

**ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO  
POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL  
REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE  
LA COMUNITAT VALENCIANA**



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica

**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL,  
FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA y OBSERVATORIO DEL  
HÁBITAT y SEGREGACIÓN URBANA.**

**Don DAVID RUIZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, provisto de NIF 18968378W, en representación de la **Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón** (en adelante **APECC**) con NIF G-12032819 y domicilio a efectos de notificaciones postales en CP 12001, Castellón de la Plana, calle Ruiz Vila número 8 entresuelo, dirección electrónica a efectos de notificaciones de esta índole, [administración@apeccc.com](mailto:administración@apeccc.com), teléfono 964 227 166.

**Manifiesta**

**Primero.-** La asociación representada se encuentra inscrita en la "Oficina Pública de Depósito de Estatutos" de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo de la Generalitat Valenciana, con el número de depósito 12000001, habiendo sido publicado el mismo en el BOP de la provincia de Castellón número 54 de fecha 07/05/1997, así mismo está capacitada para la presentación de las presentes aportaciones al ser titular de intereses legítimos colectivos en virtud de lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Segundo.-** El pasado día 11 de abril, el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), publicó el anuncio por el que somete a información pública previa por plazo de 15 días el **Proyecto de decreto para la creación del registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana** de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en fecha 11 de abril de 2022.

En base a lo anterior, el que suscribe, comparece y en la representación que ostenta, presenta las siguientes alegaciones dentro del plazo establecido en el citado documento:

**Primera.- Aclaración de la figura del promotor inmobiliario.**

El artículo 2 (ámbito de aplicación) del proyecto de decreto en su segundo apartado establece a que personas físicas y jurídicas no será de aplicación el mismo. Entre ellas se echa de menos que no se aclare la figura del promotor inmobiliario que vende o arrienda sus activos, por lo que se propone la inclusión de un nuevo apartado d) al artículo 2.2 con la siguiente redacción, *“las personas físicas o jurídicas que actúen en la Comunidad Valenciana y su actividad empresarial se encuentre contemplada en los epígrafes 833, 861 y 862 del Impuesto de Actividades Económicas, regulado en RDL 2/2004, de 5 de marzo”*.

**Segunda.- Requisitos de solvencia.**

Se debe prescindir de la obligatoriedad regulada en el artículo 4.c)1. del proyecto de decreto sobre la garantía que debe constituirse para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios, fijada en un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público.

A continuación se enuncian los motivos que justifican la alegación:

- Las cantidades que normalmente se reciben son de escasa cuantía y en el supuesto de una indebida apropiación, esta quedaría suficientemente cubierta con la póliza de responsabilidad civil que el propio proyecto de decreto establece, por lo que no procede asegurar dos veces la misma responsabilidad.
- Son escasas las entidades aseguradoras establecidas que cubran los seguros de caución por lo que se tendría que recurrir a garantías emitidas por entidades financieras con un coste muy

elevado, tanto económico como las exigencias que solicitan para su concesión.

En virtud de lo expuesto,

**Solicita**, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por formuladas las anteriores alegaciones y proceda a incorporarlas a la hora de redactar el Decreto por el que se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

Castellón de la Plana a 5 de mayo de 2022.

18968378  
W DAVID  
RUIZ (R:  
G120328  
19)

Firmado digitalmente por  
18968378W DAVID RUIZ (R:  
G12032819)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Ref/AEAT/AEAT0425/  
PUESTO 1/37311/18022022123345,  
serialNumber=IDCES-18968378W,  
givenName=DAVID, sn=RUIZ  
SÁNCHEZ, cn=18968378W DAVID  
RUIZ (R: G12032819),  
2.5.4.97=VATES-G12032819,  
o=ASOCIACION PROVINCIAL DE  
EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION DE  
CASTELLÓN, c=ES  
Fecha: 2022.05.05 08:31:29 +02'00'

---

David Ruiz Sánchez

## ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO PARA LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

### ANTE QUIEN CORRESPONDA,

DÑA. NORA GARCÍA DONET, mayor de edad, con D.N.I. núm. 20423500Y , en su calidad de Presidenta de la ASOCIACIÓN DE INMOBILIARIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, en adelante ASICVAL, con domicilio en Valencia, avenida del Puerto, núm. 64, ptas. 5 y 6, y CIF. núm. G-98573710, ante quien corresponda comparece y

### EXPONE:

Que ASICVAL es una Asociación sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica propia, constituida al abrigo de la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de Asociaciones de la Comunidad Valenciana, y demás legislación complementaria. Se encuentra inscrita en el Registro Autonómico de Asociaciones de la Comunitat Valenciana con el número CV-01-052282-V. Cuanta en la actualidad con 135 asociados, repartidos por todo el territorio de la Comunitat Valenciana. Entre sus fines se encuentra la representación y coordinación de los intereses profesionales de sus miembros, y en concreto, en lo que aquí interesa, el de intervenir en expedientes administrativos o de cualquier otra índole, en representación de los asociados, en asuntos de interés o relacionados con el sector de actividad económica de la Asociación; así como el de poder encauzar acciones de formación y de buenas prácticas entre sus profesionales.

Que habiendo tenido conocimiento a través del DOCV núm. 9317, de 11 de abril de 2022, de la apertura del trámite de EXPOSICIÓN PÚBLICA del PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSELL, POR EL CUAL SE CREA Y REGULA EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, por medio del presente escrito, en debida forma y dentro del plazo legal, viene, en nombre de ASICVAL, a proponer, a los efectos que resulten procedentes, las siguientes,

### ALEGACIONES:

#### **Primera. Modificación del artículo 2, sobre el ámbito de aplicación.**

##### **Redacción actual:**

*El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes:*

[...]

*b) Agentes inmobiliarios que actúan en la Comunidad Valenciana de manera habitual desde algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.*

##### **Redacción propuesta:**

*El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes:*

*b) Agentes inmobiliarios que actúan de manera esporádica, no habitual ni continuada, en la Comunidad Valenciana desde algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.*

##### **Motivación:**

La redacción actual es poco precisa y abre la puerta a que agentes de otros países comunitarios con actividad estable en la Comunitat Valenciana a través de portales inmobiliarios en Internet eludan las obligaciones previstas en el decreto, en especial la establecida en el párrafo tercero del artículo 3.A, que establece que “los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o en algún estado de la Unión Europea o de fuera de la Comunidad Valenciana”.

#### **Segunda. Modificación del artículo 3, sobre la definición de agente inmobiliario**

##### **Redacción actual:**

*3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su cualidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.*

##### **Redacción propuesta:**

*3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su cualidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación, **nombre de la entidad aseguradora o financiera y número de referencia de la garantía**, y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.*

##### **Motivación:**

La aportación de oficio en la hoja de encargo de los datos mencionados es más transparente y accesible para las personas consumidoras que la aportación a petición.

#### **Tercera. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado b), sobre los requisitos de capacitación profesional**

##### **Redacción actual:**

*Con independencia de lo establecido en el artículo 2 a) del presente decreto, respecto al ejercicio de la actividad por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, aquellos que no lo sean acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:*

*1) Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.*

*2) Poseer una formación no universitaria 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 cursos estén reconocidos**. Esta formación se acreditará en su caso con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.*

*En el caso de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. **En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica. En todo caso el solicitante de la inscripción deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.***

*Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.*

#### **Redacción propuesta:**

*Con independencia de lo establecido en el artículo 2 a) del presente decreto, respecto al ejercicio de la actividad por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados, aquellos que no lo sean acreditarán capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos alternativos de formación que se describen seguidamente:*

- a) **Poseer Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente***
- b) **Poseer una titulación universitaria perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Esta formación se acreditará en su caso con el Título universitario correspondiente o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.***
- c) **Los poseedores de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación no universitaria 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 el caso de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro, a las personas administradoras o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. **En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán también a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica si no se tratase del agente inscrito. En todo caso el solicitante de la inscripción, si se tratase de una persona jurídica, deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.***

*Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.*

#### **Motivación:**

Por un lado, debido al carácter no obligatorio de la colegiación a la que se refiere el artículo 2.a del decreto, no todas las personas que poseen el Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente están colegiadas-

Por otro lado, la formulación “poseer una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas [...] emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas **u otras entidades cuyos cursos estén reconocidos**” es confusa, pues en este momento no existe un reconocimiento oficial de la formación relacionada con el sector inmobiliario. Por ello proponemos la formulación “**cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines**”.

#### **Cuarta. Modificación del artículo 4, sobre requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad, apartado c), sobre los requisitos de solvencia**

##### **Redacción actual:**

*Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:*

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse **a través del colegio profesional al cual pertenezcan.***

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, **o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales.***

*[...]*

*2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien directamente o bien colectivamente **a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.***

##### **Redacción propuesta:**

*Para la inscripción en el Registro los agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deberán acreditar para su inscripción:*

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede **constituirse a través del colegio profesional o de la asociación a los cuales pertenezcan.***

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente **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.***



[...]

*2.1 La póliza podrá ser concertada por entidades aseguradoras establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada a través del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ubicada 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.*

**Motivación:**

La actual redacción no contempla la posibilidad de suscribir garantías a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

**Quinta. Modificación del artículo 6, sobre las funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la Vivienda en relación con el Registro**

**Redacción actual:**

*Son funciones de la Dirección General de Vivienda en relación con el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana las siguientes:*

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

**Motivación:**

La legislación vigente no detalla las conductas sancionables. Para mayor seguridad jurídica, es necesario que se recoja como conducta sancionable el incumplimiento de las normas relativas al registro, se detallen los posibles incumplimientos en función de la gradación leve-grave-muy grave y se reflejen las correspondientes sanciones.

**Sexta. Modificación del artículo 7, sobre el procedimiento para la inscripción en el Registro.**

**Redacción actual:**

*2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.*

[...]

*2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la Comunidad Valenciana o de la legislación estatal en esta materia.*

**Redacción propuesta:**

*2. Las solicitudes se pueden presentar de forma individual o colectiva.*

[...]

*2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales, de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la*

*Comunidad Valenciana o de la legislación estatal en esta materia, o de una asociación empresarial.*

**Motivación:**

La actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

**Séptima. Modificación del artículo 8, sobre la inscripción.**

**Redacción actual:**

*La inscripción tiene una duración indefinida.*

**Redacción propuesta:**

*La inscripción tiene una duración indefinida, sin perjuicio de las causas de suspensión o cancelación previstas en los artículos 9, 10 y 11 de este decreto.*

**Octava. Modificación del artículo 11, sobre la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.**

**Redacción actual:**

*Se cancelará la inscripción:*

*[...]*

*- Por defunción de la persona inscrita.*

**Redacción propuesta:**

*Se cancelará la inscripción:*

*[...]*

*- Por defunción o cese de la actividad de la persona inscrita.*

**Novena. Modificación de la disposición transitoria segunda, sobre el plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas**

**Redacción actual:**

*Los colegios o las asociaciones profesionales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.*

*En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en 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 que operan.*

**Redacción propuesta:**

*Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto.*

*En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros **en situación de ejercicio o activas**, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.*

**Motivación:**

Por un lado, la actual redacción no contempla la posibilidad de presentación colectiva a través de asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Por otro lado, a diferencia de los colegios profesionales, no contemplan la situación ejercicio/sin ejercicio, sino la situación actividad/inactividad.

**Décima. Adición**

**Propuesta:**

Se propone que el decreto establezca la obligatoriedad de que los notarios reflejen en la escritura pública de compraventa de inmuebles la/s agencia/s inmobiliaria/s o el/los profesional/e/s de la intermediación que han intervenido en la operación, si es el caso, previa comprobación de su inscripción en el Registro de Agentes.

**Motivación:**

La obligatoriedad de inclusión en la escritura garantizará que solo lleven a cabo las operaciones los agentes y agencias registrados.

**Undécima. En general**

**Propuesta:**

Cualquier alusión en el decreto a colegios y/o asociaciones profesionales debería contemplar también a las asociaciones empresariales.

**Motivación:**

La actual redacción no contempla a las asociaciones empresariales, a las que se adhieren las personas jurídicas, sino solo a través de asociaciones profesionales y colegios, a los que se adhieren personas físicas. Se propone modificar la redacción para no excluir a las personas jurídicas.

Por lo expuesto, formulo la siguiente,

**PETICIÓN:**

Que habiendo por presentado este escrito, en nombre y representación de ASICVAL, se sirva admitirlo y tenga por hechas las anteriores alegaciones al Proyecto de Decreto para la Creación del Registro de Agentes

Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana a todos los efectos que resulten oportunos, con cuanto resulte procedente en Derecho.

En Valencia, a 5/5/2022

Firmado por GARCIA DONET NORA -  
20423500Y el día 05/05/2022 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo. NORA GARCÍA DONET, 20423500Y



## COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

### DIRECCION GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACION URBANA

**D. ALFREDO CANO BOLUDA**, mayor de edad, con DNI 20.433.620-Y, en su calidad de Presidente del COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA, con domicilio en la calle San Vicente número 60- Primera Planta-, de Valencia ( 46002 ), y CIF Q4675004H, cuyo cargo ostenta tras la última toma de posesión celebrada el 15 de octubre de 2018, COMPARECE en el trámite de INFORMACION PUBLICA del *Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana*; y a tal efecto

#### MANIFIESTA

**PRIMERO.-** En el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 11/04/2022, se publicó anuncio sobre información pública del proyecto de Decreto que desarrolla la legislación vigente y que trata de la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana.

Dentro del plazo de quince días hábiles que se conceden a los interesados presentamos estas alegaciones que tratan de aclarar algunos aspectos del texto informado, tanto en cuestiones que afectan a la redacción como a su aplicación práctica.

#### SEGUNDO.- PREAMBULO DEL DECRETO

1.- Existe un error, a nuestro juicio, en el párrafo que se inicia de la siguiente forma:

*“En todo caso el presente registro no representa una autorización habilitante sino que se incardina...”*.



## COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

En la penúltima línea de dicho párrafo se utilizan consecutivamente dos verbos, cuando parece que debe omitirse el “deje”. Así dicha penúltima línea debería indicar ***“... intervención la presentación de una declaración responsable por la que se acredite disponer de .....”***.

2.- En el mismo párrafo la última línea indica que el registro se realiza *“a los efectos meramente informativos del consumidor”*.

Entendemos que dicha afirmación no debe tener Tipografía distinta en el Decreto final, y sería conveniente añadir a la misma : ***“...para garantizar a dichos consumidores un adecuado conocimiento sobre las circunstancias de los Agentes inmobiliarios, la existencia de garantías respecto de su actuación, y la posibilidad de responder adecuadamente frente a prácticas erróneas o negligentes, coadyuvando a facilitar el cauce de posibles reclamaciones y evitar la vía jurisdiccional mucho más complicada para el simple consumidor”***.

### TERCERO.- TEXTO NORMATIVO ARTICULADO

1.- Texto del artículo 4.a)

En el tercer párrafo se dice:

*“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o en algún estado de la Unión Europea o fuera de la Comunidad Valenciana”*.

Creemos más acertada la siguiente redacción:

***“Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deben tener una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana, o bien en el resto del territorio español o en algún estado de la Unión Europea”***.

2.- Texto del artículo 4.b).-2)

Al final de dicho requisito se indica que *“Esta formación se acredita en su caso con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento”*



## COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

A fin de no permitir una interpretación errónea de la finalidad del decreto, se propone la supresión de la palabra “aprovechamiento”.

### CUARTO.-DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### 1.1- Disposición Transitoria Primera. Primer párrafo

Creemos que la cita de distintos plazos pudiera causar cierta confusión, pues en la misma disposición aparece un plazo de seis meses para la inscripción de aquellos que ya están llevando a cabo labores de mediación inmobiliaria, pero al mismo tiempo se exige un año de actividad profesional previo a la inscripción .

Interesamos que el plazo de seis meses que se cuentan desde la entrada en vigor del decreto ( existe un error tipográfico pues se indica “ presento” ) debe extenderse a **un año**; lo que además facilita la puesta en marcha del mismo posibilitando que el mayor número posible de agentes inmobiliarios puedan adecuar su situación a la regulación del Decreto.

#### 1.2- Disposición Transitoria Primera. Segundo Párrafo

De la lectura del conjunto de la norma, con sus disposiciones transitorias, no entendemos la inclusión en la disposición transitoria del segundo párrafo de la misma. Si en el primer párrafo se requiere para el alta en el registro un año de actividad profesional, podría parecer que el segundo párrafo extiende dicho periodo a tres años, lo cual es evidente que no es querido por la normativa transitoria.

Si por el contrario lo que se pretende es que en el plazo en que rige la disposición transitoria primera también deben cumplirse los requisitos del artículo 4, en cuanto a los requisitos de capacitación profesional, en realidad se está vaciando de contenido el primer párrafo de la disposición transitoria, puesto que dichos requisitos del artículo 4 se exigirían ya desde la entrada en vigor del Decreto.



## COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Proponemos, bien aclarar el significado del segundo párrafo, bien simplemente suprimirlo.

### **2.- Disposición Transitoria segunda.**

Dicha disposición transitoria trata de la inscripción que realizan los colegios y asociaciones de forma colectiva de sus miembros, y en el periodo transitorio inicial de vigencia del Decreto.

Sin embargo, entendemos que deben realizarse dos modificaciones.

2.1 Por un lado, al igual que hemos señalado respecto a la disposición transitoria primera, debería extenderse el plazo de vigencia a un año, y no a los seis meses que se indica.

2.2 En el tercer párrafo de dicha disposición transitoria se dice:

*“En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en este texto normativo (sic) y, que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.”*

Entendemos que para evitar confusiones, y dado que se trata del periodo transitorio, el texto debería decir:

*“En la solicitud deberá constar que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Primera, y las exigencias del artículo 4.a), y 4.c) del presente decreto, estando debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el Capítulo II.”*





## COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

En atención a lo expuesto,

**INTERESO DE ESA DIRECCIÓN GENERAL**, tenga en cuenta las alegaciones realizadas e incluya las mismas en el texto definitivo del Decreto en trámite de información pública.

Valencia a 28 de Abril de 2022.



Firmado digitalmente por ALFREDO ANTONIOCANO  
BOLUDA  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.97.VATES,  
c=ES, o=COL AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA,  
ou=COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA,  
cn=ALFREDO ANTONIOCANO BOLUDA  
Fecha: 2022.04.29 08:43:12 +02'00'

Firmado: Alfredo Cano Boluda.

Asunto: Alegaciones al proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana

## **A LA CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA**

### **-DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA, Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACIÓN URBANA-**

La mercantil **CORPRIGU, S.L.** domiciliada en Valencia, calle Pintor Ricardo Verde, nº 5, bajo, y con CIF número B-98201478, representada en este acto por su administrador solidario JAVIER MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, provisto de DNI/NIF 48.312.634-F, ante esta Dirección General comparece al efecto de formular las siguientes observaciones y sugerencias al Proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana, sometido a información pública mediante anuncio publicado en el DOGV nº 9317 de 11 de abril de 2022, que articulamos bajo las siguientes

#### **ALEGACIONES**

La mercantil alegante, **CORPRIGU, S.L.**, es una empresa valenciana que lleva prestando sus servicios de intermediación inmobiliaria en régimen de franquicia, durante 30 años, como franquiciadora de la red de agencias inmobiliarias que giran en el tráfico mercantil bajo el nombre comercial y la marca registrada PRIMER GRUPO, hallándose inscrita en el registro estatal de franquiciadores.

Tras analizar el proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana deseamos manifestar nuestra conformidad con la creación del referido Registro, si bien queremos poner de relieve la necesidad de reconocer de forma expresa en su articulado la capacitación profesional de las agencias inmobiliarias que prestan sus servicios de intermediación inmobiliaria bajo el régimen de franquicia. Y es que el propio sistema de acceso a este régimen de comercialización de inmuebles lleva implícito y garantiza no solamente la formación integral inicial de los aspirantes a ser agentes franquiciados sino, sobre todo, un sistema de formación continua y actualizada a los mismos y a todo su personal desde su integración en la red.

Por ello consideramos que la capacitación profesional de las agencias integradas en una red de franquicias de intermediación inmobiliaria debe tener en el futuro Proyecto un reconocimiento al mismo nivel que se da a los y las agentes colegiados en el colegio de agentes de la propiedad inmobiliaria o a los adscritos a una asociación profesional.



Sobre estas bases, nuestra propuesta consiste en reconocer que la experiencia y capacitación profesional de los y las agentes inmobiliarios que soliciten la inscripción en el futuro registro pueda ser certificada por las empresas franquiciadoras obligadas a impartir a sus franquiciados cursos de formación inicial y continuada por su propio régimen de organización y funcionamiento.

En concreto, se propone incluir en la redacción del artículo 4 b) 2), entre las entidades reconocidas para certificar la capacitación profesional de los solicitantes de inscripción en el Registro a las empresas franquiciadoras de servicios de intermediación inmobiliaria establecidas en la comunidad valenciana.

Por lo expuesto,

**SOLICITO A V.I.** que tenga por presentadas estas alegaciones al proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana.

En Valencia, a 21 de abril de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JMF', is positioned above the typed name of the signatory.

Fdo.: Javier Martínez Fernández  
CORPRIGU, S.L.



**ASOCIACIÓN VALENCIANA  
DE  
ASESORES INMOBILIARIOS**



**Miembro de  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Gascó Oliag, nº 6 Entlo. Despacho 11 .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 -Fax.- 96 393 57 49  
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web: www.atp-group.es



**MOLT HONORABLE SENYOR PRESIDENT DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
EN XIMO PUIG I FERRER**

**FRANCISCO SANFRANCISCO GIL**, amb DNI: 73.528.486-Q, actuant, en la meua condició de President de la «Associació Valenciana d'Assessors Immobiliaris»- (AVAI), Col.lectiu Professional Oficialment Inscrit i Registrat amb el nº 330 en la Direcció General de Treball.- Conselleria de Treball i Afers Socials.- Generalitat Valenciana, de poder prou per a això, segons els articles 3, 8, 36 i 37 dels Estatuts Socials que regixen dit Col.lectiu Professional, amb nº de CIF: G-07738990, entitat, a la seua volta, pertanyent a l'Agrupació Tècnica Professional d'Assessors de la Propietat Immobiliària d'Espanya, legalment inscrita amb Registre Nacional nº 165.690 en el Ministeri de l'Interior.- Govern d'Espanya, i amb correu electrònic a l'efecte de comunicació, avai@atp-guiainmobiliaria.com, comparec i dic:

**ANTECEDENTS**

- Ens referim quant a la Llei 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financiera i d'organització de la Generalitat 2022, que es publicada al DOGV nº 9246 de 30-12-2021, i més en concret el que abarca el contingut del Capítol III.-Secció única. Habitatge.-Nova disposició addicional sobre agents immobiliaris i el seu registre.

- Sobre la premissa exposada, el Col.lectiu Professional que tinc l'honor de presidir ha tingut accés al contingut del text de l'esborrany del Decret que dispondrà la seua regulació, mitjançant la seua publicació al DOGV nº 9317 de 11-04-2022.

- A l'esborrany esmentat observem, de forma continuada, la definició singular d'agent de la propietat immobiliària, i en cap cas no observem, i per tant trobem a faltar, la denominació d'ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària, la qual és figura professional oficialment reconeguda, inscrita, registrada i protegida legalment en tota la seua extensió, sense voler entrar a valorar si l'anterior denominació al.ludida gaudeix de cobertura similar.

- Com a exemple del que diem, donem els següents apunts:

1.-Relatiu a l'article 2-a).-Hauria de contemplar afegir "De la mateixa manera als ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària, d'acord amb la seua legislació específica.

2.-Relatiu a l'article 4-b).-Hauria de contemplar afegir també, a los ADPI-Assessors de la Propietat Immobiliària degudament habilitats en el seu Col.lectiu Professional.

3.-Relatiu a l'article 4-b)-1.-Hauria de contemplar afegir també, o el Título de ADPI-Assessor de la Propietat Immobiliària... atès que com ja hem indicat anteriorment, gaudeix legalment de reconeixement oficial.

...//...



**ASOCIACIÓN VALENCIANA  
DE  
ASESORES INMOBILIARIOS**



**Miembro de  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C/ Gascó Oliag, nº 6 Entlo. Despacho 11 .- 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 -Fax.- 96 393 57 49  
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com - Web: www.atp-group.es



...//...

-En definitiva, el que sol.licitem és que hi hagi el mateix tractament entre les figures professionals oficialment reconegudes, sense que hi hagi cap discriminació, la qual més sembla estar ancorat en el passat, podent arribar a recordar pàgines d'una altra època.

SOL.LICITA en virtud d'allò exposat, i tant de les Directives Europees de referència, en especial de lliure competència, com la normativa espanyola liberatitzadora dels mercats i de la lliure competència, es modere la proposició normativa que trau objecte de la present consulta, i que després dels tràmits oportuns s'elimine qualsevol prevalència de determinats col.lectius professionals, donant cabuda a tots els professionals del sector que presten els seus serveis a través dels corresponents col.lectius professionals degudament inscrits complint la normativa vigent.

València, a 2 de Maig de 2022



Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil  
-President-





## **ALEGACIONES**

Artículo 3-3: Se exige la firma de una nota de Encargo. Pero nos consta que son muchos los clientes que no quieren suscribirlas. Por otro lado también es innegable que debemos buscar el justo equilibrio en los derechos y obligaciones entre las partes, y la protección del consumidor. Por lo que proponemos que por Anexo al Decreto se adjunten sendos modelos de Notas de Encargo, con y sin exclusiva, sencillos y reconocidos por la Generalitat, que los Agentes Inmobiliarios puedan proporcionar a sus clientes

Nos permitimos adjuntar, como ejemplo, modelos al efecto de los que dispone la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios tras pactarlos con la Unión de Consumidores

Bastaría, por ejemplo, con incluir en dichos modelos un último apartado que indique “cláusulas no reconocidas por la Generalitat” para que los modelos en cuestión respondan al justo equilibrio que se indica

La redacción del artículo 3-3º que se propone sería la siguiente:

*3. Los agentes inmobiliarios deberán acreditar al consumidor de sus servicios su calidad de tales de forma que no pueda confundirse dicha intervención con la de otro interviniente en el proceso constructivo o la promoción de viviendas, debiendo suscribir con sus clientes la correspondiente nota de encargo de servicios profesionales donde consten sus datos, ubicación y número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios. **Se adjunta al presente Decreto, como Anexo ..., sendas Notas de Encargo, con y sin exclusiva, avaladas por esta Consejería de Vivienda como contratos que respetan el justo equilibrio entre profesional y consumidor***

Artículo 4-b): Que el Agente inmobiliario sea una persona jurídica plantea muchos problemas. ¿Qué ocurre si se venden las acciones, si el agente abandona la sociedad?, etc

Por otro lado no se define a qué “personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad” se les exige cumplir con los requisitos de capacitación profesional

Además exigir dicha capacitación a los “responsables de cada establecimiento abierto al público” se presta a múltiples interpretaciones. ¿Podría un solo agente estar al frente de varias oficinas?, ¿de cuántas?, ¿qué ocurre con los agentes que trabajan en régimen de franquicia?

Podría ser interesante definir exactamente cuántas oficinas pueden ser “controladas” por un solo agente registrado

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

***El agente inmobiliario deberá serlo siempre una persona física. Cuando la actuación del agente inmobiliario 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, o en su caso, a las personas miembros del Consejo de Administración***





*de la sociedad, siendo suficiente, en este caso, con que un solo miembro del Consejo de Administración disponga de la capacitación profesional requerida. Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de cada establecimiento abierto al público. No se permitirá, en ningún caso, que un solo Agente Inmobiliario sea responsable de más de tres establecimientos abiertos al público. En el caso de agentes inmobiliarios que operen exclusivamente por vía electrónica o telemática, los requisitos de capacitación se exigirán a la persona vinculada a la dirección física que presta los servicios por vía electrónica. En todo caso el solicitante de la inscripción deberá ser un representante que cumpla estos requisitos.*

Artículo 4 c) 1: Consideremos imprescindible incluir en el Decreto, también, a las asociaciones empresariales. Son muchísimos los intermediarios inmobiliarios, muchos de ellos ejercientes en la Comunidad Autónoma Valenciana, que se agrupan en asociaciones de carácter empresarial (sin ir más lejos, Expertos Inmobiliarios, u otros colectivos como los integrantes de FADEI, Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias, la patronal del sector -ver página web [www.fadei.es](http://www.fadei.es))

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*1. Tener constituida una garantía, con validez permanente, y mantenerla vigente durante todo el tiempo en el que desarrollen su actividad que los permita responder de las cantidades que reciben en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse a través del colegio o asociación profesional o empresarial al cual pertenezcan*

*1.1. La garantía podrá consistir en un seguro de caución o una fianza suscrita por entidades de crédito y aseguradoras debidamente autorizadas establecidas en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea y podrá ser contratada bien individualmente, o bien colectivamente a través de Colegios o Asociaciones profesionales o empresariales.*

Artículo 4 c) 2: Parece que existe un error al mencionar “escuela .... profesional”, entendemos que el artículo se está refiriendo a “asociación profesional”

Nos remitimos, en todo caso, a los comentarios realizados en el apartado anterior sobre asociaciones empresariales

Por otro lado, no se menciona en este apartado, como en el anterior, no sabemos si intencionadamente, un seguro concreto por cada establecimiento

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*2. Tener constituida y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que los permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. 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 puede ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la*





*póliza de grupo que el colegio profesional o asociación profesional o empresarial al cual pertenezcan haya concertado*

Artículo 7, 2, 1).- No se menciona la posibilidad de acreditar la capacitación profesional en la declaración responsable mediante la experiencia profesional prevista en la Disposición Transitoria Primera

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción.

Incluir el apartado, *Que ha venido ejerciendo dicha actividad, como mínimo, con un año de anterioridad a la solicitud de inscripción, y que tiene una experiencia en la prestación de servicios inmobiliarios de más de tres años*

Artículo 7, 2).- Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*2) De forma colectiva, a través de colegio profesional regulado por la Ley 6/1997 de Colegios Profesionales o de una asociación profesional regulada por la Ley 14/2008 de asociaciones de la Comunidad Valenciana una de una asociación profesional o empresarial regulada a través de la legislación estatal en esta materia.*

Artículo 8.- Creemos conveniente incluir mediante Anexo el distintivo, logo o marca distintiva oficial que podrán utilizar los agentes inmobiliarios

Artículo 10: Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*Todas las personas inscritas deben actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante colegio o asociación profesional o empresarial, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.*

Disposición Transitoria Segunda.- Nos remitimos a los comentarios realizados en apartados anteriores sobre las asociaciones empresariales

Proponemos, en consecuencia, la siguiente redacción:

*Los colegios o las asociaciones profesionales o empresariales deben presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar de la entrada en vigor de este Decreto*





Barcelona, a 22 de Abril de 2022

Muy Sres. Míos:

Les remito la presente en nombre y representación de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, en mi calidad de Presidente de la misma, y para realizar las alegaciones que a continuación se transcriben en relación al Decreto para la creación del Registro de Agentes inmobiliarios de la Comunidad Valenciana

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudieran necesitar al efecto

Atentamente,



Oscar Martínez Solozábal  
Presidente APEI