



**CONSELL JURÍDIC CONSULTIU  
DE LA  
COMUNITAT VALENCIANA**

**Dictamen** 486/2022  
**Expediente** 442/2022

**Presidenta**

**Hble. Sra.**

D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez

**Consellers y Consellers**

**Ilmas. Sras. e Ilmos. Sres.**

D. Enrique Fliquete Lliso  
D. Faustino de Urquía Gómez  
D.<sup>a</sup> Asunción Ventura Franch  
D.<sup>a</sup>M.<sup>a</sup> del Carmen Pérez Cascales  
D. Joan Carles Carbonell Mateu

**Secretari General**

**Ilmo. Sr.**

D. Joan Tamarit i Palacios

**Hble. Sr.:**

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2022, bajo la Presidencia de la Hble. Sra. D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez, y con la asistencia de los señores y las señoras que al margen se expresan emitió, por unanimidad, el siguiente dictamen:

De conformidad con la comunicación de V. H., de 16 de junio de 2022 (Registro de entrada, 17 de junio), el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, para elaborar el Proyecto de Decreto, del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para su inscripción (Expediente Ref. 'Servei de Coordinació, Suport Tènic i Modernització' de la Conselleria consultante).

## **I ANTECEDENTES**

Del examen del expediente administrativo remitido se desprende que:

### **Primero.- La Consulta tramitada.**

La persona titular de la Subsecretaría de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por delegación y en oficio de 16 de junio de 2022, que se registró de entrada por este Órgano Consultivo el día siguiente, remitió el expediente con las actuaciones, y precedido de un índice de los documentos, en formato de documento portátil y por medio de la Oficina de Registro Virtual de las Entidades Locales (ORVE) y el Sistema de Interconexión de Registros (SIR), para Dictamen por esta Institución Consultiva, sin citar ningún precepto legal ni reglamentario en el que se justifique la consulta, como hubiera podido ser el apartado 4º del artículo 10.4 de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

### **Segundo.- Documentación remitida.**

El expediente remitido está integrado, entre otros, por los documentos siguientes:

1. El anuncio del trámite de consulta pública previa, suscrito por la titular de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana (OHSU), fechado el día 30 de diciembre de 2021.

2. El escrito de alegaciones que formuló, el 11 de febrero de 2022, el representante de la Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones.

3. La resolución de iniciación del procedimiento, de fecha 4 de febrero de 2022, de la persona titular de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

4. El texto del primer borrador del Proyecto de Decreto del Consell, sin fechar.

5. La memoria justificativa del proyecto normativo, elaborada por la Dirección General Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU el 24 de febrero de 2022.

6. La memoria económica del proyecto normativo y la ficha de impacto presupuestario.

7. El informe de impacto de género, de 24 de febrero de 2022, que valora dicho impacto como “*NEGATIVO en grado neutro, porque no tiene incidencia en la igualdad de género*” (sic).

8. El informe sobre la repercusión del proyecto normativo en el régimen de las familias numerosas, de 24 de febrero de 2022.

9. El informe sobre el impacto en la infancia y en la adolescencia, de fecha 2 de marzo de 2022.

10. El informe que elaboró la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU, de 21 de marzo de 2022, sobre el resultado del trámite de consulta pública previa, en el que se afirma que fueron analizadas y valoradas positivamente las aportaciones que realizaron: la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana (ASICVAL), la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación (FECOVI), la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA), el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (COVAPI), la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Valencia, la Asociación Profesional de Gestores Intermediarios en Promociones de Edificaciones (GIPE), la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y la Asociación de Consumidores y Usuarios y de Amas de Casa TYRIUS.

11. El anuncio de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU, de 5 de abril de 2022 que, para el trámite de información pública y audiencia, se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* núm. 9317, de 11 de abril de 2022 (página 20094).

12. El informe favorable de coordinación informática, suscrito por la Dirección General de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de fecha 6 de mayo de 2022.

13. El trámite de audiencia que la Subsecretaría de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática otorgó a todas las Subsecretarías de la Presidencia, de la Vicepresidencia primera y de las Consellerias de la Administración de la Generalitat, con fecha 6 de abril de 2022.

14. Los escritos de alegaciones y de sugerencias que presentaron las Subsecretarías de los diversos departamentos.

15. El informe que elaboró la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU, el 26 de mayo de 2022,

sobre las alegaciones, sugerencias y recomendaciones que presentaron las Consellerias y demás asociaciones o entidades.

16. El informe que elaboró la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU, con fecha 26 de mayo de 2022, sobre la huella dejada en el proyecto normativo por los grupos de interés.

17. El segundo borrador del texto de este Proyecto de Decreto del Consell, sin fechar.

18. El informe preceptivo de la Abogacía General de la Generalitat, de fecha 8 de junio de 2022, en el que se indican los antecedentes del proyecto normativo y las consideraciones jurídicas, con relevantes recomendaciones y sugerencias.

19. El informe que suscribió la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y OHSU, el 14 de junio de 2022, con la finalidad explícita de dar puntual cumplimiento a las observaciones y sugerencias realizadas por la Abogacía General de la Generalitat.

20. La versión definitiva del texto del Proyecto de Decreto del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción.

### **Tercero.- Justificación del Proyecto de Decreto del Consell remitido.**

La titular de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana afirma en la memoria justificativa del proyecto normativo que la disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, dispone que se creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda con la finalidad de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los propietarios e inquilinos.

En dicha disposición adicional sexta igualmente se indica que: *“Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto”*.

Además, aquella Dirección General también puntualiza en su memoria justificativa que, en análogo sentido, el Decreto del Consell 130/2021, de 1 de octubre, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, que se aprobó en desarrollo de la citada Ley valenciana 2/2017, de 3 de febrero, contempla la regulación de la intermediación en el

ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de los consumidores y usuarios. Consecuentemente, también se contempla el desarrollo reglamentario de un régimen sancionador, que se aplique a las personas que se dedican a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o que incumplan las obligaciones que se les imponen.

## II CONSIDERACIONES

### **Primera.- Sobre el carácter de la solicitud y de la emisión del dictamen.**

La persona titular de la Subsecretaría de la Vicepresidencia segunda y de la Conselleria competente en materia de vivienda, remitió el expediente tramitado con la finalidad de solicitar el dictamen de esta Institución Consultiva, sin citar el apoyo de ningún precepto legal, como hubiera podido ser justificando la solicitud de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4º del artículo 10 de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En efecto, dicho precepto y apartado contienen la regla de la preceptividad de la consulta a esta Administración Consultiva en relación con los expedientes que versen sobre los “*Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de leyes y sus modificaciones*”, lo que comporta la consulta preceptiva a este Órgano Consultivo en relación con los denominados “reglamentos ejecutivos”, es decir, con los proyectos normativos de aquellas disposiciones de carácter general, y de simple rango reglamentario, que tienen por finalidad el desarrollo y complemento de una o varias disposiciones de rango de ley, si bien este desarrollo podrá ser general o parcial, sin perjuicio de que igualmente pueda haberse elaborado con una mayor o menor extensión o densidad normativa.

Como aclara el Tribunal Supremo, en la Sentencia que dictó el día 4 de junio de 2020: “*Debe recordarse, a tal efecto, que el objetivo de todo desarrollo reglamentario no es otro que complementar lo establecido en la Ley. Es decir, el reglamento no puede limitarse a repetir lo establecido en la norma de rango legal, sino que se tarea es desarrollar lo establecido en la misma, completando los aspectos necesarios para la correcta aplicación de lo dispuesto en la Ley. Es perfectamente normal y conforme a la ley un cierto contenido innovador siempre que haya habilitación al respecto. Y así lo ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencias de 22/06/2004, 18/11/2005, 09/07/2018 y 23/02/2010*” en las que ha sostenido que: “*(...) el reglamento ejecutivo, como complemento indispensable de la ley, puede explicitar reglas que en la Ley*

*estén simplemente enunciadas y puede aclarar preceptos de la misma que sean imprecisos, de suerte que el Reglamento puede ir más allá de ser puro ejecutor de la Ley, a condición de que el comportamiento de la Administración sea acorde con la Constitución y con el resto del ordenamiento jurídico”.*

El Centro directivo que, dentro de sus atribuciones, recibió el encargo de elaborar este Proyecto de Decreto, del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana, fue la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana (OHSU).

**Segunda.- Habilitación legal y marco normativo sobre las materias que se regulan: el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria y los requisitos para su inscripción.**

En este proyecto normativo se regulan dos materias distintas, aunque interrelacionadas entre ellas, como son: la creación de un Registro administrativo en el que deben inscribirse las personas que ejerzan la profesión de agente de intermediación inmobiliaria (los antiguos agentes de la propiedad inmobiliaria), lo que evoca las facultades de autogobierno o de autoorganización de los propios servicios de la Administración autonómica; y, por otro lado, la acreditación de los requisitos que permite que el encargado del Registro acuerde su inscripción, lo que es tanto como comprobar que el solicitante reúne todos los requisitos y condiciones que le permiten ejercer o desarrollar una determinada profesión, lo que nos remite tanto a los principios de libre circulación de personas y servicios en el ámbito del Derecho Comunitario como al Derecho estatal que permite o regula el reconocimiento de determinadas cualificaciones profesionales o, si se quiere, profesiones reguladas.

A) Desde el primero de los puntos de vista, la indispensable habilitación legal que permite la creación del expresado Registro administrativo se halla predeterminada en la segunda parte del apartado 3º de la disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana, en la que se establecieron y dispusieron todos estos aspectos:

*“El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto.*

*Para inscribirse, los agentes deberán acreditar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa.*

*La regulación del registro de agentes inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de estas y el resto de aspectos de funcionamiento.*

*Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes. El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.*

*Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio”.*

Por consiguiente, este precepto es el que ofrece la necesaria habilitación legal con el fin, en su caso, de que el Consell de la Generalitat apruebe el Proyecto de Decreto del Consell remitido, que, en cuanto opera la creación de un registro administrativo, se fundamenta y justifica en la propia capacidad o competencia de autoorganización, de organizar sus propios servicios y órganos administrativos de la forma que mejor se acomode a las exigencias de sus estructuras administrativas, dentro de la competencia estatutaria de organización de las propias Instituciones de autogobierno (artículo 49.1.1 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana).

B) En relación con la regulación de los requisitos que deban cumplir los solicitantes de la inscripción en el expresado Registro, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria fueron incluidos en el Real Decreto 1665/1991, de 25 de octubre, en el que se aprobaron las normas sobre reconocimiento de los títulos de enseñanza superior de los Estados miembros de la Comunidad Económica Europea, que exijan una formación mínima de tres años.

A partir de esta regulación, se aprobó la vigente Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de 4 de marzo de 1993, que desarrolla el Real Decreto 1665/1991, de 25 de octubre, de reconocimiento de títulos de enseñanza superior de nacionales de Estados que exijan una formación superior mínima de tres años, en lo que afecta a la profesión de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

En la actualidad, permanece vigente aquella Orden Ministerial de 4 de marzo de 1993, si bien el Real Decreto 1665/1991, de 25 de octubre, fue derogado y sustituido por el Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre, que

incorporó al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, y la Directiva 2006/100/CE, del Consejo, de 20 de noviembre de 2006, relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado; y este fue derogado y sustituido por el Real Decreto 581/2017, de 9 de junio, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/55/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2013, por la que se modifica la Directiva 2005/36/CE, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales y el Reglamento (UE) núm. 1024/2012, relativo a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior (Reglamento IMI), que enmarcan y delimitan actualmente la libre circulación de personas y la libre prestación de servicios profesionales en el ámbito de la Unión Europea.

La Generalitat Valenciana tiene competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 49.1.9 del Estatut), en materia de Colegios Profesionales y de ejercicio de las profesiones tituladas (artículo 49.1.22) y en materia de defensa de los consumidores y usuarios (artículos 49.1.35), pero el ejercicio de la profesión de agente de intermediación inmobiliaria también se delimita por la indicada normativa comunitaria y estatal.

Este marco normativo comunitario y estatal se completa, desde la perspectiva de la legislación valenciana, por la citada disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana, por los artículos 64 a 78 del Reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, que fue aprobado mediante el Decreto del Consell 130/2021, de 1 de octubre, en los que se regula la función de intermediación para el fomento del alquiler de viviendas y los agentes inmobiliarios colaboradores, y por el Decreto del Consell 29/1999, de 23 de febrero, que aprobó la constitución del Consejo Valenciano de Colegios Profesionales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y se dispone su inscripción en el Registro de Colegios Profesionales y de Consejos Valencianos de Colegios Profesionales.

### **Tercera.- Procedimiento de elaboración.**

La elaboración de este Proyecto de Decreto, del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, se acomodó, en líneas generales, a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de la Generalitat 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, cuyas previsiones se complementan con las previsiones del Decreto del Consell 24/2009, de 13 de febrero, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat.



Además, también se observaron las obligaciones de información y de publicidad previstas en su momento en la Ley de la Generalitat 2/2015, de 2 de abril, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana, que ha sido derogada por la Ley de la Generalitat 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, como también los principios de buena regulación que, en el ámbito reglamentario, rigen la producción normativa, a tenor de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En este sentido, la titular de la Vicepresidencia segunda y Conselleria competente en materia de vivienda encomendó su elaboración a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, que por ello elaboró el texto del borrador del proyecto normativo y verificó el trámite de consulta pública previa, emitiendo la memoria justificativa, la memoria económica, el informe de impacto de género, así como el informe sobre la huella de los grupos de interés y los informes que analizan la repercusión de proyecto normativo en la infancia, en la adolescencia y en el régimen jurídico de las familias numerosas.

También consta el informe de coordinación informática suscrito por la Dirección General de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de acuerdo con el artículo 94 del Reglamento de Administración Electrónica de la Comunitat Valenciana, que fue aprobado mediante el Decreto del Consell 220/2014, de 12 de diciembre, pero no del responsable de la Delegación de Protección de Datos Personales de la Generalitat, a pesar de que el proyecto normativo se refiere a la regulación de profesionales de un determinado sector económico relacionado con el tráfico inmobiliario, como son los agentes de la propiedad inmobiliaria o los agentes de intermediación inmobiliaria.

Se cumplimentaron el trámite de consulta pública previa y el de información pública y audiencia, debiendo resaltarse que igualmente fueron consultados los colegios profesionales relacionados con el sector económico a que se refiere este proyecto normativo, con lo cual se dio cumplimiento a la obligación establecida en el inciso b) del artículo 5 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, y en el inciso q) de la Ley de la Generalitat 6/1997, de 4 de diciembre, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana, así como las asociaciones de consumidores y usuarios, en los términos del apartado 7º del artículo 35 del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre.

La Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana elaboró un extenso

informe sobre las recomendaciones y sugerencias que formularon las Subsecretarías de las diversas Consellerías y las entidades, asociaciones y colegios profesionales que participaron activamente en el trámite de información pública y audiencia, como la Asociación Valenciana de Agentes Inmobiliarios, la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana o la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, entre otros.

Finalmente, consta el informe preceptivo de la Abogacía General de la Generalitat, en aplicación de lo previsto en el inciso a) del artículo 5.1 de la Ley de la Generalitat 10/2005, de 9 de diciembre, de Asistencia Jurídica a la Generalitat, pero no el informe de la Subsecretaría de la Consellería autora del proyecto normativo, en el marco de las atribuciones que le reconoce el inciso d) del artículo 69.2 de la Ley de la Generalitat 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell.

En todo caso, consta el informe de adecuación del texto de la versión definitiva del proyecto normativo al precitado informe de la Abogacía General de la Generalitat, suscrito por la indicada Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana.

#### **Cuarta.- Estructura del Proyecto de Decreto del Consell.**

Este proyecto normativo se ha elaborado con la estructura y la sistemática siguiente: el título de la disposición; el índice, el preámbulo, formado por 15 párrafos, la fórmula de aprobación, cuyos dos párrafos se tendrán que refundir en uno solo; 13 artículos que se han estructurado en dos capítulos; dos disposiciones adicionales; dos disposiciones transitorias; dos disposiciones finales; y, por último, un anexo.

En efecto, como se ha expuesto, la fórmula de aprobación se tendrá que refundir en un solo párrafo o apartado, de modo que se aconseja citar los correspondientes títulos competenciales del Estatut d'Autonomia (los apartados 9, 22 y 35 del artículo 49.1) y de la disposición que se cita de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, en el texto del preámbulo, limitándose la fórmula de aprobación a indicar, por este orden: en primer lugar, la facultad de propuesta de la persona titular de la Consellería; en segundo lugar, el fundamento legal del artículo 28 de la Ley de la Generalitat 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; en tercer lugar, una sucinta referencia a los trámites e informes preceptivos; y en cuarto y último lugar, la remisión a la oportuna deliberación y sesión que celebre el Consell.

El capítulo I en el índice se titula: “Del ejercicio de la actividad de Agente de Intermediación Inmobiliaria”, pero en el texto del proyecto se titula: “Objeto, finalidad, ámbito de aplicación, definición y requisitos”, lo que se tendrá que corregir y acompasar.

Además, mientras que el capítulo I en el índice está compuesto por 4 artículos, sin embargo en el texto del proyecto normativo solo estaría formado por 3 artículos, lo que se tendrá que corregir y homogeneizar.

En todo caso, los preceptos del capítulo I del índice son los siguientes: Objeto y finalidad (artículo 1), Ámbito de aplicación (artículo 2), Definición de Agente de Intermediación Inmobiliario (artículo 3, que no existe en el texto del proyecto), y Requisitos, garantías y seguros para el ejercicio de la actividad (artículo 4, que en el texto del proyecto es el artículo 3 y se titula: “Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad”, con lo cual la titulación de ambos preceptos tampoco coincide).

Por otro lado, el capítulo II se titula: “Del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana”, pero, mientras en el índice está formado por nueve preceptos, los artículos 5 a 13, sin embargo en el texto del proyecto está formado por el mismo número de preceptos, pero numerados desde el artículo 4 hasta el artículo 12.

Teniendo en cuenta lo anterior y la exigencia ineludible de homogeneizar la composición y enumeración de los preceptos del mismo capítulo, los preceptos que se han reflejado en el índice son los siguientes: Naturaleza jurídica y adscripción (artículo 5), Funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda en relación con el Registro (artículo 6), Procedimiento para la inscripción en el Registro (artículo 7), Inscripción (artículo 8), Efectos de la inscripción (artículo 9), Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte (artículo 10), Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio (artículo 11), Régimen de recursos (artículo 12) y Fichero de datos personales (artículo 13).

En el texto del proyecto, con la salvedad de que existe un precepto menos, sus correlativos preceptos se titulan del mismo modo, salvo el artículo 10, que se titula “Cancelación de la inscripción de oficio”, y no “Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio”, y el artículo 12, que se titula: “Protección de datos de carácter personal”, en lugar de: “Fichero de datos personales”, lo que se tendrá que acomodar.

Desde diferente punto de vista, cuando un precepto consta de diversos apartados, el artículo 26 del citado Decreto del Consell 24/2009, de 13 de febrero, recomienda que deban numerarse con cardinales arábigos, por lo que este criterio debería seguirse en la numeración de los apartados de los artículos 1, 4, 7, 8 y 9 del proyecto normativo.

En cuanto a las disposiciones de la parte final tenemos las que se explicitan a continuación: Relación con otros registros (disposición adicional primera), actividades iniciadas antes de la entrada en vigor (disposición

adicional segunda), Plazo de presentación de inscripción de solicitudes individuales (disposición transitoria primera), Plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas (disposición transitoria segunda), Autorización para el desarrollo del decreto (disposición final primera) y Entrada en vigor (disposición final segunda).

En el índice no existe referencia a la existencia de un anexo único, pero en el texto del proyecto normativo hay un anexo, que se tendrá que incluir en el índice y que se deberá enumerar como “único”. En la medida en que se ha titulado: “Características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa”, este texto se podría mejorar indicando: “Características de la placa que se utilizará como distintivo de inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria”.

### **Quinta.- Observaciones y sugerencias al proyecto normativo.**

Nos hallamos ante un proyecto de disposición de rango reglamentario, de un Proyecto de Decreto del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, por lo que la finalidad primordial de este dictamen consistirá en analizar que sus contenidos se ajusten al principio de legalidad y muy particularmente que sus previsiones se enmarquen en el ámbito de la disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, ya que este precepto definió la actividad de promoción y mediación de los agentes inmobiliarios, detalló los requisitos y condiciones que deben cumplir estos profesionales para ejercer su actividad en el mercado inmobiliario y proyectó la existencia de “*un registro obligatorio de agentes inmobiliarias adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda*”, cuyas características y desarrollo, así como el registro de los agentes, los términos y el procedimiento se deberán establecer por Decreto.

Lógicamente este ajuste al principio de legalidad deberá entenderse en sentido amplio, en cuanto la libre prestación de servicios profesionales también se halla regulada por el Derecho Comunitario y el Derecho estatal, y en cuanto cualquier eventual regulación no se halla exenta de la obligación de atender los oportunos requerimientos que derivan de los criterios usuales de técnica normativa, ya que sus postulados permiten la mejor aprehensión de sus disposiciones y, por ello, que su aplicación sea más homogénea y eficaz por sus destinatarios.

Dicho lo anterior, con el fin de facilitar el estudio de los preceptos del proyecto normativo los agruparemos en tres grupos, según incidan, en primer lugar, en la regulación del Registro administrativo que es objeto de creación; en segundo lugar, en los requisitos y condicionantes que se exigen para la inscripción de los profesionales que deseen ejercer regularmente dicha

profesión de agentes de la propiedad inmobiliaria o agentes de intermediación inmobiliaria; y, en tercer y último lugar, las disposiciones adicionales, transitorias y finales de la parte final del proyecto normativo, además del anexo único, que contiene las características de la placa que deberá utilizarse como distintivo de la inscripción en el Registro que es objeto de creación.

### **A) La regulación de los requisitos para el acceso al Registro.**

El Proyecto de Decreto del Consell en tramitación consigna en su artículo 1º su objeto y finalidad, la creación del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria para favorecer la transparencia de la actividad y proteger a las personas consumidoras en materia de vivienda; e igualmente en su artículo 2º describe la actividad profesional de estos agentes, distinguiéndoles de otras figuras más o menos afines, como puedan ser los administradores de fincas, lo que permite que el artículo 3º pueda centrarse en los requisitos y condicionantes de ubicación, de capacitación técnica o profesional y de solvencia económica que los interesados deban cumplir para el regular y adecuado ejercicio de esta profesión liberal de agente de intermediación inmobiliaria.

A tal efecto, los tres primeros apartados de la citada disposición adicional sexta de la Ley valenciana 2/2017, de 3 de febrero, establecieron las determinaciones siguientes:

*“1. Los efectos de la presente ley y de las actividades de promoción y mediación que regula, los agentes inmobiliarios son personas físicas o jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat 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.*

*2. Pueden actuar como agentes inmobiliarios:*

*a) Agentes inmobiliarios que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente.*

*b) Todas las personas físicas o jurídicas que cuenten con la formación profesional requerida y cumplan con las condiciones legales y reglamentarias que se les exijan.*

*3. Los agentes inmobiliarios, para ejercer, deberán:*

*a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de servicios inmobiliarios se realice de forma remota por vía electrónica o telemática, en cuyo caso es necesario acreditar una dirección física del agente responsable.*

*b) Estar en posesión de la formación profesional exigida por la ley. En el caso de las personas jurídicas, se exige la formación a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.*

*c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban 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.*

*Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.*

*d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza debe 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 que pertenezcan haya concertado”.*

Este régimen legal debe completarse con las previsiones de la legislación estatal básica, que establece las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales que, sobre todo, derivan de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el régimen de acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y del Real Decreto 581/2017, de 9 de junio, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/55/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2013, por la que se modifica la Directiva 2005/36/CE, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales y el Reglamento (UE) núm. 1024/2012, relativo a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior (Reglamento IMI), en el marco de la jurisprudencia constitucional sobre los límites a la ordenación de las

profesiones, la naturaleza de los colegios profesionales, y su reconocimiento y conexión con otras organizaciones profesionales (STC 93/1992, STC 847/2014, STC 3/2013 y STC 113/1994, entre otras).

Con estas predeterminaciones, los contenidos de los **artículos 1, 2 y 3** del Proyecto de Decreto del Consell remitido se ajustan a dicho marco regulador, en cuanto a la competencia normativa de la Comunitat Valenciana para regular esta materia (artículo 1), la definición de agente de intermediación inmobiliaria y su delimitación de figuras afines o conexas (artículo 2) y los requisitos pertinentes de ubicación, de capacitación profesional y de solvencia que se especifican (artículo 3).

No obstante, desde la perspectiva de mejorar en algunos aspectos el texto del proyecto normativo, se formulan las sugerencias o recomendaciones siguientes:

En primer lugar, en gran medida se comparte el criterio expuesto por la Abogacía General de la Generalitat y la Dirección General autora del proyecto normativo de no exigir la oportuna comunicación al Registro de aquellas personas que prestan servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual (ocasional) y sin retribución, tal y como se indica en el inciso c) del apartado 2º del artículo 2 del Proyecto de Decreto del Consell.

Sin embargo, con la finalidad de no facilitar la indebida inaplicación de esta regulación, se propone o sugiere que exista dicha obligación de comunicación cuando la persona preste más de dos servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias en los últimos doce meses.

En segundo lugar, aquellos agentes de la propiedad inmobiliaria que deseen ejercer la profesión e inscribirse en el Registro administrativo de nueva creación no solo deberán acreditar que poseen la titulación oficial pertinente expedida por el Ministerio competente, sino que además resulta conveniente que, en su caso, acrediten su colegiación en el correspondiente Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o, en su caso, manifiesten que no están colegiados, lo que incide en la redacción del inciso a) de los requisitos de capacitación profesional del artículo 3 del texto del proyecto normativo remitido.

También en relación con el requisito de cualificación profesional, debemos indicar, en tercer lugar, que en el inciso c) de los mismos requisitos de capacitación profesional parece existir una contradicción parcial, ya que una de las formas de acreditar dicha cualificación consistirá en que las personas interesadas posean certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación “no universitaria” de, al menos, 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, que podrán ser expedidos o emitidos por “centros de

enseñanza públicos”, por “universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas” o por “otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines”, con lo cual se permite que el certificado de la “formación no universitaria” esté emitido por una universidad privada e, incluso, por una universidad pública (en cuanto son “centros de enseñanza públicos”), por lo que se tendrá que procurar evitar esta antinomia, pudiendo a tal efecto sustituir la expresión “cursos de formación no universitaria” por: “cursos de formación académica”, u otra expresión equivalente.

En cuarto y último lugar, se propone que todas estas personas profesionales del sector inmobiliario dispongan de un establecimiento abierto al público, con las debidas licencias y permisos, salvo aquellos que presten servicios exclusivamente a distancia por medios electrónicos o telemáticos, lo que obviamente no excluye que estos deban “contar con” (mejor “disponer de”), y entendemos que también comunicar oficialmente, una “dirección física” en alguno de los municipios de la Comunitat Valenciana. Además, cuando esta actuación profesional se desarrolle a través de una persona jurídica, se exige que los requisitos de capacitación profesional se exijan al representante y *“a los responsables del establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos”*.

Desde luego que el número de establecimientos abiertos al público influye y condiciona la cuantía mínima del aval emitido por una entidad financiera o del seguro de caución que pueda formalizar la persona que se inscriba en el Registro. A este respecto, la Dirección General de Economía Sostenible ha resaltado que los requisitos de solvencia, la obligación de formalizar un aval bancario o seguro de caución, además de un seguro de responsabilidad civil, no derivan del proyecto normativo, de simple rango reglamentario, sino de la disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, ya citada.

## **B) El Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria.**

La competencia de la Generalitat Valenciana para proceder a la creación y organización de un Registro administrativo resulta incuestionable, siempre que ella misma sea competente por razón de la materia, como ocurre en el presente supuesto y ya se ha expuesto en materia de organización de las propias instituciones de autogobierno, en materia de vivienda o, si se quiere, respecto de la función social de la vivienda, en materia de ejercicio de profesiones colegiadas o tituladas y, finalmente, en materia de defensa y protección de los consumidores y usuarios.

De acuerdo con las palabras que la Abogacía General de la Generalitat empleó en su informe: *“La competencia de la Generalitat Valenciana para crear registros administrativos en los ámbitos sectoriales de su competencia y la de*



*regular los procedimientos que se sigan en el seno de los mismos también puede ser incluida dentro de su competencia exclusiva, establecida en el artículo 49.1, competencia 3ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, para aprobar las: 'Normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de organización de la Generalitat'.*

Por otro lado, con la habilitación legal que le proporcionan los últimos párrafos de la parte final de la disposición adicional sexta de la Ley de la Generalitat 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana:

*“El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto.*

*Para inscribirse, los agentes deberán acreditar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa.*

*La regulación del registro de agentes inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de estas y el resto de aspectos de funcionamiento.*

*Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes. El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.*

*Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio”.*

Con esta cobertura legal, el Proyecto de Decreto del Consell contempla la naturaleza jurídica y adscripción de este Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria (artículo 4), las funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda (artículo 5), el procedimiento para la inscripción en el Registro (artículo 6), la Inscripción (artículo 7), los Efectos de la inscripción (artículo 8), la Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte (artículo 9), la Cancelación de

la inscripción de oficio (artículo 10), el Régimen de recursos (artículo 11) y la Protección de datos de carácter personal (artículo 12).

Con el fin de contribuir a la mejora de los contenidos de los diversos preceptos del texto remitido, se plantean estas recomendaciones, consejos o sugerencias:

Los **artículos 4 y 12** se refieren a las oportunas previsiones de la Ley estatal 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, lo que comporta preterir u omitir la regulación autonómica propia que, en materia de acceso a la información y recursos especiales, se halla en la Ley de la Generalitat 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, lo que se tendrá que corregir o completar.

El **artículo 5** determina las funciones de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda, entre las que se halla, con mayor o menor claridad, acordar la inscripción, las modificaciones, la suspensión o la cancelación de las inscripciones en el expresado Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria, lo que justifica el régimen de recursos del **artículo 11**, esto es, el recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó, según la expresión del artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que lógicamente será competente en materia de función social de la vivienda, a lo que se aconseja que se añada la previsión: *“según lo dispuesto en los artículos 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”*.

Por otro lado, conviene retener que el régimen de recursos en cuanto a las solicitudes de inscripción, de modificación, de suspensión o de cancelación de las inscripciones del Registro es el régimen general que se ha indicado, el recurso de alzada contra las resoluciones dictadas por órganos cuya resolución no pone fin a la vía administrativa. Sin embargo, el régimen de recursos respecto de las solicitudes de acceso a la información del Registro no será este régimen general, sino el régimen especial previsto en los artículos 38 y siguientes de la Ley de la Generalitat 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, que se completa con lo establecido en la citada Ley 19/2013, de 9 de diciembre, y que podría reflejarse en un nuevo apartado 2º de este artículo 11.

En el **artículo 6.2.1) primer párrafo** (introducido, con defectuosa técnica normativa, mediante un guion -) se prevé que, en caso de prestación de servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica, la persona solicitante de la inscripción *“tiene que indicar la dirección física de que dispone en el territorio de la Comunitat Valenciana”*. Sin embargo, el **artículo 3 a)**

**segundo párrafo** establece que los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica deben disponer de una dirección física ubicada en territorio valenciano, español o de cualquier otro estado de la Unión Europea, lo que deberá aclararse, cohonestado el texto de ambos preceptos.

En la redacción del **artículo 7** del proyecto normativo, se recomienda que la expresión “se inscribirá” se sustituya por: “se acordará la inscripción”, con lo que se aclara que el objeto del recurso administrativo será el acto o la resolución en la que pueda acordarse o denegarse la inscripción. Por otro lado, como el adverbio “individualmente” se remite a las cualidades de los “individuos”, pero los agentes de intermediación inmobiliaria pueden ser personas físicas o jurídicas, se recomienda que la locución relativa a que la inscripción se efectuará individualmente se corrija, indicando que la inscripción se realizará “personalmente”, para cada persona, sea física o jurídica.

La redacción del **artículo 8** plantea un problema conceptual, puesto que el acceso a la información del Registro permitirá acreditar los requisitos y las condiciones con las que cada interesado pudo inscribirse, de suerte que pueda acreditarse que *“reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad”*; pero el paso del tiempo puede repercutir en la subsistencia de dichos requisitos y condiciones, como pueda ser la solvencia económica, con lo cual resulta inexacto afirmar que la inscripción permite acreditar que el agente cumple los requisitos y condiciones adecuadas para ejercer la actividad, salvo que se indique la condición expresa de que “se mantengan” en el tiempo las circunstancias, los requisitos y las condiciones con las que se acordó su inscripción, o lo legalmente exigibles en cada momento.

Por otro lado, también resulta bastante impreciso indicar que la inscripción “no implica necesariamente ninguna responsabilidad de la Generalitat”, sobre todo porque toda inscripción irregular o anómala podrá generar la oportuna responsabilidad de la Generalitat, sea de carácter administrativo o de otra índole, cuando proceda.

De lo expuesto se desprende que algunas de las expresiones o locuciones de este artículo 8 tienen que ser corregidas, siguiendo los términos que han quedado expuestos.

Consecuentemente, en la redacción de este precepto tendrá que constar la oportuna remisión a la legislación autonómica valenciana de acceso a aquella información administrativa que sea pública, de forma total o parcial, en cuanto no esté excluida de este derecho de acceso a la información pública.

### **C) Las disposiciones de la parte final y el anexo.**

Las disposiciones adicionales contemplan las posibles relaciones de este Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana con otros Registros similares (primera), así como la previsión de que las exigencias de solvencia del artículo 3 no serán de aplicación a las actividades que se iniciaron antes de la entrada en vigor de este proyecto normativo (segunda).

Esta segunda disposición plantea el problema interpretativo de que una cuestión son las actividades que se realizaron antes o después de una fecha y otra diferente el ejercicio profesional, continuado en el tiempo y retribuido, de la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria o de agente de intermediación inmobiliaria, de lo que se desprende que seguramente nos hallamos ante una disposición que, por su naturaleza, tendría que ser una disposición simplemente transitoria; es decir, que de la regla general de cumplir los requisitos de solvencia económica en el momento de la inscripción solamente se excluyen aquellos encargos o actividades anteriores a la solicitud de inscripción, como parece desprenderse de las alegaciones del Colegio Oficial de Agentes de Propiedad Inmobiliaria.

En cuanto a la redacción actual de las disposiciones transitorias primera y segunda, sobre el plazo de presentación de las solicitudes de inscripción, sean individuales o colectivas, la autorización para el desarrollo reglamentario de este “Decreto del Consell” (disposición final primera), la entrada en vigor, quizás sea mejor indicar “al mes de su publicación”, en lugar de: “al cabo de un mes de su publicación” (disposición final segunda), y el anexo, en el que constan las características de la placa que se utilizará como distintivo, no se plantean excesivos problemas, sin perjuicio de las mejoras que ya se han propuesto.

#### **Sexta.- Cuestiones de técnica normativa y aspectos de redacción.**

La división de los artículos de la norma proyectada debería adaptarse a lo que dispone el artículo 26. 1 y 2 del Decreto, del Consell, 24/2009, de 13 de febrero, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Asimismo debería evitarse el empleo de guiones, como dispone el apartado 3 de dicho artículo.

En cuanto al lenguaje utilizado, generalmente la redacción ha sido atenta y cuidadosa, habiendo procurado utilizar un lenguaje administrativo preciso, moderno e inclusivo.

En todo caso, con la finalidad de contribuir a una citación más correcta de las disposiciones legales y reglamentarias, pueden plantearse ciertas mejoras de redacción.

En este sentido, las leyes que puedan aprobar les Corts Valencianes se denominan “Leyes de la Generalitat” (artículo 25.5 del Estatut d’Autonomia), lo que debe influir tanto en la redacción del preámbulo como del articulado (en el artículo 1, el artículo 2, entre otros). Además, cuando se cita una ley estatal o una ley autonómica concreta y determinada la palabra ley se redactará con mayúscula inicial: “Ley” (en el preámbulo)

En el ordenamiento jurídico valenciano existen “Decretos del President” y “Decretos del Consell”, tal y como se consta en la jerarquía de las disposiciones reglamentarias autonómicas del artículo 32 de la Ley de la Generalitat 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, por lo que en lugar de “Decreto” se tendrá que redactar “Decreto del Consell” (en la redacción del artículo 1, del artículo 2, del artículo 6, y en todas las disposiciones de la parte final).

Desde diferente perspectiva, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos sindicales se ha redactado de forma diferente en los artículos 4 y 12.

Incluso cuando se ha citado normativa comunitaria, las referencias son incompletas y fragmentarias, como es el caso del Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), a pesar de que la Dirección General encargada de la elaboración del proyecto normativo citó de forma aceptable esta disposición en el informe que emitió sobre las alegaciones formuladas, entre otras, por la Conselleria competente en materia de participación ciudadana.

En el artículo 3 a) deberá corregirse la frase “Quien actúe como actúe como agente de intermediación” y sustituirla por “La persona que actúe como agente de intermediación ...”.

No se han formulado observaciones de carácter esencial a este Proyecto de Decreto del Consell.

### **III CONCLUSIÓN**

Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que el Proyecto de Decreto del Consell, por el cual se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción, se ajusta a la habilitación legal conferida y respeta el principio de legalidad.

V.H., no obstante, resolverá lo procedente.

Valencia, 20 de julio de 2022

EL SECRETARIO GENERAL

LA PRESIDENTA

**HBLE. SR. VICEPRESIDENT SEGON I CONSELLER D'HABITATGE I  
ARQUITECTURA BIOCLIMÀTICA**