

## **FAQ'S**

### **REGISTRE D'AGENTS D'INTERMEDIACIÓ IMMOBILIÀRIA.**

#### **1.- Consulta sobre la formació i capacitació professional**

1.1 Ens podrien indicar empreses o organismes que impartisquen aquests cursos de formació als quals fa al·lusió el Decret 98/22?

En cada província existeixen diverses associacions professionals i empresarials que imparteixen formació, així com el propi Col·legi professional. En tot cas, poden vostés recórrer a formadors de tot el territori CV, que garantisquen a més la formació en la normativa autonòmica.

1.2-Capacitació professional i formació:

Sobre formació, hem d'indicar-li que, com a entitat privada, si els seus estatuts compleixen com a fi, la formació, entenem que compleix amb la capacitat professional establida en l'article 3.b.c) del Decret 98/2022, en la mesura que :

- Es tracte de certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació acadèmica.

- Duració de, almenys, 200 hores lectives.

- Objecte: matèria immobiliària, relacionada amb els serveis de mediació, assessorament i gestió.

- Poden ser bé en modalitat presencial, a distància o virtual, emesos per centres d'ensenyament públics, Universitats privades o centres amb concert amb les Administracions Públiques.

- I en el cas de tractar-se d'entitats privades, els seus estatuts han de contemplar la formació com un dels seus fins.

1.3.- En quant a l'activitat formativa i de capacitació? ha de fer-ho només el titular de l'activitat econòmica en el cas de ser una persona física, o l'administrador en el cas de ser una societat? Si hi ha diversos administradors en una societat, haurien de realitzar-los tots? També han de realitzar-ho els empleats?

L'article 3.c) 2 parr. diu:

Quan l'actuació es desenvolupe a través d'una persona jurídica, els requisits de capacitació professional s'exigiran a l'efecte d'aquest registre:

- A les persones administradores.

- En el seu cas, com a mínim a un dels membres del Consell d'Administració de la Societat.

Els requisits de capacitació s'exigiran també als responsables d'establiment obert al públic que en cap cas podrà tindre al seu càrrec més de tres establiments i visaran totes les notes per encàrrec i contracte de mandat que es realitzen a nom de la persona jurídica.

En el cas d'agents que operen exclusivament per via electrònica o telemàtica, els requisits de capacitació s'exigiran també a la persona vinculada a l'adreça física que presta els serveis per via electrònica si no es tractara de persona inscrita en el Registre. En tot cas qui sol·licite la inscripció, en el cas de persona jurídica, haurà de ser persona representant que complisca aquests requisits.

## **2.- Consulta sobre el termini d'inscripció en el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària.**

-El termini comença a córrer des de l'entrada en vigor del Decret, és a dir el 16 d'octubre de 2022.

-Segons el Decret 98/22, de 29 de juliol, del Consell, pel qual es regula el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària de la Comunitat Valenciana i els requisits per a la seua inscripció, que va ser publicat en el DOGV en data 16 d'agost de 2022. En la Disposició Transitòria Primera, si estem parlant d'una inscripció individual el termini és 1 any des de la seua entrada en vigor i si és una inscripció col·lectiva el termini és de 6 mesos des de la seua entrada en vigor.

## **3.- Consulta en relació a l'obligació o no de la inscripció en el registre d'agents d'intermediació immobiliària :**

En relació d'empreses que es dediquen a l'administració de finques, la gestió immobiliària i tinença de claus, neteja i cura d'habitatges de clients no residents que lloguen els seus habitatges com a turístiques.

Estan obligats a registrar les persones que professional o empresarialment es dediquen a l'exercici de l'activitat de mediació, assessorament i gestió en la transacció sobre béns i drets definides en la LLEI 2/20217, és a dir, la compravenda, el lloguer, la permuta, la cessió de béns immobles i drets corresponents.

És a dir, els negocis auxiliars al lloguer d'habitatges turístics – tinença de claus, neteja i cura d'habitatge, s'entén que no realitzen aquestes activitats.

En tot cas , els gestors d'habitatges turístics han de complir la normativa dels seus sector. Per la seua part en l'art. 2 estableix que el decret no resulta d'aplicació a Agents de la propietat immobiliària col·legiats, conforme a la seua legislació específica, de conformitat amb la Llei 6/1997, de Consells i Col·legis Professionals de la Comunitat Valenciana.

#### **4.- Consulta sobre el procediment d'inscripció, com es fa i quan s'obri el termini telemàtic per a això.**

4.1.- En relació amb el procediment de presentació de les sol·licituds, ens remetem al recollit en l'article 6 del Decret 98/22, en l'apartat 2.1), on es recullen els requisits per a presentar de manera individual. Aquest procediment serà telemàtic i aquesta disponible en la web a partir del dia 17 d'octubre de 2022. En tot cas, les organitzacions poden fer la inscripció telemàtica de manera massiva per a tots els seus associats, aquest tràmit estarà disponible en breu.

4.2.- Tramite d'inscripció individual, JA ACTIVAT. Permet la inscripció immediata de qualsevol professional que complisca els requisits, tantes persones físiques com persones jurídiques, de manera individual.

4.3.- Tràmit d'inscripció col·lectiva: En breu estarà a disposició

4.4.- S'està desenvolupant un tràmit d'inscripció col·lectiva on hi haurà una plantilla de declaració responsable per a cada agent que presentarà l'entitat de manera col·lectiva.

4.5.- La inscripció es realitza a través dels tràmits telemàtics específics. El que ja està activat i a la seua disposició i l'imminent tràmit col·lectiu "

#### **5.-Consultes en relació als agents d'intermediació que operen a través d'un local obert al públic o per mitjans electrònics.**

5.1-Supòsits de gestoria o agència que opera amb diversos agents immobiliaris, sense un establiment obert al públic, això és des de la seua casa, via en línia, però que estan en contacte continu al carrer amb els clients, amb altres agents, amb promotores.

Tal com Vosté descriu el seu model de negoci, ha de ser la gestoria que esmenta la que actua com a Agent d'intermediació responsable de les operacions dels seus empleats/col·laboradors, per tant és aquesta , la que ha de registrar-se com a persona jurídica i acreditar el compliment dels requisits de capacitat professional i solvència de l'article 3 del Decret 98/22 de 29 de juliol, del Consell, pel qual es regula el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària de la Comunitat Valenciana i els requisits per a la seua inscripció. En el cas que els seus col·laboradors operen de manera telemàtica, serà el responsable que sol·licita la inscripció com a persona jurídica qui complisca els requisits de capacitat, i en el seu cas visarà les notes per encàrrec i contracte de mandat que es realitzen a nom de la persona jurídica. En el cas que els seus col·laboradors siguin responsables de les activitats, tenen

contacte personal amb clients i signen documents, assessoren o realitzen contractes hauran de complir els requisits de capacitació.

5.2.- Agents immobiliaris col·legiats en una altra comunitat autònoma, sense establiment obert al públic a la Comunitat Valenciana, però sí que realitzant activitat d'intermediació immobiliària a la Comunitat Valenciana, sobre obligació d'inscripció com a Agents en Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària i/o complir una altra obligació de les disposades en el [Decret 98/2022, de 29 de juliol, del Consell](#):

L'article 2.2.b) del Decret 98/22, amb independència que aquest article i apartat fa al·lusió a la no aplicació del Decret al seu cas en concret, es pot comprovar que l'article 3 de l'esmentat decret exigeix en el seu apartat a), si presten serveis exclusivament per via electrònica o telemàtica, encara que compten amb establiments oberts en la resta del territori espanyol, haurien de disposar d'una adreça física en el territori de la Comunitat Valenciana, sent per tant aquest, un requisit necessari.

Per tant, i en aplicació del Decret actualment vigent, haurà de notificar aquesta direcció física, així com la seua inscripció en un Registre equivalent (com pot ser el català o el de qualsevol comunitat autònoma on existisca aquesta mena de registre).

Segons l'article 2., apartat 2, un subapartat que fa al·lusió a la lletra b), si poden acreditar aquest extrem queden exempts de comunicar la seua activitat a l'administració competent en la Comunitat Valenciana, sobretot de les operacions en matèria d'habitatge en l'àmbit territorial valencià en les quals intervinguen.