

Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y se regula su funcionamiento.

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencias exclusivas en materia de vivienda, que incluyen la regulación administrativa de su comercio, conforme al artículo 56 de su Estatuto de Autonomía. Por otro lado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 del mismo Estatuto, asume también competencias exclusivas, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, sobre la defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones.

En ejercicio de estas competencias, con fecha 8 de mayo de 2018 se publicó la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en la que, tanto mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a la que se añade una disposición adicional octava, como en la disposición adicional cuarta de la propia Ley 1/2018, de 26 de abril, se 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 y de la seguridad jurídica precontractual, en defensa de las personas consumidoras antes de llegar a la frecuente intervención notarial y registral propia de las transacciones inmobiliarias.

En la expresada Ley se establece que se regularán reglamentariamente los requisitos para el ejercicio de la actividad de agencia inmobiliaria, en la que incluye servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias. Por otra parte, se ordena también que se regulen las condiciones legales por las que debe regirse la intermediación inmobiliaria, de forma que los intermediarios y los establecimientos de intermediación que la ejerzan preserven los derechos de las personas consumidoras y usuarias que accedan al mercado para la adquisición de la propiedad o uso de la vivienda.

Igualmente esta Ley exige la inscripción, tanto de los agentes o agencias inmobiliarias como de quienes ejerzan la actividad de mediación, en un registro público, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas consumidoras.

En el ejercicio de esta defensa de las personas consumidoras, que viene encomendada por el artículo 51 de la Constitución a los poderes públicos, y siendo la vivienda un bien de primera necesidad, con importantes consecuencias para la economía de dichas personas, el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas de Andalucía, obliga ya al suministro de determinada información a las personas consumidoras en el acceso a la vivienda en régimen de venta o de arrendamiento.

El Decreto objeto de aprobación, en cumplimiento de la Ley 1/2018, de 26 de abril, da un paso más en la consecución de la transparencia y garantía de la protección de las personas consumidoras, creando el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía y regulando su funcionamiento y los requisitos que deben reunir dichas personas y agencias para poder inscribirse, así como las obligaciones que se les imponen para la defensa del consumidor en cuanto a la información a suministrar, garantía de devolución de cantidades, suscripción de contratos de servicios o notas de encargo, cumplimiento de normativa sobre vivienda protegida, etc.

La referida Ley aborda de manera separada la actividad de las personas o agencias inmobiliarias, a la que dedica la nueva disposición adicional octava de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la de los intermediarios o establecimientos de intermediación, prevista en la disposición adicional cuarta de la misma Ley 1/2018, de 26 de abril. Sin embargo, dadas las similitudes de dichas actividades de cara a la ciudadanía, se ha optado por la creación de un único registro que comprenda las personas y agencias que realicen ambas actividades,

con el fin de garantizar la seguridad jurídica, la eficacia y la proporcionalidad, principios que deben presidir la actuación de las administraciones públicas en el ejercicio de la potestad reglamentaria.

El presente Decreto contiene 16 artículos, que se estructuran en 4 capítulos. El primero de ellos aborda las disposiciones generales, definiendo su objeto y ámbito de aplicación. El segundo capítulo regula el funcionamiento del Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía y determina su naturaleza jurídica.

En el tercer capítulo se establecen los requisitos y condiciones para la inscripción en dicho Registro, así como las obligaciones de las personas inscritas. Y el cuarto contiene el procedimiento administrativo para la inscripción. En aras de una mayor agilidad y simplificación administrativa, se ha optado por exigir la presentación con la solicitud únicamente de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el Registro, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.

El Decreto también aborda en una disposición adicional la relación con otros registros, con el objeto de facilitar los trámites de inscripción.

En la elaboración del presente Decreto se han tenido en cuenta los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En su virtud, conforme a los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día ...

DISPONGO

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto.

1. Es objeto del presente Decreto crear y regular el régimen jurídico, la organización y el funcionamiento del Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía, en adelante "el Registro", estableciendo los requisitos y condiciones necesarias para la inscripción, así como las obligaciones de las personas y agencias inscritas, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/ 2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

2. La finalidad de esta regulación es incrementar la transparencia en el sector del mercado inmobiliario, reforzar la seguridad pública en el ámbito jurídico, en el período precontractual o de negociación que generan los contratos inmobiliarios y, en definitiva, garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias que accedan al mismo para la adquisición, en propiedad o en uso, de una vivienda.

3. Constituye el objeto del Registro la inscripción de las personas y agencias intermediarias inmobiliarias que ejercen o vayan a ejercer su actividad de manera habitual en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. A efectos del presente Decreto tendrán la consideración de persona o agencia intermediaria inmobiliaria, los agentes o agencias inmobiliarias que, según lo dispuesto en la disposición adicional octava de la Ley 1/2010, de 8 marzo, son las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías.

2. Asimismo, tendrá la consideración de persona o agencia intermediaria inmobiliaria toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, por cuenta propia o ajena, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la contratación con relación a viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler de cualquier tipo, de acuerdo a la definición establecida en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2018, de 26 de abril.

3. Se entenderá por ejercicio de forma habitual el desarrollo de las actividades incluidas en los apartados anteriores de manera continuada o estable.

4. En caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática, se entenderán que estos se desarrollan dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando en sus ofertas o publicidad anuncien inmuebles que se encuentren en dicho ámbito territorial, con independencia de la dirección física de la persona o agencia inmobiliaria titular o responsable de la Web o herramienta virtual con la que prestan el servicio.

Capítulo II. El Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía.

Artículo 3. Naturaleza, régimen jurídico y adscripción.

1. El Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad.

2. Se registrará el Registro por el presente Decreto y en lo no previsto en él por las disposiciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y por la legislación vigente en materia de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

3. La inscripción en el Registro es obligatoria para las personas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Decreto, de acuerdo con lo determinado en el apartado 2 de la Disposición adicional octava de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y el apartado 3 de la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2018, de 26 de abril, con carácter previo al desarrollo de las actividades señaladas en el artículo anterior, cuando las mismas se refieran a viviendas.

4. El Registro se adscribe orgánicamente a la Secretaría competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, que será el órgano gestor del mismo, y será accesible en el sitio web informativo en materia de vivienda dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. Funcionamiento y gestión del Registro.

Corresponde a la Secretaría General competente en materia de vivienda, en relación con el Registro:

a) La tramitación y resolución de los procedimientos registrales de inscripción de las personas y agencias intermediarias inmobiliarias que lo soliciten, así como su renovación y cancelación, y la modificación de los datos a inscribir.

b) Comprobar, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que permiten la inscripción, así como el mantenimiento de dichos requisitos mientras dure la vigencia de la inscripción, y poner en conocimiento de los órganos de inspección o disciplina en materia de vivienda o consumo los incumplimientos que haya advertido.

c) Informar, certificar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro. A tal fin, se mantendrá permanentemente actualizada la lista de personas o agencias intermediarias inmobiliarias inscritas, que será accesible a través del sitio web mencionado en el apartado 4 del artículo anterior.

Capítulo III. Requisitos y condiciones para la inscripción en el Registro y obligaciones de las personas o agencias intermediarias inmobiliarias inscritas.

Artículo 5. Requisitos a cumplir para la inscripción.

Deberán inscribirse en el Registro aquellas personas o agencias intermediarias inmobiliarias que carezcan de antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, regulados en el Título XIII de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal y cumplan los requisitos y exigencias en cuanto a su ámbito geográfico y ubicación, capacitación profesional y solvencia que se detallan en este capítulo.

Artículo 6. Ámbito geográfico y ubicación.

1 Los servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en materia de vivienda se prestarán mediante un establecimiento abierto al público en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o bien por vía electrónica o telemática.

2. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público los locales comerciales, despachos, oficinas o domicilios profesionales donde se ejerzan actividades relacionadas con la intermediación de forma exclusiva o compartidas con otras.

3. En el caso de la intermediación se realice vía electrónica o telemática, será necesario poner a disposición del público y del Registro una dirección física de referencia efectiva que coincidirá con el domicilio fiscal.

Artículo 7. Capacitación profesional.

1. Para poder inscribirse en el Registro, las personas y agencias intermediarias inmobiliarias deberán cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en alguno de los colegios inscritos en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía. Se acreditará mediante certificado expedido por el Colegio profesional correspondiente.

b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción. Se acreditará mediante cualquier medio de prueba válido en derecho.

c) Poseer una titulación académica oficial de Enseñanza Superior en cualquiera de los cuatro niveles del Marco Español de Cualificaciones pertenecientes a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Se acreditará mediante el título universitario correspondiente. En este caso, los títulos correspondientes a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas deberán cursar los módulos de carácter técnico y profesional de la formación a que se refiere la letra siguiente; y los correspondientes a Ingeniería o Arquitectura cursarán los módulos de carácter jurídico.

d) Poseer una formación de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria. Se acreditará con los certificados de asistencia y aprovechamiento. Los cursos deberán versar sobre los módulos siguientes:

1º: Módulos jurídicos: derecho sobre obligaciones y contratos; contrato de mediación y figuras afines; legislación sobre propiedad y derechos reales; legislación de arrendamientos urbanos; derecho hipotecario; derecho urbanístico y de la vivienda; catastro inmobiliario; vivienda protegida y derecho tributario inmobiliario.

2º: Módulos técnicos: valoraciones inmobiliarias; promoción inmobiliaria; marketing y comercialización, así como financiación inmobiliaria.

3º. Módulos profesionales: actividad profesional; código deontológico; mediación, arbitraje, transacción y conciliación, así como derecho del consumo en relación a la adquisición y arrendamiento de viviendas.

2. Las personas y agencias intermediarias de Andalucía tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente.

3. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá reunir tales requisitos la persona administradora y además la persona responsable de cada establecimiento abierto al público o, en el caso de que operen por vía electrónica o telemática, la persona representante, que deberá ser en todo caso el solicitante de la inscripción.

Artículo 8. Solvencia.

1. Las personas y agencias intermediarias inmobiliarias para poder inscribirse en el Registro deberán:

a) Constituir una garantía, vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria, para responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad hasta que las pongan a disposición de las personas destinatarias, estando obligadas a facilitar los datos de la garantía a quien lo solicite. La garantía consistirá en un aval o seguro de caución constituido con entidades de crédito o aseguradoras establecidas en España o cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

La garantía se constituirá por un importe mínimo de 60.000 euros por establecimiento abierto al público y año de cobertura, o por persona o agencias intermediaria inmobiliaria y año de cobertura si desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos.

b) Disponer de una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de dicha actividad. La póliza deberá suscribirse con entidades aseguradoras establecidas en España o cualquier Estado miembro de la Unión Europea. El capital mínimo a asegurar será de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

2. En el caso de que la garantía y la póliza de seguros se presten por los colegios profesionales, se acreditará su constitución y garantía mediante el certificado previsto en el apartado 1.a) del artículo 7.

Artículo 9. Obligaciones de las personas y agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro.

Las personas y agencias intermediarias inmobiliarias inscritas en el Registro están obligadas y se comprometerán al solicitar la inscripción a:

1. Desarrollar su actividad de acuerdo con el principio de igualdad de trato a todas las personas, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

2. Facilitar a las partes interesadas información, por escrito o por un medio o soporte duradero, de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional.

3. Garantizar, sin demoras indebidas, la devolución de las cantidades que se les entregue a cuenta del precio de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado a la persona destinataria de las mismas.

4. Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación estatal o autonómica sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Deberán tener a su disposición las correspondientes hojas de reclamaciones y quejas en el establecimiento abierto al público o dirección física, para atender las consultas y quejas de las personas usuarias de sus servicios.
5. Carecer de antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.
6. Suscribir notas de encargo o contrato de servicios con quienes requieran sus servicios, en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes.
7. Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto.

Capítulo IV. Inscripción en el Registro.

Artículo 10. Procedimiento de inscripción.

1. El procedimiento para la inscripción en el Registro se iniciará a solicitud de la persona interesada antes del inicio de la actividad. Se entenderá que se ha iniciado la actividad al suscribir la primera nota de encargo o contrato de servicios.
2. La solicitud de inscripción en el Registro se presentará de forma telemática por la persona o representante de la agencia interesada, a través de la Oficina Virtual de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme al modelo establecido en el Anexo I, a la que deberá acompañar la declaración responsable (Anexo II) que se publican conjuntamente con el presente Decreto.
3. La inscripción se acordará mediante resolución de la Secretaría General competente en materia de vivienda y tendrá una duración de 10 años.
5. El plazo para dictar las resoluciones será de tres meses desde la fecha de la presentación de la solicitud. El vencimiento de este plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima a la persona o agencia interesada para entenderla estimada por silencio administrativo.
6. Contra dicha resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en los plazos y forma previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 11. Información a incluir en la declaración responsable.

1. Junto con la solicitud la persona solicitante presentará declaración responsable de que cumple con los requisitos previstos en este Decreto para la inscripción en el Registro y que se compromete a cumplir con las obligaciones igualmente establecidas. En particular, declarará responsablemente lo siguiente:
 - a) Que tiene en la Comunidad Autónoma de Andalucía un establecimiento abierto al público o, por el contrario, que presta los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, indicando la dirección física del Agente o Inmobiliaria titular o responsable de la Web o herramienta virtual con la que prestan el servicio.
 - b) Que cumple los requisitos de capacitación profesional conforme lo previsto en el artículo 7.
 - c) Que cumple con las condiciones de solvencia exigidas conforme al artículo 8.
 - d) Que dispone de la documentación que acredita el cumplimiento de lo señalado en los apartados anteriores y que se compromete a ponerla a disposición de la Secretaría General competente en materia de vivienda cuando le sea requerida.

e) Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro.

2. La Secretaría General de Vivienda podrá requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredita los requisitos y cumplimiento de las obligaciones mencionadas y la persona o entidad interesada deberá aportarla en el plazo que para ello se confiera.

3. Los agentes colegiados, por la sola presentación de la certificación colegial, se entiende que cumplen con las condiciones y requisitos exigidos en este artículo.

Artículo 12. Efectos de la inscripción.

1. La inscripción en el Registro otorga a su titular la condición de persona o agencia intermediaria inmobiliaria inscrita en el Registro.

2. La inscripción permite acreditar a la persona que figura en el Registro que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad, conforme a las exigencias de seguridad pública y profesionalización que requiere la protección de consumidores y usuarios.

3. La inscripción permite igualmente a la persona o agencia intermediaria inmobiliaria hacer pública su inscripción en el Registro y prestar sus servicios mediante la utilización del logo o distintivo autorizado en su actividad profesional y en su publicidad, así como colocar la placa autorizada en lugar visible en su establecimiento abierto al público. El logo y la placa deberán ajustarse al modelo que se publicará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. La inscripción y el uso del logo o distintivo y placa no implica responsabilidad alguna de la Comunidad Autónoma de Andalucía en caso de actuación incorrecta de las personas o agencias intermediarias inmobiliarias.

Artículo 13. Renovación de la inscripción.

1. Con anterioridad a la finalización del plazo de vigencia de la inscripción, la persona interesada deberá solicitar la renovación de la misma, que se iniciará y tramitará por el mismo procedimiento establecido para a la inscripción.

2. La solicitud de renovación deberá formularse con una antelación mínima de un mes a la fecha de finalización de la vigencia.

Artículo 14. Cancelación de la inscripción.

1. La cancelación de la inscripción en el Registro se acordará mediante resolución de la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda y podrá ser tramitada a solicitud de la persona o agencia inscrita o de oficio, por acuerdo de dicha Secretaría, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) El fallecimiento de la persona física o la extinción de la persona jurídica.

b) La finalización del período de vigencia de la inscripción, sin que se haya procedido a su renovación.

c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos previstos en el Decreto para la inscripción en el Registro o de las obligaciones igualmente establecidas para permanecer en el mismo.

d) La inexactitud o falsedad en la declaración responsable o documentación aportada para solicitar la inscripción en el Registro.

e) Desatender los requerimientos efectuados para la comprobación del cumplimiento de los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro.

2. En los casos c), d) y e) el acuerdo de inicio de tramitación del expediente de cancelación se notificará a la persona interesada con indicación de los hechos que lo motivan, confiriéndole el plazo de quince días a fin de que pueda formular las alegaciones oportunas. La cancelación de la inscripción se tramitará sin perjuicio de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, en los casos en que proceda.

3. La resolución de cancelación deberá ser dictada en el plazo de tres meses desde la fecha del acuerdo de inicio, produciéndose la caducidad si una vez vencido el plazo no se hubiera dictado y notificado la resolución expresa.

4. Contra la resolución que se dicte podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en la forma y plazos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

5. En el caso de que la cancelación se haya producido por las causa señalada en las letras d) y e) del apartado 2, la resolución podrá determinar la imposibilidad de volver solicitar la inscripción en el Registro durante un periodo de cinco años, sin perjuicio de las responsabilidades penales o administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 15. Modificación de datos.

1. Las personas o agencias intermediarias inmobiliarias habrán de comunicar la modificación de cualquiera de los datos facilitados a la Administración para proceder a la inscripción en el Registro, a la mayor brevedad posible y en todo caso en el plazo máximo de quince días desde que se produzca. Dicha comunicación se realizará mediante la presentación de la solicitud, conforme al modelo que se publica como Anexo I, y la declaración responsable, publicada como anexo II, por la persona o representante de la agencia intermediaria inmobiliaria, debiendo tener en todo momento a disposición de la Administración la documentación que acredite y justifique la modificación.

2. Asimismo, están obligados a comunicar, en el mismo plazo antes señalado, cualquier circunstancia que suponga la pérdida de requisitos para acceder o permanecer en el Registro. En este caso se procederá a dictar resolución de cancelación de la inscripción conforme al procedimiento previsto en el artículo 14.

3. La modificación de los datos no interrumpe el período de vigencia de la inscripción.

Artículo 16. Comprobación de los datos.

1. La veracidad de los datos contenidos en la declaración responsable del Anexo II al que se refiere el artículo 11 es de la exclusiva responsabilidad del solicitante.

2. La Secretaria General competente en materia de vivienda podrá requerir en cualquier momento, salvo que se trate de agente colegiado, que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción y el interesado deberá aportarla en el plazo que al efecto se le otorgue en el requerimiento.

3. La falsedad de cualquier dato o información que se incorpore a dicho documento declarativo o la no presentación ante la Administración de la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la pérdida de vigencia de la inscripción y la cancelación de la misma, desde el momento en que la Administración tenga constancia de la falsedad, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiese lugar.

Artículo 17. Infracciones y sanciones

Las infracciones por incumplimiento de las obligaciones contenidas en este Decreto serán las tipificadas en la Ley 1/2018, de 26 de abril y en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, que se sancionarán de acuerdo con lo establecido igualmente en dichas Leyes. A tales efectos, serán competentes para la incoación de expediente

sancionador la Secretaría General competente en materia de vivienda, respecto a los personas y agencias intermediarias inmobiliarias que, teniendo dedicación habitual, no se encuentren inscritas o incumplan, en origen o de forma sobrevenida, cualquiera de las condiciones o requisitos para la inscripción en el Registro; y la Dirección General competente en materia de consumo, cuando se incumplan las obligaciones que en el ejercicio de la actividad se imponen por la Ley o por este Reglamento.

Disposición adicional. Relación con otros registros.

Para facilitar y agilizar los trámites de inscripción, se podrán establecer convenios de colaboración con otros registros existentes que contengan datos referentes a la actividad de mediación de los operadores de servicios inmobiliarios, u otros similares, donde se hará constar el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Disposición transitoria primera. Plazo y requisitos de inscripción para personas que ejercen la actividad.

Los personas y agencias de intermediación inmobiliaria que se encuentren ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigor este Decreto disponen de un plazo de seis meses a partir de dicha fecha para solicitar la inscripción en el Registro.

Disposición transitoria segunda. Operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor.

Las garantías y los seguros establecidos en este Decreto no son de aplicación a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo o contrato de servicios determina el inicio de las operaciones.

Disposición transitoria tercera. Requisitos de formación.

Quienes al tiempo de la entrada en vigor de este Decreto prueben su dedicación al ejercicio de la actividad de intermediación y gestión inmobiliaria durante el año inmediatamente anterior, podrán inscribirse en el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía, comprometiéndose a adquirir la formación exigible en los dos años siguientes a la inscripción. Transcurrido dicho plazo sin acreditar ante el Registro el cumplimiento de tal requisito, la Secretaría General de Vivienda procederá, previo requerimiento al interesado, a la cancelación de la inscripción practicada.

Disposición final primera. Facultad para el desarrollo normativo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda para dictar las disposiciones que exija el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

Nº REGISTRO, FECHA Y HORA

26/03/19

SOLICITUD PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS Y AGENCIAS INTERMEDIARIAS INMOBILIARIAS DE ANDALUCÍA

Decreto de de (BOJA nº de fecha)

1 DATOS DE LA PERSONA O ENTIDAD SOLICITANTE Y DE LA REPRESENTANTE								
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL/DENOMINACIÓN						SEXO <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		DNI/NIE/NIF
DOMICILIO TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA:							
NÚMERO	LETRA	KM EN LA VÍA	BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	
NÚCLEO DE POBLACIÓN Y MUNICIPIO				PROVINCIA		PAÍS	CÓD. POSTAL	
TELÉFONO FIJO				TELÉFONO MÓVIL		CORREO ELECTRÓNICO		
APELLIDOS Y NOMBRE DE LA PERSONA REPRESENTANTE						SEXO <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		DNI/NIE/NIF
DOMICILIO TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA:							
NÚMERO	LETRA	KM EN LA VÍA	BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	
NÚCLEO DE POBLACIÓN				PROVINCIA		PAÍS	CÓD. POSTAL	
TELÉFONO FIJO				TELÉFONO MÓVIL		CORREO ELECTRÓNICO		

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN																																																					
<p>Marque sólo una opción.</p> <p><input type="checkbox"/> OPTO por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en el lugar que se indica:</p>																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="9">DOMICILIO DE NOTIFICACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOMICILIO TIPO DE VÍA</td> <td colspan="8">NOMBRE DE LA VÍA:</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO</td> <td>LETRA</td> <td>KM EN LA VÍA</td> <td>BLOQUE</td> <td>PORTAL</td> <td>ESCALERA</td> <td>PLANTA</td> <td colspan="2">PUERTA</td> </tr> <tr> <td colspan="4">NÚCLEO DE POBLACIÓN</td> <td colspan="2">PROVINCIA</td> <td>PAÍS</td> <td colspan="2">CÓD. POSTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TELÉFONO FIJO</td> <td colspan="2">TELÉFONO MÓVIL</td> <td colspan="3">CORREO ELECTRÓNICO</td> </tr> </tbody> </table>									DOMICILIO DE NOTIFICACIONES									DOMICILIO TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA:								NÚMERO	LETRA	KM EN LA VÍA	BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA		NÚCLEO DE POBLACIÓN				PROVINCIA		PAÍS	CÓD. POSTAL		TELÉFONO FIJO				TELÉFONO MÓVIL		CORREO ELECTRÓNICO		
DOMICILIO DE NOTIFICACIONES																																																					
DOMICILIO TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA:																																																				
NÚMERO	LETRA	KM EN LA VÍA	BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA																																														
NÚCLEO DE POBLACIÓN				PROVINCIA		PAÍS	CÓD. POSTAL																																														
TELÉFONO FIJO				TELÉFONO MÓVIL		CORREO ELECTRÓNICO																																															
<p><input type="checkbox"/> OPTO por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del Sistema de Notificaciones Notific@ de la Junta de Andalucía.</p> <p>En tal caso:</p> <p><input type="checkbox"/> Manifiesto que dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@.</p> <p><input type="checkbox"/> Manifiesto que NO dispongo de una dirección electrónica habilitada en el Sistema de Notificaciones Notific@, por lo que AUTORIZO a la Consejería/Agencia a tramitar mi alta en el referido sistema.</p> <p>Indique un correo electrónico y/o un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el Sistema de Notificaciones Notific@.</p> <p>Apellidos y nombre: DNI/NIE:</p> <p>Correo electrónico: N.º de teléfono móvil:</p>																																																					

3	CONSENTIMIENTOS EXPRESOS
CONSENTIMIENTO DNI/NIE SOLICITANTE En caso de no marcar se entenderá otorgado el consentimiento (artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre) <input type="checkbox"/> La persona abajo firmante NO CONSIENTE la consulta de sus datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad y aporta fotocopia autenticada del DNI/NIE.	
CONSENTIMIENTO DNI/NIE REPRESENTANTE En caso de no marcar se entenderá otorgado el consentimiento (artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre) <input type="checkbox"/> La persona abajo firmante NO CONSIENTE la consulta de sus datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad y aporta fotocopia autenticada del DNI/NIE.	

4	DOCUMENTACIÓN
<input type="checkbox"/> Anexo Declaración Responsable <input type="checkbox"/> Documentación acreditativa capacitación profesional <input type="checkbox"/> Certificación colegial	

5	SOLICITUD, LUGAR, FECHA Y FIRMA
SOLICITA <input type="checkbox"/> Inscripción en el Registro <input type="checkbox"/> Modificación de datos <input type="checkbox"/> Renovación de la inscripción <input type="checkbox"/> Cancelación	
y DECLARA que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud.	
En a de de	
EL/LA PERSONA SOLICITANTE /REPRESENTANTE	
Fdo.:	

ILMO/ILMA SR/A SECRETARIO/A GENERAL DE VIVIENDA

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS:

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

- a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio cuya dirección es Calle Pablo Picasso 6. 41071 Sevilla.
- b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cfiot@juntadeandalucia.es
- c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para gestionar la inscripción en el Registro de personas y agencias intermediarias inmobiliarias de Andalucía, cuya base jurídica es el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos.
- d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica:

<http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos>

26/03/19

**DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERSONAS Y AGENCIAS
INTERMEDIARIAS INMOBILIARIAS**

1 DATOS DE LA PERSONA QUE SUSCRIBE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y/O DE SU REPRESENTANTE LEGAL		
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL/DENOMINACIÓN	SEXO <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	DNI/NIE/NIF
APELLIDOS Y NOMBRE DE LA PERSONA REPRESENTANTE	SEXO <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	DNI/NIE/NIF

2 DECLARACIÓN DE LOS REQUISITOS ESPECÍFICOS	
<p>Solvencia</p> <p>Garantía</p> <p>Nombre de entidad de crédito o aseguradora Importe</p> <p>Póliza de seguro</p> <p>Nombre de entidad aseguradora Capital asegurado</p> <p style="text-align: right;">por siniestro por año</p> <p><input type="checkbox"/> Manifiesto que la garantía y la póliza de seguro se presta por el Colegio Profesional de Agentes Inmobiliarios</p>	
<p><input type="checkbox"/> En el caso de intermediación vía electrónica o telemática dispone de la siguiente dirección física, que coincidirá con el domicilio fiscal:</p> <p>.....</p> <p>Capacitación profesional de la persona solicitante</p> <p><input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado:</p> <p><input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años).</p> <p><input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura).</p> <p><input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria)</p> <p style="text-align: center;">Centro de Formación Dirección n.º de horas lectivas</p> <p><input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.</p>	
<p><input type="checkbox"/> Ubicación del establecimiento en (rellenar por cada uno de los establecimientos físicos):</p> <p>.....</p> <p>Capacitación profesional del responsable</p> <p><input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado:</p> <p><input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años).</p> <p><input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura).</p> <p><input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria)</p> <p style="text-align: center;">Centro de Formación Dirección n.º de horas lectivas</p> <p><input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.</p>	

<input type="checkbox"/> Ubicación del establecimiento en (rellenar por cada uno de los establecimientos físicos): Capacitación profesional del responsable <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado: <input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años). <input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura). <input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Centro de Formación</td> <td style="width: 30%;">Dirección</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">n.º de horas lectivas</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.	Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas
Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas	
<input type="checkbox"/> Ubicación del establecimiento en (rellenar por cada uno de los establecimientos físicos): Capacitación profesional del responsable <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado: <input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años). <input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura). <input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Centro de Formación</td> <td style="width: 30%;">Dirección</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">n.º de horas lectivas</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.	Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas
Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas	
<input type="checkbox"/> Ubicación del establecimiento en (rellenar por cada uno de los establecimientos físicos): Capacitación profesional del responsable <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado: <input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años). <input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura). <input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Centro de Formación</td> <td style="width: 30%;">Dirección</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">n.º de horas lectivas</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.	Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas
Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas	
<input type="checkbox"/> Ubicación del establecimiento en (rellenar por cada uno de los establecimientos físicos): Capacitación profesional del responsable <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> a) Ser un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado en con número de colegiado: <input type="checkbox"/> b) Experiencia mínima en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción (mínimo 4 años). <input type="checkbox"/> c) Poseer la titulación universitaria..... (deberá ser perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura). <input type="checkbox"/> e) Realización de los siguientes cursos de formación (al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Centro de Formación</td> <td style="width: 30%;">Dirección</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">n.º de horas lectivas</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> Carecer antecedentes penales por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico.	Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas
Centro de Formación	Dirección	n.º de horas lectivas	

3	DECLARACIÓN DE LOS ASPECTOS GENERALES
<p>La persona que suscribe declara bajo su responsabilidad que son ciertos los datos señalados en los apartados anteriores, que dispone de la documentación que acredita su cumplimiento y se compromete a ponerla a disposición de la Administración cuando le sea requerida.</p> <p>Se compromete a</p> <ul style="list-style-type: none"> Mantener las condiciones y los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro de Personas y Agencias Intermediarias Inmobiliarias de Andalucía. Desarrollar su actividad de acuerdo con el principio de igualdad de trato a todas las personas, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional. Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado al destinatario de las mismas. Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación estatal o autonómica sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Deberán tener a disposición las correspondientes hojas de reclamaciones en su establecimiento público o dirección física para atender las consultas y quejas de las personas usuarias de sus servicios. Suscribir notas de encargo o contrato de servicios con quienes requieran sus servicios, en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada, en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes. Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto. 	

En,a.....de.....de.....

Fdo.: