

REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE ANDALUCÍA

Normativa reguladora de la gestión e intermediación inmobiliaria

La Junta de Andalucía modifica las normas por las que se rigen **la gestión y la intermediación inmobiliaria**. El gobierno autonómico **establecerá un control administrativo obligando a la inscripción en un registro público**, por lo que se podrían sancionar a aquellas personas que se dediquen a esta actividad sin estar inscritas con hasta 9.000 euros en las infracciones muy graves.

El **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA)**, ha publicado en su edición N° 87 de 8 de mayo de 2018 la *Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en la región, lo que supone la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo*. **Esta nueva ley va a afectar también a la gestión y la intermediación inmobiliaria en la región, gracias al impulso del propio sector inmobiliario.**

De hecho, el gobierno autonómico va a aplicar una normativa reguladora para la gestión de esta actividad con mayor rigor. Se va a crear un **registro público de inmobiliarias bajo control administrativo**, por el que para poder ejercer esta profesión en Andalucía **va a ser obligatorio estar inscrito en él**.

Ante la creación de este registro obligatorio se contempla un **régimen sancionador** para aquellas personas que se dediquen a la actividad y que no se inscriban en él o incumplan las obligaciones impuestas.

La normativa aclara las dudas que generaban al sector las dos leyes anteriormente citadas; **“son agentes o agencias inmobiliarias 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, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica”**, aclara el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Para la **inscripción en el registro público** se tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.
- b) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.
- c) Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.
- d) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.
- e) Constitución de una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

Por otro lado, los agentes y agencias inmobiliarias tiene unas obligaciones para el ejercicio de su actividad, entre las que se encuentran: 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.

Deben, además, garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de la 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. Al mismo tiempo que tienen que suscribir notas de encargo 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.

Las **sanciones** por no cumplir la normativa vigente podrán ascender a un máximo de **9.000 euros** para las infracciones muy graves.

ENLACE a la **Ley 1/2018, de 26 de abril** contenida en el BOJA N° 87:

http://www.juntadeandalucia.es/boja/2018/87/BOJA18-087-00013-7825-01_00135228.pdf