

FAQ'S

REGISTRO DE AGENTES DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA.

1.- Consulta sobre la formación y capacitación profesional

1.1¿Nos podrían indicar empresas u organismos que impartan dichos cursos de formación a los que hace alusión el Decreto 98/22?

En cada provincia existen diversas asociaciones profesionales y empresariales que imparten formación, así como el propio Colegio profesional. En todo caso, pueden uds. recurrir a formadores de todo el territorio CV, que garanticen además la formación en la normativa autonómica.

1.2-Capacitación profesional y formación:

Sobre formación, tenemos que indicarle que, como entidad privada, si sus estatutos cumplen como fin, la formación, entendemos que cumple con la capacidad profesional establecida en el artículo 3.b.c) del Decreto 98/2022, en la medida que :

- Se trate de certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación académica.
- Duración de, al menos, 200 horas lectivas.
- Objeto: materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión.
- Pueden ser bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las Administraciones Públicas.
- Y en el caso de tratarse de entidades privadas, sus estatutos deben contemplar la formación como uno de sus fines.

1.3.- ¿En cuánto a la actividad formativa y de capacitación?¿debe hacerlo solo el titular de la actividad económica en el caso de ser una persona física, o el administrador en el caso de ser una sociedad? ¿Si hay varios administradores en una sociedad, tendrían que realizarlos todos? ¿También deben realizarlo los empleados?

El artículo 3.c) 2 parr. dice:

Cuando la actuación se desarrolle a través de una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a los efectos de este registro:

- A las personas administradoras.
- En su caso, como mínimo a uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Los requisitos de capacitación se exigirán también a los responsables de establecimiento abierto al público que en ningún caso podrá tener a su cargo más de tres establecimientos y visarán todas las notas de encargo y contrato de mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica.

En el caso de agentes 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 de persona inscrita en el Registro. En todo caso quien solicite la inscripción, en el caso de persona jurídica, deberá ser persona representante que cumpla estos requisitos.

2.- Consulta sobre el plazo de inscripción en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria.

-El plazo empieza a correr desde la entrada en vigor del Decreto, es decir el 16 de octubre de 2022.

-Según el Decreto 98/22, de 29 de julio, del Consell, por el que se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para su inscripción, que fue publicado en el DOGV en fecha 16 de agosto de 2022. En la Disposición Transitoria Primera, si estamos hablando de una inscripción individual el plazo es 1 año desde su entrada en vigor y si es una inscripción colectiva el plazo es de 6 meses desde su entrada en vigor.

3.- Consulta en relación a la obligación o no de la inscripción en el registro de agentes de intermediación inmobiliaria :

En relación de empresas que se dedican a la administración de fincas, la gestión inmobiliaria y tenencia de llaves, limpieza y cuidado de viviendas de clientes no residentes que alquilan sus viviendas como turísticas.

Están obligados a registrarse las personas que profesional o empresarialmente se dediquen al ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión en la transacción sobre bienes y derechos definidas en la LEY 2/20217, es decir, la compraventa, el alquiler, la permuta, la cesión de bienes inmuebles y derechos correspondientes.

Es decir, los negocios auxiliares al alquiler de viviendas turísticas – tenencia de llaves, limpieza y cuidado de vivienda, se entiende que no realizan estas actividades.

En todo caso, los gestores de viviendas turísticas deben cumplir la normativa de su sector. Por su parte en el art. 2 establece que el decreto no resulta de aplicación a Agentes de la propiedad inmobiliaria

colegiados, conforme a su legislación específica, de conformidad con la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana.

4.- Consulta sobre el procedimiento de inscripción, como se hace y cuando se abre el plazo telemático para ello.

4.1.- En relación con el procedimiento de presentación de las solicitudes, nos remitimos a lo recogido en el artículo 6 del Decreto 98/22, en el apartado 2.1), donde se recogen los requisitos para presentar de forma individual. Este procedimiento será telemático y esta disponible en la web a partir del día 17 de octubre de 2022. En todo caso, las organizaciones pueden hacer la inscripción telemática de forma masiva para todos sus asociados, dicho trámite estará disponible en breve.

4.2.- Tramite de inscripción individual, YA ACTIVADO. Permite la inscripción inmediata de cualquier profesional que cumpla los requisitos, tantas personas físicas como personas jurídicas, de manera individual.

4.3.- Trámite de inscripción colectiva: En breve estará a disposición

4.4.- Se está desarrollando un trámite de inscripción colectiva donde habrá una plantilla de declaración responsable para cada agente que presentará la entidad de forma colectiva.

4.5.- La inscripción se realiza a través de los trámites telemáticos específicos. El que ya está activado y a su disposición y el inminente trámite colectivo "

5.-Consultas en relación a los agentes de intermediación que operen a través de un local abierto al público o por medios electrónicos.

5.1-Supuestos de gestoría o agencia que opera con varios agentes inmobiliarios, sin un establecimiento abierto al público, esto es desde su casa, vía online, pero que están en contacto continuo en la calle con los clientes, con otros agentes, con promotoras.

Tal y como Ud. describe su modelo de negocio, debe ser la gestoría que menciona la que actúa como Agente de intermediación responsable de las operaciones de sus empleados/colaboradores, por tanto es esta , la que debe registrarse como persona jurídica y acreditar el cumplimiento de los requisitos de capacidad profesional y solvencia del artículo 3 del Decreto 98/22 de 29 de julio, del Consell, por el que se regula el Registro de Agentes de

Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para su inscripción. En el caso de que sus colaboradores operen de forma telemática, será el responsable que solicita la inscripción como persona jurídica quien cumpla los requisitos de capacitación, y en su caso visará las notas de encargo y contrato de mandato que se realicen a nombre de la persona jurídica. En el supuesto de que sus colaboradores sean responsables de las actividades, tienen contacto personal con clientes y firman documentos, asesoran o realizan contratos deberán cumplir los requisitos de capacitación.

5.2.- Agentes inmobiliarios colegiados en otra comunidad autónoma, sin establecimiento abierto al público en la Comunidad Valenciana, pero sí realizando actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunidad Valenciana, sobre obligación de inscripción como Agentes en Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria y/o cumplir otra obligación de las dispuestas en el [Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell](#):

El artículo 2.2.b) del Decreto 98/22, con independencia de que este artículo y apartado hace alusión a la no aplicación del Decreto a su caso en concreto, se puede comprobar que el artículo 3 del mencionado decreto exige en su apartado a), si prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática, aunque cuenten con establecimientos abiertos en el resto del territorio español, deberían disponer de una dirección física en el territorio de la Comunitat Valenciana, siendo por tanto éste, un requisito necesario.

Por tanto, y en aplicación del Decreto actualmente vigente, deberá notificar esta dirección física, así como su inscripción en un Registro equivalente (como puede ser el catalán o el de cualquier comunidad autónoma donde exista este tipo de registro).

Según el artículo 2., apartado 2, un subapartado que hace alusión a la letra b), si pueden acreditar este extremo quedan exentos de comunicar su actividad a la administración competente en la Comunitat Valenciana, sobre todo de las operaciones en materia de vivienda en el ámbito territorial valenciano en las que intervengan.