

**INFORME RELATIVO AI INFORME JURÍDICO EMITIDO POR LA ABOGACÍA DE LA
GENERALITAT EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE DECRETO __/ 2022, DE __,
DE _____, DEL CONSELL, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE
AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA DE LA COMUNITAT VALENCIANA
Y LOS REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, y en relación con el Informe Jurídico emitido por la Abogacía General de la Generalitat en fecha 8 de junio de 2022, emitido en el expediente de referencia, relativo a Proyecto de Decreto del Consell --/--, de---, de-----, del Consell, por el que se regula el registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, se informa que se han analizado y valorado las observaciones realizadas en los términos que se exponen a continuación:

PRIMERA

Se recomienda modificar el título del Proyecto al objeto de incluir, de manera expresa, el segundo de sus objetos (*"regular los requisitos para la inscripción en éste de aquellas personas que se dediquen (...)").*

Se acepta la recomendación, y pasa a denominarse Proyecto de Decreto del Consell --/--, de---, de-----, del Consell, por el que se regula el registro de agentes de intermediación inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, así mismo se procede a subsanar los errores de redacción



SEGUNDA. Preámbulo

Respecto a la propuesta de una nueva disposición final con el contenido relativo a los *Títulos Competenciales* ya expuesto en el Preámbulo, ésta finalmente no se incluirá por claridad. Sin embargo, si se incluyen en el índice la mención y título de cada una de las Disposiciones.

Llegado el momento, se sustituirá la fecha de deliberación del Consell, que en la actualidad figura desactualizada.

Se acepta la recomendación, y se suprime la referencia a la *"Ley 6/1997 de Consejos y Colegios Profesionales"*, pues el contenido del futuro decreto es ajeno a la materia competencial que, sobre los Colegios profesionales, ostenta la Generalitat.

TERCERA -Parte dispositiva.

a) Artículo 2. Ámbito de aplicación.

- En el último párrafo del artículo se contempla la obligación de presentar una mera comunicación de realización de la actividad en los casos previstos en el apartado 2 b) y c) del precepto. Suponemos que para mantener un cierto control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

En este punto, surge la duda de si dicha comunicación, en el caso del apartado b), será sometida a algún tipo de publicidad, al objeto de proteger los derechos de los consumidores y usuarios

En relación a este aspecto, se informa que la comunicación no será sometida a publicidad, pues se dirige exclusivamente a la Administración a los efectos de instruir el procedimiento de inscripción y con el objetivo de efectuar el adecuado control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.



- En segundo lugar y respecto del apartado c), relativo a las *"personas que actúan en la Comunidad Valenciana en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución"*, surge la cuestión de si es realmente necesario exigir la comunicación; teniendo en cuenta el carácter ocasional y gratuito de la actividad. Esto es, tratándose de personas que no pueden ser consideradas operadoras económicas en el mercado inmobiliario.

Como en el caso anterior, si bien el objetivo es efectuar el adecuado control sobre el número de operadores económicos que realizan intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana, efectivamente no es necesario, y en consecuencia se suprime la obligación de comunicación, en el supuesto 2.c).

b) Artículo 3. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad.

En el artículo 3 c).2 se realiza una remisión a un futuro reglamento a los efectos de determinar *"el capital a asegurar por la póliza "* del *"seguro de responsabilidad civil profesional (...)".*

Efectivamente, dicho desarrollo no es necesario, pues es el propio apartado 2.2 del artículo comentado el que determina la *"cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil (...)", y procede por ello a eliminarse la mención.*

c) Artículo 4. Naturaleza jurídica y adscripción.

En el artículo 4, párrafo tercero, se cita por primera vez al *"Reglamento General de Protección de Datos"*, por lo que se recomienda que se cite su denominación completa, y así se ha hecho, utilizando la denominación reducida en las posteriores citas (en los apartados 1 y 2 del artículo 12).

d) Artículo 5. Funciones de la Dirección General competente en



materia de función social de la vivienda.

El artículo comienza, de la siguiente manera: *"Son funciones de la Dirección General de Vivienda (...)"*.

Por ser más acertado utilizar la denominación del título del artículo para identificar el centro directivo del que dependerá el Registro, se sustituye por *"Son funciones de la Dirección General de competente en materia de función social de la vivienda (...)"*.

e) Artículo 6. Procedimiento para la inscripción en el Registro.

1º.- En el apartado 2,1), quinto guion, se hace una remisión al artículo 4, que, en realidad, debe ser realizada y así se hace al artículo 3, que es el que hace referencia a *"la póliza de seguro de caución y de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que (...)"* allí se establecen.

Se acepta también la recomendación de incluir en el mismo guion del artículo, una declaración diferenciada tanto para el aval o seguro de caución para *"proteger a los clientes frente a la incapacidad de los agentes de intermediación inmobiliaria para transferir las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad mediadora"* (artículo 3 c) 1) como para la *"póliza de seguro de responsabilidad civil profesional"* (artículo 3 c) 2).

2º.- En el apartado 2, 2), último párrafo, en el caso de que se trate de la presentación de la declaración responsable colectiva, se indica que dicha declaración *"implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismo públicos o privados"*.

Efectivamente, en la línea que apunta la Abogacía, el literal del artículo explicita que dicha *"autorización"* es realizada por el interesado, por tanto en el caso de las declaraciones colectivas, debe previamente autorizada por cada uno de los colegiados o asociados y que, sin esas



autorizaciones individuales, no puede ser admitida como válida una declaración/autorización colectiva realizada en nombre de los Colegiados o asociados.

f) Artículo 7. Inscripción y artículo 8. Efectos de la inscripción.

1º.- En el último párrafo del artículo 7 se realiza una remisión al artículo 8 que estimamos es incorrecta, pues el artículo 8 hace referencia a los "*efectos de la inscripción*" y no a "*las causas de suspensión o cancelación*", que están previstas en los artículos 9 y 10.

Se acepta y se circunscribe la remisión a los artículos 9 y 10

2º.- Respecto al *distintivo normalizado para que la inscripción en el registro sea visible al público*, se procede a incluir en el artículo 8 la correspondiente remisión al anexo I, denominado: "*Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa*", que es el que establece el formato y contenido del distintivo normalizado.

g) Artículo 9. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte y artículo 10. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

En los artículos 9 y 10 no se indica cuándo o en qué supuestos procederá la suspensión de la inscripción, en este sentido:

- En el artículo 9, la suspensión temporal es a instancia de parte, por lo que no está tasada, sin perjuicio de la oportuna valoración por parte de la Administración competente.
- En el artículo 10 las causas enumeradas hacen referencia, exclusivamente, a la cancelación.



h) Disposición transitoria primera. Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales.

En la inscripción objeto de la Disposición transitoria primera se establece el requisito de *"acreditar que se lleva a cabo el ejercicio de dicha actividad, como mínimo, un año antes de la solicitud de inscripción (...)".*

En este punto, la Abogacía no acaba de comprender cual es la razón para establecer tal requisito temporal, que efectivamente no es necesario y se suprime. No así el plazo de un año para proceder a la inscripción de todos los Agentes , a partir de la publicación del Decreto, que sí se mantiene.

i) Disposición adicional tercera. Actividades iniciadas antes de la entrada en vigor (del decreto).

En el párrafo primero de nuevo se realiza una remisión al artículo 4, que debe ser realizada al 3, que es el que establece los requisitos de *"solvenia"*, que se corrige ya que el error se deriva del desajuste al suprimir un artículo del texto original, en la fase de alegaciones.

Tercera.- Tramitación del procedimiento.

- En este punto, se quiere reafirmar que fue solicitado a la DGTIC y recibido el preceptivo informe requerido por el subsecretario de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico relativo a coordinación informática. En este sentido ya fue referido en la remisión del informe de contestación de las alegaciones, la conformidad de la DGTIC al impacto negativo de los desarrollos derivados del procedimiento de inscripción en el Registro y la modificación, suspensión y cancelación de inscripciones en materia de tecnologías de la información y las comunicaciones de la Generalitat, con el fin de asegurar la regulación, la coordinación y la planificación de las consecuencias informáticas de éstos.



- Por aplicación de lo establecido en el artículo 10.4 de la Ley 10/1994, el Proyecto de se someterá a continuación al dictamen preceptivo del CJC; así como se procederá a la ulterior *“Ultimación del expediente”* y *“Remisión para la aprobación”*
- En tanto en cuanto se valora que el contenido de la disposición adicional segunda es mas propio de una disposición final, pues versa sobre una *"autorización dirigida a la producción de otras disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de la norma"*, así queda incorporada como *Disposición adicional tal y como se refleja también en el índice.*
- La Disposición transitoria tercera es, por su contenido, una disposición adicional, pues la misma contiene una *"excepción o dispensa (...) a la aplicación de la norma o de alguno de sus preceptos"* (artículo 30.2 del Decreto 24/2009). Así se acepta e incorpora en el índice.

Por tanto, con las modificaciones introducidas consideramos se ha dado puntual cumplimiento a las observaciones realizadas por la Abogacía de la Generalitat. Y así lo manifiesta la Abogacía “El Proyecto cumple, en general, con los requisitos de estructura y forma que establece, sin carácter normativo, el Decreto 24/2009.”

Valencia, en la fecha que consta en la firma electrónica

LA DIRECTORA GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCIÓN SOCIAL DE LA
VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y SEGREGACIÓN URBANA