

## INFORME CPCUA Nº9/2019

### A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sevilla, a 15 de mayo de 2019

#### INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO DE PERSONAS Y AGENCIAS INTERMEDIARIAS INMOBILIARIAS DE ANDALUCÍA Y SE REGULA SU FUNCIONAMIENTO.

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, comparece y como mejor proceda,

#### EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de Personas y Agencias Intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, y ello en base a las siguientes:

#### ALEGACIONES

##### PRIMERA.- Consideración general

Se valora la oportunidad de la norma dada la situación del sector desde la desregulación de la intermediación inmobiliaria en año 2000 y la necesidad de protección del consumidor ante dicho mercado.

Con la creación del Registro de Personas y Agencias Intermediarias inmobiliarias en Andalucía se fomenta el control administrativo en este ámbito en pro de la calidad del servicio, de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario y de la defensa de las personas consumidoras usuarias en cuestiones tan trascendentes como es la responsabilidad del mediador, localización física e inscripción en un registro,

#### **SEGUNDA.- Consideración general.**

A lo largo del precepto normativo se hace referencia a la formación que deben acreditar las personas que prestan servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario, así como en los mismos términos para el caso de las agencias de intermediación inmobiliaria, recayendo la obligación de acreditar dicha formación a la persona administradora y responsable de cada establecimiento abierto al público o, en el caso de que operen por vía electrónica o telemática, a la persona representante. Sin embargo, entendemos necesario que la formación continua expuesta en la norma se extienda también al personal comercial que trabaje en el establecimiento, pues la experiencia y el conocimiento de los posibles conflictos que pudieran surgir con las personas consumidoras en la prestación del servicio nos lleva a solicitar el refuerzo de la capacitación del personal que se encuentra por cuenta ajena.

#### **TERCERA.- Al Preámbulo**

Como se viene reiterando ante esta Consejería, interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

Asimismo, sería deseable que esta Consejería, una vez analizadas las correspondientes alegaciones contenidas en el presente Informe, remitiese a este Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía Informe de contestación o valoración de las mismas, a fin de conocer su incidencia en el texto normativo definitivo, así como la evaluación y el grado de aceptación por parte de esta Consejería a este respecto, extremo que vienen haciendo otros centros directivos de la Junta de Andalucía.

#### **CUARTA.- Al artículo 1, Objeto**

En relación al apartado 2, este Consejo considera innecesaria su inclusión en el artículo referente al objeto de la norma, entendiendo que, por la redacción del mismo y a efectos de proporcionar mayor rigor jurídico, debería reflejarse en el artículo siguiente que hace referencia al ámbito de aplicación.

#### **QUINTA.- Al art. 2, Ámbito de aplicación.**

En referencia al apartado tercero sobre el ejercicio de forma habitual, el Consejo entiende conveniente determinar y concretar la expresión “de manera continuada o estable”.

**SEXTA.- Al artículo 3, Naturaleza y régimen jurídico y adscripción.**

En cuanto al apartado primero, proponemos incluir el carácter de obligatoriedad del registro, quedando la redacción de la siguiente forma: *“El Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter público, gratuito y obligatorio, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad”*

**SÉPTIMA.- Al artículo 3, Naturaleza y régimen jurídico y adscripción.**

Sobre el apartado 3, el Consejo acuerda suprimir la excepción final del párrafo: *“cuando las mismas se refieran a viviendas”*, puesto que de mantenerse, no sería coherente con la definición realizada en el artículo anterior así como se prestaría a confusión, toda vez que las segundas viviendas, locales, plazas de garaje, por ejemplo, no tendrían consideración estricta de vivienda y por tanto no sería obligatoria la inscripción en el Registro.

**OCTAVA.- Al artículo 4, Funcionamiento y gestión del Registro.**

En el apartado b) se solicita la eliminación de la expresión “en su caso” considerando que genera dudas en cuanto a la aplicación de la competencia que se regula en el mismo.

**NOVENA.- Al artículo 4, Funcionamiento y gestión del Registro**

Para una mayor seguridad jurídica, se propone que la expresión “permanentemente” contemplada en el apartado c) sobre la actualización de la lista de personas o agencias registradas, se sustituya por plazos concretos de revisión.

#### **DÉCIMA.- Al artículo 4, Funcionamiento y gestión del Registro**

Este Consejo propone la inclusión de un punto d) donde se contemple el fomento de la elaboración de códigos éticos y deontológicos a seguir tanto por las personas como por las agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro objeto de la norma.

#### **UNDÉCIMA.- Al artículo 6, Ámbito geográfico y ubicación.**

En lo que al apartado primero se refiere, consideramos que proporciona mayor seguridad jurídica añadir que los establecimientos abiertos al público que prestan servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en materia de vivienda deben cumplir todos los requisitos administrativos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad. De este modo, el artículo quedaría con el siguiente tenor literal: *“Los servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en materia de vivienda se prestarán mediante un establecimiento abierto al público que cumpla con todos los requisitos administrativos para el ejercicio de la actividad en el ámbito territorial de la Comunidad [...]”*

#### **DUODÉCIMA.- Al artículo 6, Ámbito geográfico y ubicación.**

Sobre el apartado 3, proponemos completar su contenido en aras de una mejor información a las personas consumidoras y usuarias con la inclusión de los siguientes términos: *“En el caso de que la intermediación se realice vía electrónica o telemática, será necesario poner a disposición del público y del Registro, de forma claramente visible y fácilmente localizable en el canal electrónico o telemático a través del cual se opere, una dirección física de referencia efectiva que coincidirá con el domicilio fiscal”*

#### **DECIMOTERCERA.- Al artículo 7, Capacitación profesional.**

Este Órgano considera necesario modificar el título del artículo por el de “Requisitos para la inscripción en el Registro”, entendiéndose que se ajusta mejor, desde el punto de vista jurídico, al contenido expresado en el mismo.

#### **DECIMOCUARTA.- Al artículo 7, Capacitación profesional.**

En relación al apartado b), este Consejo reflexiona sobre la oportunidad del mismo dentro de los requisitos para la inscripción en el Registro, entendiéndose que el mismo entra en conflicto con lo dispuesto en el artículo 3.3.

De igual modo, consideramos que el hecho de poseer una experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los dos años anteriores a la solicitud de la inscripción, conlleva, inherentemente, el ejercicio de la actividad en sí misma, hecho que ya viene reflejado en la disposición transitoria primera. En este sentido, entendemos que debería eliminarse el mencionado apartado b) del artículo 7, puesto que se ajusta más a lo establecido en la antedicha disposición.

#### **DECIMOQUINTA.- Al artículo 8, Solvencia.**

Con respecto al apartado 1, a) este Consejo estima que la facilitación de los datos de la garantía no debe quedar supeditada a la solicitud previa por parte de la persona interesada, sino que se trata de una información relevante que debe constar obligatoriamente en la información precontractual y en la oferta de servicios que se realice, por lo que se sugiere se atienda a este aspecto en el texto normativo.

**DECIMOSEXTA.- Al artículo 9, Obligaciones de las personas y agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro.**

Para una mayor comprensión y claridad de la norma, se propone añadir el siguiente texto:

*“Las personas y agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro están obligadas y se comprometerán, mediante declaración responsable (Anexo II) al solicitar la inscripción a:”*

**DECIMOSÉPTIMA.- Al artículo 11, Información a incluir en la declaración responsable.**

Sobre el apartado segundo, se estima conveniente determinar un plazo para la comprobación del cumplimiento de los requisitos y obligaciones mencionadas.

**DECIMO OCTAVA.- Al artículo 11, Información a incluir en la declaración responsable.**

En relación al apartado 3, sugerimos concretar el contenido de la certificación colegial que acredita el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas en la información que debe contener la declaración responsable.

#### **DECIMONOVENA.- Al artículo 16, Comprobación de los datos.**

Se solicita la inclusión de un nuevo apartado en el que se refleje la obligatoriedad de incluir en los planes anuales de inspección de la Administración competente en materia de vivienda y de la Dirección General de Consumo respectivamente, actuaciones de comprobación de lo establecido en el presente Decreto.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de Personas y Agencias Intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.