

# 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 capacitat 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 de 2009, aprova el següent

### **DICTAMEN**

#### **I. ANTECEDENTS**

En data 29 de desembre de 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 dona compliment a aquest mandat legal.

El capítol I s'anomena disposicions generals i 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 ha d'esser 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 immobiliaris.

El capítol II s'anomena del Registre i 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 a 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 s'anomena garanties i assegurances i 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 CTEESC valora positivament que es protegeixi les persones

consumidores i usuàries de serveis en les operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de bens 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, de cara 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 venien realitzant 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 allò establert pel decret en les operacions de mediació immobiliàries que realitzin entre l'entrada en vigor del mateix 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 CTESC 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 CTESC 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 CTESC 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 de 2009



El president  
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells