

**Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, que incluye la regulación administrativa de su comercio, conforme al artículo 56.3 de su Estatuto de Autonomía. Por otro lado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 del mismo Estatuto, asume también competencias exclusivas, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, sobre la defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones.

En ejercicio de estas competencias, con fecha 8 de mayo de 2018 se publicó la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en la que, tanto mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a la que se añade una disposición adicional octava, como en la disposición adicional cuarta de la propia Ley 1/2018, de 26 de abril, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio y de la seguridad jurídica precontractual, en defensa de las personas consumidoras antes de llegar a la frecuente intervención notarial y registral propia de las transacciones inmobiliarias.

La regulación contemplada en la referida Ley vino motivada por la liberalización existente en el sector de la intermediación inmobiliaria ordenada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que permitió su ejercicio por cualquier persona física o jurídica contribuyendo a una menor profesionalización del sector. La ausencia de control público en el proceso de comercialización y adquisición de inmuebles restó transparencia al mercado inmobiliario y disminuyó la protección del consumidor.

En la expresada Ley 1/2018, de 26 de abril, se establece que se regularán reglamentariamente los requisitos para el ejercicio de la actividad de agencia inmobiliaria, que incluye servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias. Por otra parte, se ordena también que se regulen las condiciones legales por las que debe regirse la intermediación inmobiliaria, de forma que los intermediarios y los establecimientos de intermediación que la ejerzan preserven los derechos de las personas consumidoras y usuarias que accedan al mercado para la adquisición de la propiedad o uso de la vivienda.

Igualmente esta Ley exige la inscripción, tanto de los agentes o agencias inmobiliarias como de quienes ejerzan la actividad de mediación, en un registro público, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas consumidoras.



<b>Código:</b>	BY57476834LTYK0Rj1rg0ZYqDPQ3yC	<b>Fecha</b>	25/03/2019
<b>Firmado Por</b>	MARIA ISABEL ADAN LIFANTE		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/3



En el ejercicio de esta defensa de las personas consumidoras, que viene encomendada por el artículo 51 de la Constitución Española a los poderes públicos, y siendo la vivienda un bien de primera necesidad, con importantes consecuencias para la economía de dichas personas, el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas de Andalucía, obliga ya al suministro de determinada información a las personas consumidoras, en el acceso a la vivienda en régimen de venta o de arrendamiento.

El proyecto de Decreto a que se refiere esta memoria, y cuya tramitación se considera procedente en cumplimiento de la Ley 1/2018, de 26 de abril, da un paso más en la consecución de la transparencia y garantía de la protección de las personas consumidoras, creando el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y regulando su funcionamiento y los requisitos que deben reunir dichas personas y agencias para poder inscribirse, así como las obligaciones que se les imponen para la defensa del consumidor, en cuanto a la información a suministrar, garantía de devolución de cantidades, suscripción de contratos de servicios o notas de encargo, cumplimiento de normativa sobre vivienda protegida, etc.


La referida Ley aborda de manera separada la actividad de las personas o agencias inmobiliarias, a la que dedica la nueva disposición adicional octava de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la de los intermediarios o establecimientos de intermediación, prevista en la disposición adicional cuarta de la misma Ley 1/2018, de 26 de abril. Sin embargo, dadas las similitudes de dichas actividades de cara a la ciudadanía, se considera que debe optarse por la creación de un único Registro que comprenda las personas y agencias que realicen ambas actividades, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, la eficacia y la proporcionalidad, principios que deben presidir la actuación de las administraciones públicas en el ejercicio de la potestad reglamentaria.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 se dio traslado del borrador del Decreto a tramitar a la Consejería competente en materia de consumo, a fin de que formulara las observaciones que considerara oportunas, y de recabar su conformidad a la tramitación, de acuerdo con lo previsto en la Instrucción tercera del Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. El día 28 de enero de 2019 se recibió oficio de la Dirección General de Consumo dando conformidad a la tramitación de dicho Decreto y formulando observaciones, las cuales han sido incorporadas al proyecto que se acompaña.

Con carácter previo a la elaboración del proyecto en cuestión, se sustanció consulta en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De conformidad con lo establecido en el artículo 133.2 de dicha Ley, en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, se considera oportuna la publicación del texto que se acompaña en el portal Web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y en el Portal de la Transparencia de Andalucía, una vez iniciada su tramitación, con objeto de dar audiencia a los



<b>Código:</b>	BY57476834LTYK0Rj1rg0ZYqDPQ3yC	<b>Fecha</b>	25/03/2019
<b>Firmado Por</b>	MARIA ISABEL ADAN LIFANTE		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/3



ciudadanos y entidades afectadas, así como recabar también directamente la opinión de las organizaciones y asociaciones que agrupan o representan a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se verán afectados por la norma.

Por todo lo expuesto, resulta necesario proceder a la tramitación y aprobación del proyecto de Decreto que se acompaña, de conformidad con lo previsto en los artículos 44 y 45 de la mencionada Ley del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sevilla, a fecha de la firma electrónica  
La Jefa de Servicio de Planificación y Tecnología  
Fdo.: María Isabel Adán Lifante



<b>Código:</b>	BY57476834LTYK0Rj1rg0ZYqDPQ3yC	<b>Fecha</b>	25/03/2019
<b>Firmado Por</b>	MARIA ISABEL ADAN LIFANTE		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/3

