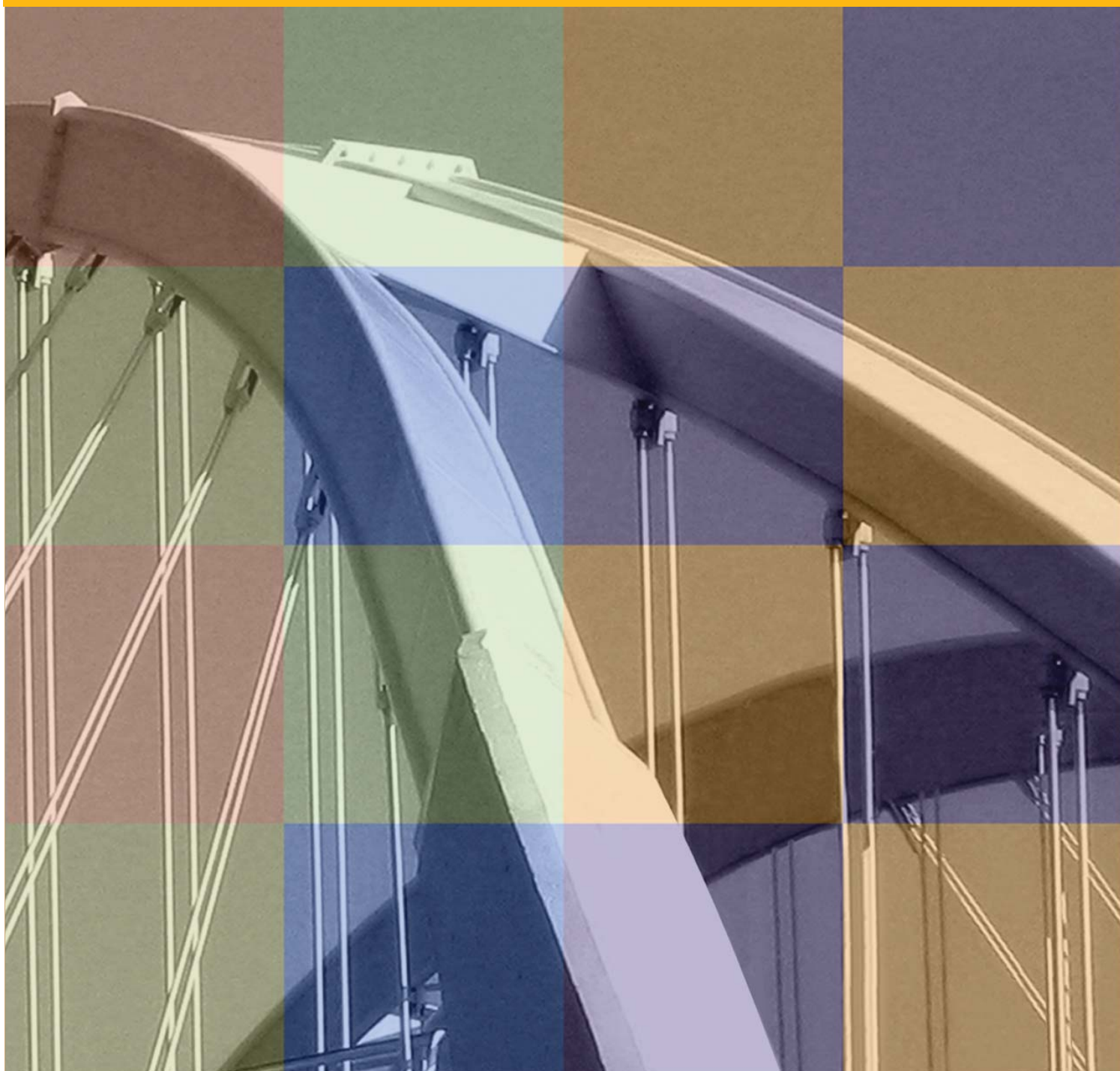


Dictamen 1.2009



sobre el Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'homologació d'agents immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents.



Dictamen 1.2009

sobre el Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'Homologació d'Agents Immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents.

Índex

DICTAMEN 1/2009 sobre el Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'Homologació d'Agents Immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents	2
---	---

DICTAMEN 1/2009 sobre el Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'Homologació d'Agents Immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 2 de febrer del 2009, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 29 de desembre del 2008 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'homologació d'agents immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 27 de gener i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, de vint-i-un articles englobats en tres capítols, de tres disposicions addicionals, de tres disposicions transitòries, de dues disposicions finals i de quatre annexos.

En el preàmbul es posa de manifest que la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge preveu que es determini per reglament les modalitats de les garanties exigibles als agents immobiliaris i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir aquesta garantia. La mateixa Llei també estableix que el Govern ha de crear un Registre obligatori d'Agents Immobiliaris. Aquest Projecte de decret dóna compliment a aquest mandat legal.

El capítol I (Disposicions generals) engloba els articles 1 i 2. En l'article 1 s'estableix l'objecte de la Llei i l'article 2 es remet a l'annex 1 del Decret pel que fa al disseny gràfic del distintiu i la placa que s'ha de col·locar 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 immobiliaris.

El capítol II (Registre) engloba els articles del 3 al 15. En l'article 3 s'estableix la naturalesa jurídica del Registre i la dependència de la Secretaria d'Habitatge. En l'article 4 es regula l'àmbit d'aplicació del Registre. En l'article 5 s'estableixen les funcions del Registre. En l'article 6 s'estableix la inscripció obligatòria al Registre. En l'article 7 es regulen els

requisits per accedir al Registre. En l'article 8 es regula la sol·licitud d'inscripció al Registre i la documentació que s'ha d'aportar. En l'article 9 s'estableix l'òrgan competent i el procediment per resoldre les sol·licituds, les suspensions, les cancel·lacions i les renovacions de les inscripcions. En l'article 10 es regula la gestió del Registre. En els articles 11 i 12 s'estableixen els efectes i la durada de la inscripció. En l'article 13 es regula la suspensió o la cancel·lació de la inscripció. En l'article 14 es regulen els recursos administratius i en l'article 15 es regula el fitxer de dades personals i la protecció de dades.

El capítol III (Garanties i assegurances) engloba els articles del 16 al 21. En l'article 16 es regulen les obligacions de l'agent immobiliari de constituir una garantia i d'informar-ne. En els articles 17, 18 i 19 s'estableixen les modalitats, el límit mínim de l'import i l'execució de la garantia. En l'article 20 s'estableix l'obligació de contractar una assegurança i en l'article 21 s'estableixen les modalitats i els límits de l'assegurança.

La disposició addicional primera estableix que el conseller competent en matèria d'habitatge pot actualitzar les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil.

La disposició addicional segona estableix que la inscripció al Registre es tramita electrònicament.

La disposició addicional tercera estableix que es poden establir convenis de col·laboració amb altres registres que continguin dades referents a l'activitat de mediació dels operadors dels serveis immobiliaris.

La disposició transitòria primera regula el termini i els requisits d'inscripció per a les persones que ja exerceixen l'activitat de mediació immobiliària.

La disposició transitòria segona estableix un període de 6 mesos per presentar el certificat per a la inscripció automàtica.

La disposició transitòria tercera estableix que el Decret no serà d'aplicació a les operacions iniciades abans de la seva entrada en vigor.

La disposició final primera faculta el conseller competent en matèria d'habitatge per actualitzar les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil.

La disposició final segona estableix l'entrada en vigor de la norma.

En l'annex 1 s'estableixen les característiques del distintiu d'inscripció al registre i de la placa.

En l'annex 2 s'estableix el contingut bàsic que ha d'incloure la formació.

En l'annex 3 s'enumeren els principis deontològics dels agents immobiliaris.

L'annex 4 conté un model de declaració responsable referent a l'experiència i l'exercici d'activitats de mediació en el sector immobiliari.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTESC valora positivament que es protegeixin les persones consumidores i usuàries de serveis en les operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i que es millori, alhora, la

transparència i la professionalitat del sector de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries.

Segona. En referència a la capacitació professional per a l'exercici de l'activitat d'agent immobiliari, el CTEESC considera que s'hauria de tenir en compte l'acreditació de la capacitació professional mitjançant el sistema d'acreditació de competències. En aquest sentit el "Catálogo de Cualificaciones Profesionales" estableix una qualificació professional, dins de la família professional de "comercio y marketing", denominada "gestión comercial inmobiliaria, nivel 3".

Així mateix, el CTEESC recomana que es tinguin en compte els criteris que l'Institut Català de Qualificacions Professionals pugui desenvolupar en aquest àmbit.

Tercera. El CTEESC recomana que en el Projecte de decret es reculli expressament la referència als articles de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que regulen el règim sancionador dels agents immobiliaris.

Quarta. Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en el preàmbul es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTEESC recomana que en l'article 4.2, després de la paraula "gestionar", s'afegeixi l'expressió "per compte de tercers". També es recomana introduir al final del primer paràgraf la matisació següent: "llevat dels administradors de finques que desenvolupin exclusivament les activitats regulades a l'article 54 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge".
2. Tenint en compte l'observació general segona, el CTEESC considera que, amb vista a acreditar la capacitació professional per a l'exercici de l'activitat, s'haurà de tenir en compte el que prevegi el sistema d'acreditació per competències. Per tant, proposa afegir aquesta previsió en la redacció de l'article 7, apartat 3 a).
3. En els articles 7.3 b), 8.1 a) i en l'annex 3, el CTEESC recomana substituir l'expressió "bones pràctiques" per "principis d'actuació professional", que són els que es regulen en els articles 55.5 i 55.6 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
4. El CTEESC considera que la referència concreta que es fa en l'article 8.2 al Departament de Medi Ambient i Habitatge s'hauria de substituir per una cita més genèrica, com ara, "Departament competent en matèria d'habitatge".
5. En relació amb la disposició transitòria primera, el CTEESC constata que, en el cas dels agents immobiliaris que realitzaven la seva activitat abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, el fet de disposar d'un any per realitzar la sol·licitud d'inscripció en el registre els eximeix de complir el que estableix el Decret en les operacions de mediació immobiliàries que realitzin entre l'entrada en vigor d'aquest i la seva inscripció en el registre d'homologació d'agents immobiliari. El CTEESC considera que el termini d'un any per efectuar la sol·licitud d'inscripció és excessiu i recomana una revisió a la baixa del termini.

6. El CTEESC recomana que el Projecte de decret reculli que, mitjançant una Ordre del departament competent en matèria d'habitatge, es desenvolupi i concreti el contingut de l'annex 2 del Projecte de decret.
7. Pel que fa a l'annex 4, el CTEESC considera que s'hauria de suprimir de la declaració responsable el punt referent a la declaració d'estar al corrent d'obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
8. En l'annex 4, el CTEESC considera que s'hauria d'afegir a la declaració responsable un punt que fes referència a les dades identificatives de l'assegurança que es recullen en el capítol III. També s'hauria d'afegir un punt que autoritzi l'Administració a verificar aquestes dades.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret pel qual es crea el Registre d'Homologació d'Agents Immobiliaris, es regulen els requisits de capacitació professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 2 de febrer del 2009



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

Projecte de Decret...../2008, pel qual es crea el Registre d'homologació d'agents immobiliaris, es regulen els requisits de capacitat professional d'aquests i es determinen les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents

En ús de les competències contingudes a l'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, el Parlament va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge.

Aquesta Llei disposa que, per tal de garantir la protecció de les persones consumidores i usuàries en matèria d'habitatge, 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.

D'acord amb l'article 55, apartat 2 de la Llei del dret a l'habitatge poden exercir com a agents immobiliaris els i les agents de la propietat immobiliària que compleixin els requisits de qualificació professional que estableixen llur normativa específica i aquesta llei, i també totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitat professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries exigibles.

L'apartat 3, lletres c) i d), de l'article 55 preveu determinar per reglament les modalitats de les garanties exigibles als agents i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir aquesta garantia. També cal determinar el capital que han d'assegurar les pòlisses de responsabilitat civil

L'apartat 4 del mateix article 55, determina que 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.

Vista la disposició addicional tretzena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge, vist/d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i d'acord amb el Govern

DECRETO:

Capítol I. Disposicions generals

Article 1

Objecte

Amb la finalitat de protegir les persones consumidors i usuàries en matèria d'habitatge, aquest Decret té per objecte la creació del Registre d'homologació dels agents immobiliaris en l'àmbit de Catalunya, la regulació dels requisits de capacitació professional, la determinació de les modalitats i els imports de les garanties i assegurances sobre l'activitat dels agents.

Article 2

Distintiu i placa

El distintiu i la placa que fa referència l'article 57 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i que dona dret a fer servir la inscripció al Registre d'homologació d'agents immobiliaris ha d'adoptar el disseny gràfic amb les característiques que s'indiquen en l'annex 1 d'aquest Decret.

Capítol II. Del Registre

Article 3

Naturalesa jurídica del Registre i dependència

3.1 El Registre és públic, té naturalesa administrativa i és de caràcter obligatori.

3.2 El Registre està adscrit al Departament competent en matèria d'habitatge i depèn de la Secretaria d'Habitatge, que té la responsabilitat del mateix i assumeix la funció d'admetre o denegar la tramitació de les sol·licituds d'inscripció.

Article 4

Àmbit d'aplicació

4.1 Territorial i subjectiu

El Registre és d'aplicació a les persones que presten serveis immobiliaris en relació a béns immobles situats en l'àmbit de Catalunya. S'han d'inscriure al Registre les persones físiques o jurídiques que exerceixen o volen exercir com a agents immobiliaris en aquest territori i disposen d'un establiment obert al públic o d'una adreça física a Catalunya que permeti la localització de l'agent responsable, si els serveis immobiliaris s'efectuen a distància per via electrònica o telemàtica.

4.2 Material

Als efectes d'aquest Registre, s'entén per prestació de serveis immobiliaris l'exercici desenvolupat per persones físiques o jurídiques que es dediquin de manera habitual i retribuïda a mediar, assessorar i gestionar en transaccions immobiliàries en relació a operacions de compravenda, de lloguer, de permuta

11.12.08

o cessió de bens immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

S'entén inherent a la prestació dels serveis, la publicitat i la oferta d'immobles en projecte, en construcció o acabats, i qualsevol altre servei que se'n derivi de l'activitat dels agents immobiliaris.

Article 5

Funcions:

5.1 Són funcions del Registre d'agents immobiliaris les següents:

- a) La homologació dels agents immobiliaris.
- b) L'atorgament de la inscripció, que faculta l'ús del distintiu del registre a les persones inscrites.
- c) La renovació, modificació de dades, i suspensió i cancel·lació de la inscripció.
- d) El control de l'acompliment de les condicions de manteniment de la inscripció, mitjançant la implantació de sistemes de revisió periòdica i seguiment dels requisits i condicions pels quals s'ha tingut accés a la inscripció.
- e) Donar accés públic a les dades que figuren al Registre, d'acord amb la normativa de protecció de dades personals vigent.
- f) L'emissió de certificacions sobre dades del Registre.
- g) Qualsevol altra funció que li sigui atribuïda per la persona titular del Departament competent en matèria d'habitatge al qual s'adscriu aquest Registre, en l'exercici de les seves competències.

Article 6

Inscripció

La inscripció és obligatòria per a les persones incloses en l'àmbit d'aplicació d'aquest Decret, que operen en relació als béns situats a Catalunya, les quals han de complir amb els requisits i condicions que s'estableixen en l'article següent.

Article 7

Requisits per accedir al Registre:

7.1 De identificació de l'agent

Acreditar la personalitat jurídica i capacitat d'obrar de l'agent per a la prestació de serveis immobiliaris i les altes fiscals que corresponguin.

7.2 De ubicació i d'atenció

- a) Disposar, llevat del supòsit previst a l'article 55.3 a) de las Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'establiment obert al públic. En tenen la consideració, el domicili professional, els locals comercials, les oficines o despatxos que compleixin tots els requisits i disposin de les

llicències legals per exercir l'activitat. Aquests requisits es poden acreditar amb la presentació de còpia de les llicències d'activitats vigents o del certificat municipal sobre el compliment de les llicències preceptives.

- b) En aquests establiments s'han d'atendre les consultes, queixes i reclamacions de les persones consumidores i usuàries en relació amb els serveis que presti l'agent immobiliari i és el lloc on els han de proporcionar, quan ho sol·licitin, els fulls de reclamació/denúncia.

7.3 De capacitació i bones pràctiques

a) Acreditar la capacitació professional per a l'exercici de l'activitat, amb l'aportació de certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació en matèria immobiliària. El contingut bàsic d'aquesta formació es descriu a l'Annex 2.

b) Declaració responsable amb la qual s'assumeix el compromís de bones pràctiques en la prestació dels serveis immobiliaris, d'acord amb els principis de deontologia professional determinats a l'Annex 3.

En el cas que la sol·licitud d'accés al Registre sigui per a la inscripció de persones jurídiques, ambdós requisits s'han de complir per part dels administradors o si s'escau, dels membres del consell d'administració de la societat, i també per la persona responsable de cada establiment obert al públic que tingui la persona sol·licitant.

7.4 De Solvència (garanties)

Acreditar que la persona sol·licitant de la inscripció disposa de les garanties i assegurances en les condicions que s'estableixen al capítol III d'aquest Decret mitjançant la presentació d'una declaració de responsable en la que es faci constar la constitució i vigència d'aquestes garanties.

Article 8

Sol·licitud d'inscripció i documentació

8.1 La sol·licitud d'inscripció s'ha de presentar davant la Secretaria d'Habitatge, a les dependències d'Administració, Promoció i Gestió, SA, (ADIGSA) o entitat que la substitueixi com a gestora del registre, amb una de les modalitats que s'indiquen a continuació:

- a) De manera individual, l'interessat ha d'aportar juntament amb la sol·licitud, els documents següents o d'altres equivalents per als nacionals dels Estats membres de la Unió Europea o de l'Espai econòmic europeu, dels quals es desprengui que els requisits en qüestió estan complerts:

- Còpia del NIF o CIF; còpia de l'alta fiscal i còpia de les llicències d'activitats vigents o del certificat municipal sobre el compliment de l'interessat amb les llicències preceptives.

- Declaracions de responsables de l'existència d'una pòlissa d'assegurança de Responsabilitat Civil Professional i subscripció de les garanties en les quanties i modalitats que estableix aquest Decret.

- Acreditació de la capacitat professional, mitjançant els certificats relatius a la formació, la declaració de compromís de bones pràctiques i, en el seu cas, la declaració de responsable de l'experiència de prestació de serveis que es determinen en aquest Decret.

b.1) De manera col·lectiva, a través del col·legi professional corresponent o d'una associació professional regulats per la Llei 7/2006, de 31 de maig, d'exercici de les professions titulades i dels col·legis professionals.

En aquest cas, el col·legi o l'associació professional ha de tramitar la sol·licitud d'inscripció conjuntament per als seus col·legiats o associats mitjançant el lliurament d'un certificat en el que hi constin relacionats tots els seus membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascun d'ells i, si s'escau, les dades de la societat amb la que operin. En el certificat també s'hi farà constar que tots els col·legiats o associats disposen de les condicions i requisits establerts a l'article 7 d'aquest Decret.

A tal efecte, amb la presentació de l'esmentada certificació del col·legi o associació professional, serà suficient perquè els membres i les societats professionals inscrites en els seus registres que estiguin degudament coberts per la pòlissa de responsabilitat civil i la garantia previstes al capítol III d'aquest Decret, siguin automàticament inscrits en el registre administratiu d'agents immobiliaris.

b.2) Per tal d'admetre a tràmit l'entrada d'una sol·licitud formulada de forma col·lectiva, per altres entitats o associacions d'agents immobiliaris, cal aportar la documentació de l'apartat 1, lletra A, per a cadascuna de les persones per a les quals es sol·licita la inscripció.

8.2 Els formularis normalitzats referents a les sol·licituds d'inscripció es poden obtenir a la pàgina web del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

8.3 Les persones que presenten la sol·licitud de forma individual, i també quan es presentin de forma col·lectiva pels col·legis o associacions professionals, o d'altres entitats o associacions d'agents immobiliaris han d'actualitzar totes les dades facilitades quan es produeixi qualsevol modificació i, en el seu cas, quan sigui necessària la renovació de la inscripció.

8.4 Qualsevol que sigui la forma en què siguin presentades les sol·licituds d'inscripció, l'homologació serà atorgada individualment per a cada persona inscrita.

Article 9

Òrgan competent

9.1 Correspon a la persona titular de la Secretaria d'Habitatge la competència per resoldre les sol·licituds d'inscripció al registre i, en el seu cas, per suspendre, cancel·lar o renovar les inscripcions.

9.2 El termini màxim per resoldre la sol·licitud d'inscripció és de tres mesos a comptar de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi notificat la Resolució, les sol·licituds s'entenen estimades per silenci administratiu.

9.3 Prèviament a l'admissió, denegació, cancel·lació, suspensió o renovació de la inscripció, el Departament competent en matèria d'habitatge pot sol·licitar a l'Agència Catalana del Consum un informe no vinculant en relació amb la inscripció sol·licitada, en referència a aquells aspectes que incideixin en els drets de les persones consumidores i usuàries.

9.4 Es resoldran de forma expressa les inscripcions i cancel·lacions automàtiques previstes als articles 8.1 b.1) i 12.2 d'aquest Decret, les quals es notificaran a les persones interessades o a qui va efectuar la presentació de les sol·licituds.

Article 10

Gestió del Registre

10. 1 ADIGSA, empresa pública de la Generalitat de Catalunya, o l'entitat que la substitueixi, adscrita al Departament competent en matèria d'habitatge, gestionarà els tràmits referents a les sol·licituds d'inscripció al Registre, d'acord amb el procediment que s'estableix en aquest Decret.

Adigsa, com a gestora del registre pot fer en qualsevol moment les comprovacions oportunes i necessàries per verificar la conformitat de les dades de les declaracions responsables, així com qualsevol altres dades de les presentades amb la sol·licitud.

10.2 El Registre es pot estructurar, per al seu funcionament, per mitjà de seccions per gestionar la inscripció de persones físiques o jurídiques, col·legiades o associades, per a una millor organització interna que faciliti i agiliti els tràmits d'inscripció.

Article 11

Efectes de la inscripció

11.1 La homologació dona dret a fer pública la condició d'agent immobiliari homologat i a prestar els serveis d'agent immobiliari amb la utilització del distintiu d'inscripció al registre, segons el model de l'Annex 1.

11.2 La inscripció té efectes administratius amb la finalitat d'atorgar la condició d'agent immobiliari homologat. La inscripció permet acreditar a la persona que figura en el Registre, que ostenta els requisits i condicions adequats que el o la faculden per a l'exercici de l'activitat.

11.3 La inscripció dona dret a fer servir el model de distintiu i la placa d'agent immobiliari homologat per la Generalitat de Catalunya, sense que això suposi cap responsabilitat de la Generalitat de Catalunya derivada de les actuacions dels agents.

Article 12

Durada de la inscripció

12.1 La inscripció té una durada de 5 anys, renovable per períodes successius de la mateixa durada, a petició de l'interessat o bé a petició col·lectiva de les entitats, associacions i col·legis previstos a l'art. 8.1 b) d'aquest Decret. La sol·licitud de renovació s'ha de fer abans que caduqui la inscripció i s'ha de manifestar que es mantenen les mateixes condicions que van donar l'accés al Registre i que s'han actualitzat les garanties que s'estableixen en el capítol III d'aquest Decret.

12.2 En el cas que no s'efectuï la petició de renovació s'entendrà cancel·lada automàticament la inscripció.

Article 13

Suspensió o cancel·lació de la inscripció

13.1 La suspensió temporal de la inscripció dels agents immobiliaris inscrits serà acordada per la persona titular del Registre quan concorri alguna de les següents causes:

- Quan l'agent sol·liciti expressament la suspensió temporal de la seva inscripció.
- Amb motiu de sanció imposada en els articles 109.4 b) i 116 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, acordada per l'òrgan competent per resoldre l'expedient sancionador corresponent, d'acord amb l'art. 131 de la Llei 18/2007.

13.2 La cancel·lació de la inscripció dels agents immobiliaris inscrits, prèvia audiència de la persona interessada, serà acordada per la persona titular del Registre quan concorri alguna de les següents causes:

- Quan l'agent o l'entitat que va tramitar la inscripció, sol·liciti expressament la cancel·lació de la seva inscripció.
- Quan l'agent inscrit deixi de complir algun dels requisits i condicions exigides per figurar en el Registre.
- Quan es deixi d'exercir l'activitat durant un període superior a un any.
- Quan els i les agents actuïn mitjançant societats o empreses que incorrin en causa de dissolució o extinció.
- En el cas de persones físiques, per defunció de l'agent.
- Per manca de sol·licitud de renovació dintre de termini.
- Per falsedat en les dades o en la documentació presentada.

13.3 La cancel·lació de la inscripció dona lloc a la baixa del Registre d'homologació d'agents immobiliaris. La persona titular del Registre ha de donar publicitat a la resolució que acordi la suspensió temporal o cancel·lació.

11.12.08

Article 14

Règim de recursos

Les resolucions dictades per la persona titular de la Secretaria d'Habitatge poden ser objecte de recurs d'alçada davant la persona titular del Departament competent en matèria d'habitatge.

Article 15

Fitxer de dades personals i protecció de dades

15.1 Es crea el fitxer de dades personals del Registre d'homologació d'agents immobiliaris, als efectes previstos en la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i en el seu Reglament, aprovat pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre.

Nom genèric del Fitxer:

Fitxer del Registre d'homologació d'agents immobiliaris

Finalitat i usos previstos:

Les dades del Registre seran exclusivament utilitzades amb la finalitat del procés d'homologació dels agents immobiliaris i afectant la utilització únicament als sol·licitants interessats en l'esmentat procés.

Els usos previstos són d'informació i estadística.

Persones i col·lectius afectats:

Persones que exerceixen o volen prestar serveis immobiliaris a Catalunya.

Procedència de les dades:

De les persones individuals que sol·liciten la inscripció al Registre, dels col·legis o associacions professionals o d'altres entitats o associacions d'agents immobiliàries

Procediment de recollida de dades:

Sol·licitud de les persones interessades

Estructura bàsica i tipus de dades de caràcter personal:

Dades del sol·licitant: NIF, altes fiscals, llicència d'activitats, domicilis, adreces de locals comercials, oficines o despatxos; títols oficials acadèmics i cursos de formació; pòlisses d'assegurances i de responsabilitat civil professional; dades sobre l'experiència en la prestació de serveis immobiliaris

El registre disposarà de les dades disgregades per sexes per facilitar els estudis científics, estadístics i informes de gènere, d'acord amb la normativa vigent sobre aquesta matèria, i respectant, en tot cas, la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre.

Sistema de tractament utilitzat en l'organització del fitxer:

Telemàtic o electrònic.

Cessions de dades:

A Adigsa, o entitat que la substitueixi, com a gestora del registre.

11.12.08

Als registres existents que continguin dades referents a l'activitat de mediació dels operadors de serveis immobiliaris, o d'altres similars, amb els quals s'hagi formalitzat conveni de col·laboració

Òrgan administratiu responsable:
Secretaria d'Habitatge

Unitats administratives per exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició.
Adigsa, o entitat que la substitueixi, gestora del registre

Mesures de seguretat: nivell alt conforme amb allò establert al Reial decret 1.720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

Capítol III. Garanties i assegurances

Article 16

Obligacions de l'agent de constituir una garantia i d'informar-ne

16.1 Els i les agents immobiliaris han de constituir una garantia i mantenir-la vigent durant tot el temps que desenvolupin la seva activitat medidora per respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de la mateixa, fins que aquestes quantitats siguin posades a disposició dels destinataris.

16.2 Els i les agents han d'informar a qui ho sol·liciti de les dades identificadores de la garantia. Com a mínim, facilitaran el nom de l'entitat asseguradora o financera i el número de referència de la garantia.

Article 17

Modalitats de la garantia

La garantia, que pot ser contractada directament o de forma col·lectiva, consistirà en una assegurança de caució o una fiança subscrietes amb una entitat asseguradora o financera degudament autoritzada, segons la seva normativa específica.

Article 18

Límit mínim de l'import de la garantia

El límit mínim de l'import de la garantia serà de 60.000 euros per agent, establiment obert al públic a Catalunya i any de cobertura.

En cas que el o l'agent immobiliari desenvolupi la seva activitat exclusivament a través de mitjans electrònics o telemàtics, segons el que disposa l'article 55.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el límit mínim de l'import de la garantia serà de 300.000 euros per agent i any de cobertura.

Article 19

Execució de la garantia

La garantia s'executarà per acord exprés entre els destinataris de les quantitats rebudes i els que les varen lliurar, o bé en virtut de sentència judicial, laude arbitral ferm o resolució administrativa ferma, que es pronunciï sobre el dret dels interessats envers les esmentades quantitats no posades a disposició dels seus destinataris.

Article 20

Obligació de contractar una assegurança

Els i les agents immobiliaris han de contractar i mantenir vigent durant tot el temps que desenvolupin la seva activitat medidora, una assegurança de responsabilitat civil que els permeti respondre dels danys i perjudicis que puguin causar durant l'exercici de la mateixa.

Article 21

Modalitats i límits de l'assegurança

L'assegurança de responsabilitat civil pot ser contractada directament o de forma col·lectiva a través del col·legi o associació professional constituïts d'acord amb la legislació vigent.

Ha de tenir un límit mínim de 600.000 euros per agent, establiment obert al públic a Catalunya i any de cobertura.

En cas que l'agent immobiliari desenvolupi la seva activitat exclusivament a través de mitjans electrònics o telemàtics, segons el que disposa l'article 55.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el límit mínim de l'assegurança serà d' 1.000.000 euros per agent i any de cobertura.

Disposicions Addicionals

Primera. Actualització

Les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil que s'indiquen en el capítol III d'aquest Decret, poden ser actualitzades per Ordre del conseller/a competent en matèria d'habitatge, en funció dels indicadors sobre la variació de preus del mercat de l'habitatge .

Segona. Tramitació electrònica

La inscripció al Registre es tramita de forma electrònica, d'acord amb el que preveu la normativa que regula l'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.

Tercera. Relació amb altres Registres

Per facilitar i agilitar els tràmits d'inscripció, es poden establir convenis de col·laboració amb altres Registres existents, que continguin dades referents a l'activitat de mediació dels operadors de serveis immobiliaris, o d'altres similars.

Disposicions Transitòries

Primera. Termini i requisits d'inscripció per a persones que exerceixen l'activitat

Les persones que estan exercint l'activitat de mediació immobiliària prèviament a la vigència d'aquest Decret, tenen un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor per efectuar la sol·licitud d'inscripció, amb la finalitat d'acreditar adequadament els requisits i condicions d'accés al Registre d'homologació d'agents immobiliaris, d'acord amb allò que preveu l'article 7.3 d'aquest Decret.

En aquest cas, la capacitació professional exigida en l'article 7.3 a) es considerarà garantida, si és el cas, mitjançant la declaració responsable d'una experiència de prestació de serveis en el sector immobiliari durant més de quatre anys immediatament anteriors a la sol·licitud. Aquesta declaració s'ha de presentar d'acord amb el model de l'annex 4.

Segona. Termini de presentació del certificat per a la inscripció automàtica
Els col·legis o les associacions professionals presentaran el certificat a què es refereix l'article 8.1, b.1) d'aquest Decret, en el termini màxim de sis mesos a comptar a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Tercera. Operacions iniciades abans de l'entrada en vigor
Aquest Decret no serà d'aplicació a les operacions de mediació immobiliàries iniciades abans de la seva entrada en vigor. L'inici de les operacions vindrà determinat per la data de la nota d'encàrrec.

Disposició Final

1. Es faculta el Conseller del Departament competent en matèria d'habitatge per actualitzar les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil que s'indiquen en el capítol III d'aquest Decret, segons allò previst a la Disposició addicional primera.

2. Aquest Decret entrarà en vigor al cap d'un mes de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANNEX 1¹ Característiques del distintiu d'inscripció al registre i de la placa

El distintiu d'inscripció al registre i la placa han de tenir les següents característiques:

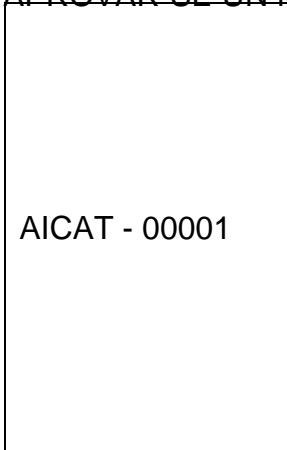
- Contingut: AICAT – número d'inscripció al Registre administratiu d'agents immobiliaris.
- Dimensions de la placa: 30 cm. d'amplada per 10 cm. d'alçada.
- Color de les lletres: negre.
- Color del fons: blanc.
- Tipus de lletra: Helvètica Roman en majúscules i caixa alta, amb un ajust del 10 % i centrat.

Exemple:

Per acreditar la capacitació professional per a l'exercici de l'activitat, cal l'aportació bé d'una titulació universitària o bé certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació en matèria immobiliària en acadèmies homologades.

El contingut bàsic d'aquests cursos de formació ha d'incloure, com a mínim, les següents matèries:

¹ ESTÀ PENDENT D'APROVAR-SE UN MODEL DEFINITIU DE DISTINTIU



AICAT - 00001

ANNEX 2. Contingut bàsic que ha d'incloure la formació

- LA PROPIETAT.
- LA COMPRAVENDA.
- ALTRES CONTRACTES DE SERVEIS IMMOBILIARIS.
- DRET HIPOTECARI.
- DRET URBANÍSTIC.
- DRET TRIBUTARI IMMOBILIARI.
- VALORACIONS IMMOBILIÀRIES.
- LA PROMOCIO IMMOBILIÀRIA.
- MARKETING I COMERCIALIZACIÓ.
- DRET PROFESSIONAL IMMOBILIARI. ACTIVITAT PROFESSIONAL.
- CODI DEONTOLÒGIC.
- EL REGISTRE D'AGENTS IMMOBILIARIS.
- DRET DEL CONSUM. ELS DRETS DE LES PERSONES CONSUMIDORES EN L'ADQUISICIÓ I L'ARRENDAMENT D'HABITATGES.

ANNEX 3. Principis deontològics dels agents immobiliaris

1. ÈTICA PROFESSIONAL

- 1.1 Independència
- 1.2 Imparcialitat
- 1.3 Prevalència de l'interès del client
- 1.4 Actuar amb prudència i amb subjecció a la legalitat vigent

2. ÈTICA DE COMPORTAMENT

2.1 RELACIONS AMB ELS CLIENTS:

- 2.1.1 Obligació d'informació sobre la normativa i els principis deontològics
- 2.1.2 Subscripció de nota d'encàrrec
 - 2.1.3 Diligència: recavar la major documentació possible i verificar-la
 - 2.1.4 Bona fe i just equilibri
 - 2.1.5 Igualtat i no discriminació
 - 2.1.6 Seguretat dels procediments de formalització dels contractes i del pagament, i especialment, en matèria de comerç electrònic (signatura electrònica, confidencialitat de les dades personals, etc.)

2.2 RELACIONS AMB ALTRES AGENTS:

- 2.2.1 Lleialtat en la concurrència
- 2.2.2 Respecte i col·laboració

3. SECRET PROFESSIONAL

4. QUALIFICACIÓ PROFESSIONAL I FORMACIÓ CONTÍNUA

- 4.1 Nivell de qualificació requerit: conèixer normativa
- 4.2 Formació professional contínua

5. ASSEGURANCES I RESPONSABILITAT PROFESSIONAL

- 5.1 Disposar de les garanties que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i aquest Decret

6. COMUNICACIONS COMERCIALS

- 6.1 Identificació d'agent immobiliari registrat
- 6.2 Veracitat en la publicitat i en la oferta

7. REMUNERACIONS

- 7.1 Transparència en el càlcul dels honoraris

ANNEX 4. Declaració responsable referent a l'experiència i l'exercici d'activitats de mediació en el sector immobiliari

Dades d'identificació del declarant/s

Nom i cognoms

DNI/CIF

domicili

Declaracions:

Declaro que realitzo activitats i operacions relacionades amb els serveis immobiliaris de manera continuada des de fa.....anys / mesos, en l'àmbit territorial de Catalunya /altres.....

Declaro que per realitzar els serveis i activitats de mediació en matèria de serveis immobiliaris, tinc atorgats els permisos, llicències i altes fiscals corresponents

Declaro estar al corrent d'obligacions tributàries i amb la Seguretat social.

Em comprometo a mantenir les condicions i requisits que, per a exercir l'activitat d'agent immobiliari, preveu el Decret pel qual es crea el Registre d'homologació d'agents immobiliaris.

Autoritzo les persones responsables del Registre d'homologació d'agents immobiliaris a fer les comprovacions necessàries sobre els extrems declarats en els apartats anteriors, i em comprometo a aportar la documentació que, en el seu cas, se'm requereixi als efectes d'acreditar l'experiència en l'exercici d'activitats de mediació en el sector immobiliari.

Localitat i data:

Signatura de la/les persona/es declarant/s

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.