

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO FORAL POR EL QUE SE REGULE LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE NAVARRA

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El presente documento tiene como finalidad dar respuesta a dichas cuestiones y servir de base a la consulta previa a la elaboración del proyecto de Decreto Foral de creación y regulación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra, con la finalidad de que las personas potenciales destinatarias de la norma y la ciudadanía en general tengan la posibilidad de participar y realizar aportaciones sobre ella.

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

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 honorabilidad y 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 ni 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.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

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.

c) Los objetivos de la norma.

Con la elaboración de 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, de carácter voluntario, tiene el propósito de generar una mayor confianza entre los

ciudadanos, favoreciendo la transparencia y garantizando una mayor protección como consumidores.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La naturaleza y el alcance de las medidas contenidas en este proyecto requieren un desarrollo con rango de Decreto Foral, no contemplándose otras soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.