



GUÍA PRÁCTICA PARA EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE CATALUÑA

[1] El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña es de **cumplimiento obligatorio** y tiene como objetivo favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los usuarios en materia de vivienda. Garantiza a la ciudadanía que el agente inmobiliario se encuentra capacitado para dar un servicio eficiente y de calidad, ya que certifica que tiene una formación académica pertinente, experiencia en el ámbito en el cual se desarrolla y solvencia económica.

[2] Normativa Reguladora.

- Llei del dret a l'habitatge, 18/2007
- Decret 12/2010, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya

[3] Quien se ha de inscribir en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

Las personas físicas o jurídicas que se dedican, o quieran dedicarse, de manera habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compra venta, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos (artículo 55, Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho en la vivienda).

No tienen que inscribirse:

Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el artículo 54 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

- Agentes inmobiliarios que actúan en Cataluña de manera habitual desde algún estado de la Unión Europea o desde fuera de Cataluña, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.
- Personas que actúan en Cataluña en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de manera no habitual y sin retribución, según lo que establece la Ley 18/2008, del derecho en la vivienda.

[4] Requisitos y Plazos.

El agente inmobiliario en ejercicio cuenta con un plazo de 6 meses para inscribirse a partir de la entrada en vigor del decreto, que es el 9 de marzo de 2010.

La inscripción tiene una duración indefinida, comprometiéndose el agente registrado a notificar a la Generalitat, mediante una declaración responsable, cualquier cambio o modificación que haga, o darse de baja.

1.- Requisitos de ubicación y atención:

Disponer de establecimiento abierto al público, a menos que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática.

Tienen la consideración de establecimientos abiertos al público: el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

Los agentes que prestan **servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática** tienen que tener una dirección física. En esta dirección se tienen que atender las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios del agente inmobiliario.

2.- Requisitos de capacitación y actuación profesional:

Capacitación profesional probada.

Para acreditar la capacitación profesional hace falta una titulación universitaria o bien haber cursado y superado un mínimo de 200 horas lectivas en cursos de formación en materia inmobiliaria (reconocidos por el Registro de Agentes Inmobiliarios).

También se considera **acreditada la capacidad profesional mediante una declaración responsable de experiencia en prestación de servicios en el sector inmobiliario durante más de cuatro años inmediatamente anteriores a la inscripción al Registro** (sólo hasta del plazo que prevé la disposición transitoria).

Titulaciones universitarias reconocidas:

- Administración y dirección de empresas
- Arquitectura
- Ciencias empresariales
- Ciencia política y Gestión Pública
- Ciencias políticas y de la administración
- Dirección de empresas BBA
- Derecho
- Economía
- Ingeniería de la edificación

Cursos de formación en materia inmobiliaria reconocidos:

Los cursos tienen que contemplar las siguientes ramas de conocimiento tienen que ser impartidos por los centros de estudios reconocidos.

- Derecho de la propiedad
- Derecho inmobiliario
- Legislación de arrendamientos urbanos
- Derecho hipotecario
- Derecho urbanístico y de la vivienda
- Valoraciones inmobiliarias
- La promoción inmobiliaria
- Marketing y comercialización
- Derecho profesional inmobiliario. Actividad profesional
- Código deontológico
- El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña
- Derecho del consumo. Los derechos de las personas consumidoras en la adquisición y el arrendamiento de viviendas.

GRUPO ACCIÓN LEGAL

Centros de estudios no universitarios reconocidos:

- Campus Superior de Formación
- Centro de Estudios Inmobiliarios de Cataluña

Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos a la legislación vigente y a los códigos profesionales de conducta. En el caso de personas jurídicas, tienen que cumplir ambos requisitos las personas administradoras o, si ocurre, las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también la persona responsable de cada establecimiento abierto al público.

3.- Requisitos de solvencia

Los agentes inmobiliarios tienen que **constituir una garantía** y una **póliza de seguros de responsabilidad civil** que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de su actividad, y mantenerlas vigentes durante todo el tiempo que desarrollen su actividad.

3.1.Póliza de seguros de responsabilidad civil

Capital mínimo a asegurar

- Por establecimiento abierto al público en Cataluña será de
 - 100.000 euros por siniestro
 - 600.000 euros por año.
- En Caso de desarrollar la actividad a través de medios electrónicos o telemáticos:
 - 150.000 euros por siniestro
 - 1.000.000 euros por años

3.2.Garantía

La garantía consiste en un seguro de caución o una fianza suscrita con una entidad aseguradora o financiera debidamente autorizada, según su normativa específica.

Importe mínimo de la garantía

- 60.000 euros por establecimiento abierto al público en Cataluña y año de cobertura.
- 300.000 euros por agente y año de cobertura si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos.

4. Requisitos de identificación visual

Una vez registrado el agente, se compromete a hacer uso del distintivo que le otorga la condición de agente inmobiliario homologado por la Generalitat de Catalunya..



Este distintivo de uso obligatorio se basa en un número único, certifica y garantiza a la ciudadanía que el agente inmobiliario reúne los requisitos y las condiciones adecuadas para ejercer la actividad.

Se tendrá que utilizar en un sitio visible para el público, como mínimo, en los soportes y medios siguientes

- Placa que lo identifica como agente registrado
Tendrá que ser colocada en un sitio visible del establecimiento abierto al público y a la web, en caso de que el agente preste sus servicios exclusivamente por vía electrónica.
- Publicidad
El agente tendrá que incluir el distintivo en cualquier tipo de publicidad que realice.
- Material gráfico - Papelería

Manual de identidad visual para agentes registrados

[5] Solicitud de inscripción y documentación

La solicitud de inscripción cumple los efectos de declaración responsable y se puede presentar de manera individual o colectiva.

- De manera individual, la persona interesada o a través de otras entidades o asociaciones de agentes inmobiliarios

- Declaración responsable para la inscripción al Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.
- **Póliza de seguro** de responsabilidad civil y las **garantías** establecidas, originales y copia.

Los agentes que no estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria antes del 9 de marzo de 2010 (fecha de entrada en vigor del Registro) tienen que aportar también la titulación universitaria o los certificados de los cursos en materia inmobiliaria reconocidos.

- De manera colectiva, a través del colegio profesional o de una asociación profesional regulada por la Ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales.

- Declaración responsable para la inscripción al Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña

Hace falta hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía de que prevé la normativa.

La declaración responsable hace constar que el agente inmobiliario:

- Dispone de establecimiento abierto al público.
- Tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliario.

- Se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.
- Tiene la capacitación profesional requerida.
- Dispone de la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades establecidas.
- Se compromete a mantener las condiciones y los requisitos, para ejercer la actividad de agente inmobiliario.
- Autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña a hacer las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, y se compromete a aportar la documentación que le requieran a el efecto de acreditarlas.

[6] Cambios y modificaciones.

Todas las personas inscritas tienen que actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. En este caso, la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante el colegio o la asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados. Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado para la inscripción.

[7] Donde está el registro.

Barcelona: c. de la Diputació, 92, 08015

Tarragona: c. Ramon y Cajal, 59 bx, 43005

Girona: c. de la Rutlla, 112, 17003

Lleida: c/. Clot de les Monges, 6-8, 25007

También se pueden registrar a las oficinas de gestión empresarial (OGE), del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.

Información obtenida en <http://www.gencat.cat/>