

PROYECTO DE DECRETO FORAL POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE NAVARRA Y SE REGULA SU FUNCIONAMIENTO

Exposición de Motivos

La disposición adicional vigésimo quinta de la Ley Foral 20/2017, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 2018, dispone, previa definición sobre qué debe entenderse por agente inmobiliario, que en el plazo de un año el Gobierno de Navarra creará el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, estableciendo los requisitos para su inscripción en el mismo.

La Comunidad Foral de Navarra tiene competencia plena y exclusiva en materia de vivienda, conforme el artículo 44.1 de la LORAFNA. Y según su artículo 56.1.d) también tiene competencia exclusiva en defensa del consumidor y del usuario, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general.

El motivo principal que justifica la necesidad y eficacia de la creación del tal Registro es claro: en la actualidad, y aunque resulte paradójico, la liberalización en el ejercicio de ciertas profesiones, está provocando que sean los propios consumidores y profesionales los que demanden una regulación, los primeros en defensa de sus legítimos derechos como tales consumidores, y los segundos en defensa de su prestigio como sector.

Así ocurre en el caso de los agentes inmobiliarios. Para ejercer la profesión de agente inmobiliario, desde el año 2000 (Real Decreto Ley 4/2000 y la posterior Ley 10/2003, de liberalización del sector inmobiliario), no es necesario tener una titulación superior (o de ningún otro tipo) ni un domicilio físico concreto, ni contar con un seguro de responsabilidad civil.

No se exige por tanto ningún requisito para intermediar en una de las principales decisiones que cualquier persona realiza a lo largo de su ciclo vital, como resulta decidir dónde va a radicar su hogar, la sede de sus derechos como ciudadano. En muchas ocasiones además, esa decisión supondrá realizar la principal inversión de su vida: la adquisición de una vivienda.

Esa falta de regulación provoca:

- Que sean los propios agentes inmobiliarios los que demanden algún tipo de regulación.

- Que irruman en el sector intermediarios que, sin ninguna formación y con escasos conocimientos inmobiliarios, desarrollan su actividad con absoluta impunidad. Como consecuencia de ello, se confunde a los consumidores y vuelven a

incrementarse, al calor de la recuperación inmobiliaria y con la ayuda en muchas ocasiones de las nuevas tecnologías, las denuncias sobre prácticas abusivas, estafas, errores en perjuicio del ciudadano, etc.

Con este Decreto Foral se busca en última instancia crear un mercado fiable. La liberalización de un mercado consiste en la remoción de obstáculos a la libre concurrencia de ofertas y demandas, para la formación de mejores precios de adquisición y reducción de costes de gestión. Ese objetivo no se logra abriendo el mercado a cualquier operador, sino permitiendo al ciudadano una mayor libertad de elección con el mismo grado de seguridad jurídica y económica. Entre el gremialismo cerrado y la total ausencia de reglas, la Comunidad Foral de Navarra ha optado por una intervención como garante, y la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra tiene el propósito de generar una mayor confianza entre los ciudadanos, favoreciendo la transparencia y garantizando una mayor protección como consumidores.

Sin embargo, se ha de tener en cuenta que no se regula en este Decreto Foral la actividad profesional de los agentes inmobiliarios, sino los requisitos que deben cumplir estos para poder inscribirse en el registro y las obligaciones a las que se comprometen, además del funcionamiento del propio registro, siendo la inscripción en el mismo de carácter voluntario y su finalidad meramente informativa de cara a conseguir una adecuada protección de los consumidores y usuarios. Así, no se condiciona el ejercicio de la actividad sino que únicamente se pretende identificar a todos aquellos operadores que cumplen unos requisitos de capacitación determinada a los solos efectos de que el consumidor cuente con tal información.

El presente Decreto Foral se desarrolla en 17 artículos, divididos en 4 capítulos, una disposición transitoria, tres disposiciones finales y dos anexos.

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto Foral crear y regular el funcionamiento del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

Artículo 2. Finalidad

La creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra busca incrementar la transparencia en el sector de la vivienda, y garantizar la protección de los consumidores mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

1. Este Decreto Foral es de aplicación a los agentes inmobiliarios que ejerzan o vayan a ejercer su actividad de manera habitual en el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra.

2. A los efectos del presente Decreto Foral, es agente inmobiliario la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual, y a cambio de contraprestación, a prestar servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario, entendiéndose por tales la participación en operaciones de compraventa, arrendamiento, opción de compra, constitución o cesión de derechos sobre bienes inmuebles.

Capítulo II. Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción

1. Se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, registro voluntario de carácter público y gratuito, de naturaleza administrativa, adscrito al Departamento de competente en materia de vivienda.

2. El Registro será accesible en el sitio web informativo en materia de vivienda dependiente del Departamento competente en materia de vivienda, www.vivienda.navarra.es, o alojamiento institucional que le sustituya.

Artículo 5. Fines del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

Los fines del Registro son los siguientes:

a) Fomentar la autorregulación y la consecución de la excelencia en la prestación del servicio por parte de los agentes inmobiliarios.

b) Facilitar la actividad de control por parte de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en lo que se refiere a legislación en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

c) Servir como información a los ciudadanos y ciudadanas interesadas en la contratación de los servicios de un agente inmobiliario.

d) Favorecer la transparencia en el mercado inmobiliario, tratando de evitar las situaciones de desprotección de las personas consumidoras o usuarias y el ejercicio de la actividad por personas sin competencia y formación suficiente para ello.

Artículo 6. Funcionamiento y gestión del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

La gestión del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra dependerá de la Dirección General competente en materia de vivienda, siendo sus funciones en relación con el mismo las siguientes:

a) Gestionar la inscripción, renovación, modificación y cancelación de los datos a inscribir.

b) Comprobar en su caso el cumplimiento de los requisitos y condiciones que permiten la inscripción, así como el mantenimiento de dichos requisitos en tanto en cuanto dure la vigencia de la inscripción.

c) Informar, certificar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro. A tal fin, se mantendrá permanente actualizada la lista de agentes inmobiliarios inscritos, y

la misma será accesible a través del portal temático web en materia de vivienda indicado en el artículo 4.2 del presente Decreto Foral.

Capítulo III. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

Artículo 7. Requisitos a cumplir

1. Son requisitos para inscribirse en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra cumplir todas las exigencias mínimas en materia de ámbito geográfico y ubicación, capacitación profesional, solvencia, y actuación profesional que se detallan en este capítulo.

Artículo 8. Ámbito geográfico y ubicación

1. Los servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario se prestarán en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra, mediante un establecimiento abierto al público, sea un local comercial, un despacho, una oficina, o un domicilio profesional.

2. Cuando la prestación de los servicios se realice a distancia, por medios telemáticos o similares, será necesario disponer de una dirección física en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 9. Capacitación

1. Para poder inscribirse en el Registro los agentes inmobiliarios deberán cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado. Se acreditará mediante certificado del Colegio.

b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción. Se acreditará mediante cualquier medio de prueba válido en derecho.

c) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Se acreditará mediante el título universitario correspondiente.

d) Poseer una formación de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria. Se acreditará con los certificados de asistencia y aprovechamiento.

2. Cuando se trate de personas jurídicas, deberán reunir tales requisitos las personas administradoras, en su caso los miembros del Consejo de Administración, y siempre la persona responsable de cada establecimiento abierto al público. Se considerará que el máximo de establecimientos abiertos al público por persona responsable asciende a tres.

Artículo 10. Solvencia.

1. Los agentes inmobiliarios, para poder procederse a su inscripción, y durante el tiempo que se hallen inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, deberán:

a) Constituir una garantía vigente durante todo el tiempo que ejerzan la actividad de agente inmobiliario para responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad hasta que las pongan a disposición de las personas destinatarias. Deberán facilitar los datos de la garantía a quien lo solicite.

La garantía consistirá en un aval o seguro de caución y deberá constituirse con entidades de crédito o aseguradoras establecidas en España o cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

b) Disponer de una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice durante todo el tiempo que ejerzan la actividad de agente inmobiliario los daños y perjuicio que puedan causar en el ejercicio de dicha actividad.

La póliza deberá suscribirse con entidades aseguradoras establecidas en España o cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

2. La garantía y la póliza de seguro podrán contratarse bien de manera directa, bien a través de Colegios o Asociaciones profesionales.

3. La garantía se constituirá por un importe mínimo de 30.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura.

El capital mínimo a asegurar será de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

4. Cuando el agente inmobiliario realice su actividad de manera exclusiva por medios telemáticos las cantidades anteriores se incrementarán en un 50%.

Artículo 11. Obligaciones de los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

1. Los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro se comprometen a:

- Desarrollar su actividad de acuerdo con el principio de igualdad de trato a todas las personas, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

- Actuar conforme los principios de buena fe y confianza legítima, cumpliendo las obligaciones y principios de la legislación aplicable. Deberán carecer de antecedentes penales que inhabiliten para el ejercicio de la actividad profesional de agente de la propiedad inmobiliaria.

- Actuar con diligencia y responsabilidad, cuidando la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, atendiendo en su establecimiento público o dirección física las consultas y quejas de las personas usuarias de sus servicios, y teniendo a disposición de las mismas las correspondientes hojas de reclamaciones.

- Suscribir una hoja o nota de encargo escrita con sus clientes, con carácter previo a la publicidad y comercialización de un bien inmueble o derecho real o de uso sobre el mismo, donde identificadas las partes intervinientes, se detallarán los derechos y obligaciones de las partes, y en particular, la identificación del bien o finca, en su caso el régimen de protección de la misma, el objeto del encargo, la duración del encargo, y la retribución, expresada como importe fijo, porcentaje del precio, o una combinación de

ambas. Si existiera la cláusula de exclusividad, la misma deberá estar redactada de la forma más clara y precisa posible.

- Informar, para el caso concreto de la comercialización de viviendas protegidas, a los potenciales adquirentes o arrendatarios de su carácter de protegidas, detallando los derechos y deberes inherentes a las mismas.

Capítulo IV. Inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

Artículo 12. Inscripción

1. La solicitud de inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra podrá realizarse en cualquier momento a instancia del agente inmobiliario interesado, y se realizará mediante la presentación de declaración responsable del cumplimiento de los requisitos exigidos, conforme el modelo indicado en el Anexo I del presente Decreto Foral.

2. La inscripción se realizará mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. En caso de no dictarse resolución en el plazo de 6 meses desde la solicitud, ésta deberá entenderse desestimada.

3. La inscripción tendrá una duración de 10 años, y se renovará por iguales periodos.

4. Para facilitar la inscripción, se podrán establecer convenios de colaboración con los correspondientes Colegios oficiales y Asociaciones Profesionales.

Artículo 13. Efectos de la inscripción

1. La inscripción permite al agente inmobiliario hacer pública su inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, y prestar sus servicios mediante la utilización del logo o distintivo autorizado en su actividad profesional y en su publicidad, así como colocar la placa autorizada en lugar visible en su establecimiento abierto al público. El logo y la placa deberán ajustarse al modelo establecido en el anexo II del presente Decreto Foral.

2. La inscripción y el uso del logo o distintivo y placa no implica responsabilidad alguna de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en caso de actuación incorrecta de los agentes inmobiliarios.

Artículo 14. Renovación de la inscripción

Con anterioridad a la finalización del plazo de vigencia de la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, la persona interesada deberá solicitar la renovación de la misma, que se tramitará en los mismos términos previstos para la inscripción.

Artículo 15. Cancelación de la inscripción

1. La cancelación de la inscripción se realizará mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Serán motivos de cancelación:

- a) El fallecimiento de la persona física agente inmobiliario o la extinción de la persona jurídica agente inmobiliario.
- b) La solicitud voluntaria por parte del agente inmobiliario
- c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos para inscribirse en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.
- d) La falsedad en la declaración o documentación aportada para solicitar la inscripción en el Registro.
- e) Desatender los requerimientos efectuados para la comprobación del cumplimiento de los requisitos necesarios para inscribirse en el Registro.

3. En el caso de cancelación de la inscripción por las causas señaladas en la letras c), d) y e) del apartado 2 del presente artículo, con anterioridad a dictar la resolución de cancelación se dará de audiencia a las personas interesadas.

4. La cancelación de la inscripción supondrá la baja del agente inmobiliario en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra. En el caso de que la cancelación se haya producido por la causa señalada en la letra d) del apartado 2 del presente artículo, ésta conllevará además la prohibición de volver inscribirse en el Registro durante un periodo de 5 años, sin perjuicio de que tal conducta pueda ser constitutiva de una infracción penal o administrativa.

Artículo 16. Modificación de datos.

Los agentes inmobiliarios inscritos tendrán la obligación de notificar cualquier cambio en los datos de su inscripción, así como la pérdida de los requisitos necesarios para poder estar inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

Salvo causa justificada, dicha notificación se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se produzca dicho cambio.

Artículo 17. Inspección

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá en cualquier momento requerir a cualquier agente inmobiliario inscrito en el registro la acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para permanecer inscritos en el mismo.

Disposición Transitoria Primera. Requisitos de capacitación aplicables a los agentes inmobiliarios que ya vengán desarrollando su actividad con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto Foral.

Los agentes inmobiliarios que ya vengán ejerciendo servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, dispondrán de un plazo de seis meses desde su vigencia para solicitar su inscripción pudiendo suplir el requisito de capacitación profesional indicado en el artículo 9 por una experiencia mínima en la prestación de tales servicios de más de dos años inmediatamente anteriores a su solicitud.

Disposición final primera. Desarrollo normativo.

Se faculta al titular del Departamento competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Decreto Foral.

Disposición final segunda. Actualización de cuantías, solicitud y logo.

Las cuantías indicadas en el artículo 10 podrán actualizarse por Orden Foral del titular del Departamento competente en materia de vivienda.

Igualmente por Orden Foral del titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá modificarse el modelo de solicitud indicado en el Anexo I, y el logo aprobado en el Anexo II.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra

ANEXO I

Modelo de solicitud.

ANEXO II

Modelo de placa y logo.

ANEXO I

Solicitud de inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra

1.- Datos del interesado:

NIF/NIE		Apellido 1		Apellido 2	
Nombre			Razón Social		
Fax		Teléfono Fijo		Teléfono móvil	
Correo electrónico					

2.- Datos de el/la representante:

NIF/NIE		Apellido 1		Apellido 2	
Nombre			Razón Social		
Fax		Teléfono Fijo		Teléfono móvil	
Correo electrónico					

3.- Medio de Notificación:

<input type="checkbox"/>	Deseo ser notificado/a de forma telemática									
<input type="checkbox"/>	Deseo que las notificaciones se realicen por correo certificado a la siguiente persona y dirección									
	NIF/NIE		Nombre y Apellidos							
	Tipo de vía		Nombre de vía			Nº				
	Piso		Puerta		CP		Localidad		Provincia	

4.- Solicita:

<input type="checkbox"/>	Alta
<input type="checkbox"/>	Modificación de datos
<input type="checkbox"/>	Renovación
<input type="checkbox"/>	Cancelación

5.- Documentación requerida:

Documento que se acompaña a la solicitud	
Documento declarativo	<input type="checkbox"/>

Otra documentación:

En.....,
a.....de.....de.....

FIRMA

Documento declarativo que se acompaña a la solicitud

Don/doña.....,con
NIF/NIE.....en nombre propio / en representación de la
sociedad denominada.....con NIF.....

DECLARA:

1. Que cumple una de los siguientes requisitos:

- a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado.
- b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción.
- c) En el caso de venir prestando los servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Foral regulador del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, contar con una experiencia mínima en la prestación de tales servicios de más de dos años inmediatamente anteriores a su solicitud.
- d) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura.
- e) Poseer una formación de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria.

2. Que tiene en la Comunidad Foral de Navarra un establecimiento abierto al público, sea un local comercial, un despacho, una oficina, o un domicilio profesional. Si los servicios se van a prestar a distancia, que dispone de una dirección física en la Comunidad Foral de Navarra.

3. Que cumple con los requisitos de solvencia establecidos en el Decreto Foral regulador del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

4. Que dispone de la documentación que acredita el cumplimiento de lo señalado en los apartados anteriores y que se compromete a ponerla a disposición de la Administración cuando le sea requerida.

5. Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

En _____, a.....de.....de.....

FIRMA

ANEXO II

Modelo de placa y logo

