

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE SALUD
	23 ENE. 2019
	Registro General <i>2100/01101</i>

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Secretaría General de Vivienda
C/ Pablo Picasso, s/n
41071, Sevilla

Fecha: 21/01/2019
Ref.: PBG/RV
Asunto: conformidad Decreto registro intermediarios
inmobiliarios

R E C E P T O	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
	28 ENE. 2019 <i>303-2045</i>
	Registro General hora

El pasado 11/12/2018 se recibió oficio de esa Secretaría General, en el que se nos comunicaba que se iba a iniciar la tramitación de un Decreto por el que se crea el Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la redacción dada por la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de vivienda en Andalucía, en la disposición adicional cuarta de esta ley.

Se indica en el escrito recibido que, con carácter previo a su inicio, se da traslado del borrador del citado Decreto, a fin de que se formulen las observaciones que se consideren fortunas, y para recabar la conformidad, a su tramitación, en consonancia con lo previsto en la Instrucción tercera del Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

Una vez analizado el proyecto de Decreto recibido, se procede a dar la conformidad para su tramitación, y a formular las siguientes observaciones:

- 1) En el artículo 1, referido al objeto de la norma, cabría hacer alusión también a la regulación de las obligaciones de las personas que figuren en el Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía.
- 2) En el artículo 2, sobre el ámbito de aplicación, no se acaba de comprender la diferencia existente entre las personas o agencias inmobiliarias reguladas en su primer y segundo apartado.

También en relación con este precepto, en su dos apartados, se determina que "tendrá la consideración de persona o agencia intermediaria inmobiliaria toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida...", considerándose que carece de sentido no integrar en el Registro a quien ejerza las actuaciones de forma esporádica, que escaparía del cumplimiento de las obligaciones, limitaciones e imposiciones del Decreto, siendo más difícilmente controlable su acción, pudiendo perjudicar igualmente a futuros compradores por su no sometimiento a esta norma.

En última instancia, si se entendiese este término como oportuno en la norma, sería necesario definir qué ha de entenderse por "forma habitual", pues no concretarlo supone amparar posibles

conductas posteriores y vacíos normativos para empresas o personas que intenten evitar el sometimiento a las obligaciones de esta norma.

3) En el artículo 3, referente a la naturaleza y régimen jurídico y adscripción, apartado 4, se reitera la expresión "en materia de vivienda".

4) En el artículo 5, sobre requisitos a cumplir para la inscripción, se indica que ""Podrán inscribirse en el Registro...", cuando debería emplearse el término "Deberán", ya que la norma está imponiendo que determinados sujetos se inscriban en el mismo, no siendo una opción para éstos.

5) En relación con el artículo 6, ámbito geográfico y ubicación, el apartado 2 podría redactarse de la siguiente forma: "Tienen la consideración de establecimiento abierto al público los locales comerciales, despachos, oficinas o los domicilios profesionales donde se ejerzan actividades relacionadas con la intermediación de forma exclusiva o compartida con otras".

En el apartado 3 se indica que "En el caso de la intermediación se realice vía electrónica o telemática, será necesario poner a disposición del público y del Registro una dirección física de referencia efectiva que coincidirá con el domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía". Dicha redacción parece excluir que puedan operar en Andalucía empresas con sede fiscal en otra Comunidad Autónoma, o bien exigir a estos operadores que tengan el domicilio fiscal y una dirección física en Andalucía para poder operar en nuestro territorio, lo que podría confrontar con la normativa estatal sobre unidad de mercado.

6) En cuanto al artículo 7, capacitación profesional, en el apartado 1.d) se alude a "poseer una formación de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria", considerando necesario especificar con más detalle la formación concreta que se debe poseer, indicando algunas materias claves integrantes de esta formación. Además, sería conveniente que dicha formación la tengan también los empleados de las personas y agencias inmobiliarias.

7) Respecto al artículo 8, solvencia, sería oportuno añadir que tanto el aval o seguro de caución como la póliza de seguros de responsabilidad civil estén actualizados y en vigor.

Por otra parte, y en relación con ello, el artículo 21 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, dispone en su artículo 21, seguros y garantías de responsabilidad profesional, que "se podrá exigir a los prestadores de servicios, en norma con rango de ley, la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio en aquellos casos en que los servicios que presten presenten un riesgo directo y concreto para la salud o para la seguridad del destinatario o de un tercero, o para la seguridad financiera del destinatario".

8) En el artículo 9, obligaciones de las personas y agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro, en el punto 2, se alude a "Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación", entendiéndose más adecuado hacer alusión a "Facilitar a las partes interesadas información gratuita, por escrito o por un medio o soporte duradero, de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación".

En el punto 3 se debería incluir la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de adquisición de viviendas se haga "sin demoras indebidas", valorándose la posibilidad de incluir un plazo máximo de devolución, con posibles indemnizaciones si se incumple.

En el punto 4, en la frase "a disposición las correspondientes hojas de reclamaciones", habría que incluir el término "quejas", y hacer referencia también de la obligatoriedad de la presencia del cartel indicativo de su existencia, de conformidad con lo recogido en el Decreto 72/2008, de 4 de marzo.

9) En el artículo 10, procedimiento de inscripción, resulta confusa la siguiente frase del apartado 1: "Se entenderá que se ha iniciado la actividad antes de suscribir la primera nota de encargo o contrato de servicios antes del inicio de la actividad".

10) En el artículo 14, cancelación de la inscripción, podría resultar conveniente añadir la siguiente frase al final del apartado 2: "La cancelación de la inscripción se tramitará sin perjuicio de la tramitación del correspondiente sancionador por incumplimiento de lo previsto en este Decreto".

11) Sería necesario incluir un nuevo artículo que alusión al régimen de infracciones y sanciones por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el Decreto.

12) Cabría valorar la oportunidad de añadir un artículo que regule la autorregulación o la adhesión a códigos de conducta por parte del sector.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo: Isabel Niñoles Fernández



