

El nuevo registro obligatorio de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana

El próximo 16 de octubre entra en vigor el *Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell, por el que se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana y los requisitos para la inscripción*, en virtud del cual se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, con el objetivo de tratar de conseguir un mayor control administrativo de dicha actividad, en pro de la calidad y seguridad del servicio.

El referido Decreto y las nuevas exigencias previstas en el mismo resulta de aplicación a los “agentes inmobiliarios”, considerando como tales el propio Decreto a las *“personas físicas o jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunidad Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos”*.

Como consecuencia de la aprobación del referido Decreto, se exigirá a dichos agentes inmobiliarios el cumplimiento de una serie de requisitos de solvencia y capacitación, así como su inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana, viniendo detallados en dicho texto normativo tanto dichos requisitos (artículo 3), como los pasos a seguir para la inscripción (artículos 6 y 7) y los efectos de la misma (artículo 8).

A continuación se resumen brevemente las principales cuestiones previstas en el Decreto 98/2022, respecto de dichos requisitos, inscripción y efectos:

I. REQUISITOS

Se distinguen tres tipos de requisitos: (a) de ubicación y atención, (b) de capacitación profesional y (c) de solvencia.

a) Requisitos de ubicación y de atención.

Se establece que *“la persona que actúe como agente de intermediación inmobiliaria deberá contar con establecimiento abierto al público, salvo que se presten los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática”*.



Asimismo, se indica qué tiene la consideración de establecimiento abierto al público, y esto es, *“el domicilio profesional, los locales comerciales, y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.”*

Finalmente, se dispone que los agentes, a la hora de actuar deberán consignar todos los datos referentes a su identificación profesional, ubicación, nombre de la entidad aseguradora o financiera, número de referencia de la garantía, y número de inscripción en el registro de agentes de intermediación inmobiliaria en el contrato de mandato o nota de encargo que suscriba con sus clientes.

b) Requisitos de capacitación profesional

Como segundo requisito, se recoge que las **personas físicas** agentes de intermediación inmobiliaria deberán acreditar que están capacitados en términos profesionales para el desempeño de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos **alternativos** – es decir, acreditar **uno de ellos** - de formación que se describen seguidamente:

- Poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria y, en su caso, acreditar la colegiación en el correspondiente Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o manifestación de no estar colegiado.
- Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación debe acreditarse con el Título universitario correspondiente o Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
- Poseer certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación académica de, al menos, 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.

En caso de que la actuación se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras, y, en su caso, como mínimo a uno de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos y visarán todas las notas de encargo y contrato de



mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica. **En todo caso quien solicite la inscripción, en el caso de persona jurídica, deberá ser persona representante que cumpla estos requisitos.**

Quien actúe como agente de intermediación inmobiliaria, deberá cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

c) Requisitos de solvencia

Finalmente, se establecen unos requisitos en cuanto a la solvencia que se concretan en las exigencias que a continuación se detallan (aplicables a las actividades iniciadas tras la entrada en vigor de este decreto, siendo la fecha de la nota de encargo la que determina el inicio de dichas actividades a estos efectos):

1. Contratar un aval emitido por una entidad financiera o un seguro de caución, con objeto de proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

La cuantía mínima del aval o del seguro de caución para cada agente será de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura.

2. Contratar un seguro de responsabilidad civil profesional o cualquiera otra garantía financiera que cubra en todo el territorio de la Unión Europea las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. El capital a asegurar por la póliza tiene que determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al cual pertenezcan haya concertado.
 - a. La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y así mismo, podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicado en la Comunidad Valenciana en el que el interesado se encuentre colegiado en ejercicio o de las asociaciones profesionales o empresariales a las que los interesados de encuentren adscritos.



- b. La cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil para cada agente será de 600.000 euros por siniestro y año de seguro con un sublímite de 150.000 euros por víctima.

Igualmente, los agentes de intermediación inmobiliaria tendrán la obligación de facilitar a quien lo solicite el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo.

Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

II. LA INSCRIPCIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 6, 7 Y 8

El procedimiento para la inscripción en el registro **se iniciará a solicitud de la persona interesada por medios electrónicos**. En el caso de personas jurídicas, el solicitante de la inscripción deberá ser la persona representante que cumpla los requisitos del epígrafe b del artículo 3 del Decreto (*requisitos de capacitación profesional*).

Las solicitudes se podrán presentar de **forma individual o colectiva**.

En el caso de la presentación de forma individual, la persona interesada, mediante declaración responsable, deberá hacer constar los datos de identificación y las indicaciones siguientes:

- a) Que dispone de establecimiento abierto al público.
- b) Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.
- c) Que 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.
- d) Que tiene la capacitación profesional requerida (artículo 3 epígrafe b).
- e) Que ha suscrito y dispone de las garantías en las cuantías y modalidades que establece el artículo 3.



f) Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente intermediación inmobiliaria, prevé el decreto.

g) Que autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana para efectuar las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, a verificar que la documentación aportada junto con la solicitud de inscripción se ajusta a los términos establecidos y, en su caso, a que le requieran a los efectos de acreditar y subsanar.

En caso de presentación de forma colectiva, - es decir, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional o empresarial reguladas por legislación autonómica valenciana o de la legislación estatal en esta materia - se tramitará la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas junto con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Se hará constar en dicha declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en el presente artículo y que están debidamente cubiertas por la póliza de caución y de responsabilidad civil.

La presentación de una declaración responsable implicará que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

Por otro lado, el artículo 7 del Decreto dispone que, una vez presentada la solicitud con declaración responsable, se acordará la inscripción de forma inmediata en el Registro y se entregará a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

Además, sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción se efectúa personalmente para cada agente. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda efectuará, 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.

La inscripción tendrá duración **indefinida**, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 9 y 10 del propio Decreto.



Los datos deberán actualizarse siempre que se produzca una modificación mediante una declaración responsable. Asimismo, la inscripción puede verse cancelada de oficio por defunción de la persona, disolución o baja fiscal de la persona jurídica o incumplimiento de los requisitos de inscripción.

III. EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

De conformidad con lo indicado en el artículo 8 del Decreto, la inscripción, permitirá acreditar a la persona que figura en el Registro que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad. A tales efectos se otorgará un distintivo para que la inscripción sea visible al público.

Cabe señalar que, tal y como recoge el Decreto, la inscripción del agente en el registro es obligatoria, debiendo cumplir, para poder acceder a dicha inscripción, con los requisitos ya previamente enumerados, si bien, debe llamarse la atención igualmente sobre el hecho de que en el Decreto, sin embargo, no se recoge ninguna regulación sobre posibles efectos o sanciones como consecuencia del incumplimiento de dicho deber de inscripción y/o por el desarrollo de la actividad sin haber obtenido la misma.

En este sentido, no obstante, parece que sí que estaría previsto el desarrollo futuro de un régimen sancionador. Así, por ejemplo, en el preámbulo del Decreto se indica lo siguiente:

“Consecuentemente, también se contempla el desarrollo reglamentario de un régimen sancionador, para que se aplique a las personas que se dedican a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen”

Del mismo modo, en el artículo 5 del Decreto, se incluye entre las funciones de la *Dirección general competente en materia de función social de la vivienda en relación con el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana*, la siguiente:

“f) imponer las sanciones por el incumplimiento de las normas relativas al Registro, de conformidad con lo que se disponga en la legislación vigente.”

Cabe indicar que en el Decreto se concede **el plazo de un año** desde la entrada en vigor del mismo para proceder a la inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria en caso de tratarse de la presentación de inscripción solicitudes individuales y de **seis meses** en caso de tratarse de la presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas.

Por lo tanto, y sin perjuicio de que la normativa sancionadora deberá ser aún objeto de aprobación, y dado que, sí que parece prevista dicha aprobación y aplicación futura,



resulta recomendable ir dando los pasos necesarios para adecuarse a las nuevas exigencias normativas durante el año de plazo conferido a tal efecto, a fin de proceder a la correspondiente inscripción registral dentro de dicho plazo y evitar futuras situaciones de incumplimiento y riesgo sancionador.

Beatriz Escudero Cervera
Abogada

