



PREGUNTAS FRECUENTES ACERCA DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE CATALUÑA

1. ¿Qué se entiende por agente inmobiliario?

Son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican 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).

2. ¿Cuál es la finalidad del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña?

La finalidad de este Registro es favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores.

3. ¿Cuál es la naturaleza jurídica de este Registro?

El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña es público, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio, de acuerdo con lo que determinan los artículos 55.4 y 56.2 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

4. ¿Quién se tiene que inscribir en este Registro?

Se tienen que inscribir obligatoriamente las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieren ejercer de agentes inmobiliarios, dentro del territorio de Cataluña de manera habitual.

No se tienen que inscribir las personas físicas o jurídicas siguientes:

- 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 de 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 a la vivienda.

5. ¿Hay un plazo para hacer la inscripción?

Los agentes que están ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria fecha (vigencia del decreto) tienen un plazo de 6 meses a partir de esta fecha para solicitar la inscripción.

6. ¿Cómo se puede presentar la solicitud de inscripción?

La solicitud de inscripción se puede presentar:

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

7. ¿Dónde se tiene que presentar la solicitud de inscripción?

La solicitud de inscripción se presenta a:

- Adigsa (Barcelona y sedes territoriales) hasta que no se ponga en funcionamiento la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
- En las oficinas de gestión empresarial (OGE) del Departamento de Innovación, Universidades y Empresa.

8. ¿Cuáles son los requisitos para ser inscrito en el Registro y poder ejercer de agente inmobiliario?

Estos requisitos son:

A. Requisitos de ubicación y de atención:

- Los agentes inmobiliarios **tienen que disponer de establecimiento abierto al público**, la menos que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto 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 estos establecimientos**, o en la dirección de la persona que preste los servicios por vía electrónica, se tienen que atender las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios del agente inmobiliario.

B. Requisitos de capacitación y actuación profesional:

- Los agentes inmobiliarios tienen que **tenir capacitació professional** para el ejercicio de la actividad.
- 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.

9. ¿Cómo se tiene que acreditar la capacitación profesional?

A. Para acreditar la capacitación profesional para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario hace falta una titulación universitaria relacionada, o bien certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación en materia inmobiliaria en centros de estudio que impartan cursos, sobre las materias siguientes:

- Derecho de propiedad
- Derecho inmobiliario
- Legislación de arrendamientos urbanos
- Derecho hipotecario
- Derecho urbanísticos y de la vivienda
- Derecho inmobiliario
- 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

B. En el caso de agentes que están ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria previamente a la vigencia del Registro, 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 solicitud.



10. ¿Qué tipos de titulaciones universitarias están relacionadas?

A efectos de este Registro, se consideran titulaciones universitarias las que están relacionadas con los contenidos básicos del punto anterior que provienen de las ramas de conocimiento relativas a Ciencias Sociales y Jurídicas e Ingeniería y Arquitectura.

Relación de 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

11. ¿Qué tipo de cursos se consideran relacionados con los contenidos básicos mencionados?

A los efectos de este Registro, se consideran cursos relacionados con los contenidos básicos mencionados los que correspondan a las calificaciones profesionales y los módulos elaborados, en su caso, por el Instituto Catalán de Calificaciones Profesionales, en el ejercicio de sus atribuciones.

En el caso de la formación obtenida mediante cursos en centros de estudio no universitarios, se habrá de acreditar un mínimo de 200 horas lectivas.

Estos cursos se podrán realizar de manera presencial, a distancia y mediante plataforma de aprendizaje electrónico (e-learning) con la garantía por parte del centro de llevar a término tutorías, atención al alumnado, y seguimiento y control del proceso de aprendizaje.

Listado de centros de estudios reconocidos:

- **Campus Superior de Formación**
- **Centre d'Estudis Immobiliaris de Catalunya (CEIC)**

12. ¿Hay requisitos de solvencia?

Los agentes inmobiliarios tienen que constituir una garantía y mantenerla vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad mediadora para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que estas cantidades sean puestas a disposición de las personas destinatarias. Los agentes inmobiliarios tienen que informar, a quién lo solicite, sobre los datos identificadores de la garantía. Como mínimo, tienen que facilitar el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número e referencia de la garantía.

13. ¿En qué consiste la garantía?

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

Esta garantía puede ser contratada directamente o colectiva a través de los colegios o asociaciones profesionales regulados por la Ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales.

14. ¿Tiene que ser una entidad de crédito o aseguradora establecida en España?

Se aceptan como garantías, además de las constituidas por entidades de crédito y aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades de crédito y aseguradoras establecidas a la resto de estados miembros de la Unión Europea.

15. ¿Cuál es el importe mínimo de la garantía?

El importe mínimo de la garantía es de **60.000 euros** por establecimiento abierto al público en Cataluña y año de cobertura.

Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos, el importe mínimo de la garantía es de **300.000 euros** por agente y año de cobertura.

16. ¿Cuándo se ejecuta la garantía?

La garantía se ejecuta por acuerdo expreso entre las personas destinatarias de las cantidades recibidas y las personas que las entregaron, o bien en virtud de sentencia judicial, laudo arbitral firme o resolución administrativa firme que se pronuncie sobre los derechos de las personas interesadas en las cantidades mencionadas.

17. ¿Los agentes inmobiliarios están obligados a contratar un seguro?

Los agentes inmobiliarios tienen que disponer y mantener vigente durante todo el tiempo que desarrollen la actividad una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de su actividad.

18. ¿Cuáles son las modalidades de seguro?

Se aceptan las pólizas de seguros constituidos por entidades aseguradoras establecidas a España, y también las constituidas por otras entidades aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea. Este seguro de responsabilidad civil puede ser contratado directamente o colectiva a través de los colegios o asociaciones profesionales regulados por la Ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales.

19. ¿Hay un capital mínimo a asegurar?

El capital mínimo a asegurar es:

A. Por establecimiento abierto al público en Cataluña, será de

- 100.000 euros por siniestro
- 600.000 euros por año

B. En el caso de desarrollar la actividad a través de medios electrónicos o telemáticos,

- 150.000 euros por siniestro
- 1.000.000 euros por años

20. ¿Cómo se hace la solicitud de inscripción al Registro?

Hay un modelo normalizado de solicitud de inscripción y de declaración responsable. Se puede obtener en la web corporativa de la Generalitat de Catalunya y a la web del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

21. ¿Cuál es la documentación que hace falta acompañar con la solicitud?

La documentación que hay que acompañar con la solicitud, según el caso, es:

A. Solicitudes presentadas de manera individual, **por la persona interesada**:

- Una **póliza de seguro** de responsabilidad civil y las **garantías** establecidas.
- Una **declaración responsable** en que tiene que hacer constar los datos de identificación y las de indicaciones siguientes:
 - Que dispone **de establecimiento abierto al público**. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, hay que indicar la dirección física de que dispone.

- Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliario **tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes..**
- Que se compromete a **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.
- Que tiene la **capacitación profesional** requerida.
- Que dispone de la **póliza de seguro** de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades establecidas..
- Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos, para ejercer la actividad de agente inmobiliario.
- Que 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, si ocurre, le requieran a el efecto de acreditarlas.
- 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 conocimientos en materia inmobiliaria.

B. Solicitudes presentadas de manera individual **a través de otras entidades o asociaciones** de agentes inmobiliarios:

- Declaración responsable, con todos los datos indicados en el punto anterior, de cada una de las personas para las cuales se solicita la inscripción.

C. Solicitudes presentadas 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** en que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, si ocurre, los datos de la sociedad con que operan.

Hay que 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 presentación de todas estas declaraciones responsables implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de qué dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

22. ¿En qué momento se hace efectiva la inscripción al Registro?

Una vez presentada la solicitud con la declaración responsable, **las entidades gestoras la inscriben de manera inmediata en el Registro** y entregan a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción. Sea cuál sea la forma en que se presenten las solicitudes, **la inscripción se efectúa individualmente para cada agente.**

Las entidades gestoras efectúan, con posterioridad, las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

Asimismo, las entidades gestoras del Registro solicitarán un informe a la Agencia Catalana de consumo en relación con las solicitudes formuladas con el fin de aclarar los aspectos y dudas en qué allí haya una incidencia en los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

23. ¿Cuál es el plazo de validez de de inscripción?

La inscripción tiene una duración **indefinida**.

24. ¿Cómo se actualizan los datos de este Registro?

Todas las personas inscritas tienen que actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquiera 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.

25. ¿Qué efectos tiene la inscripción?

La inscripción tiene los efectos siguientes:

- Otorga la condición de agente inmobiliario homologado.
- Permite acreditar a la persona que figura en el Registro, que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad.
- Da derecho a hacer pública la condición de agente inmobiliario homologado y a prestar los servicios de agente inmobiliario con la utilización del distintivo y la placa en la cual hace referencia el artículo 57 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre. El diseño gráfico tiene que adoptar las características que indica la normativa.

26. ¿Eso quiere decir que la Generalitat tiene alguna responsabilidad en relación con las actuaciones de los agentes?

La inscripción y el uso de la placa de agente inmobiliario homologado por la Generalitat de Catalunya **no implica** necesariamente ninguna responsabilidad de la Generalitat de Catalunya en relación con las actuaciones de los agentes.

27. ¿En qué casos se hará la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio?

Se suspenderá temporalmente la inscripción de los agentes inmobiliarios por inhabilitación del agente como resultado de una resolución sancionadora prevista en el artículo 116 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho en la vivienda, que tiene que ser acordada por el órgano competente en materia sancionadora.

28. ¿Cuándo se cancelará la inscripción?

La cancelación se hará por:

- Defunción de la persona inscrita.
- Incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a las personas interesadas.

La cancelación de la inscripción da lugar a la baja del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

29. ¿A quién corresponde la gestión del Registro?

El Registro se adscribe al departamento competente en materia de vivienda y depende de la Secretaría de Vivienda, que tiene la responsabilidad.

La gestión del Registro la llevará a cabo **Adigsa**, hasta que no se ponga en funcionamiento la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el frontal de tramitación de la Oficina de Gestión Empresarial (OGE), del Departamento de Innovación, Universidades y Empresa.

30. ¿Cuáles son las funciones de las entidades gestoras del Registro?

El órgano (Adigsa o OGE) receptor de la solicitud de inscripción, modificación, suspensión temporal cancelación es quien ejerce las funciones de verificación y comprobación de la conformidad de los datos de las declaraciones responsables, y también de cualquier otra de las presentadas con la solicitud.

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