

Regulación para agentes inmobiliarios en Baleares

ABINI inició su andadura como asociación en el año 2020. Un grupo de inmobiliarias nos unimos con un montón de ilusiones comunes y con alguna preocupación que pensamos que sería más fácil defender como asociación que de manera individualizada. ABINI, o Asociación Balear Inmobiliaria Nacional e Internacional, tenía claro desde el principio que uno de sus pilares de constitución iba a ser poner los cimientos para que el sector inmobiliario se regulara, para que nadie pueda ejercer sin unos conocimientos previos y sin unos avales reconocidos. Desde el año 2020 hemos estado trabajando con las diferentes administraciones para que la regulación de nuestro sector viera la luz. Cuatro años después, en abril de 2024, se ha aprobado la Ley proveniente del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda y donde por fin se recoge la regulación del agente inmobiliario y de un registro obligatorio.

Sin duda estamos ante un hito del sector gracias al trabajo conjunto entre la Administración, los profesionales inmobiliarios y los grupos políticos que de manera excepcional han dejado a un lado sus diferencias por el bien común, 45 diputados han votado a favor de esta Ley, casi la totalidad del Parlamento Balear, lo que demuestra la importancia de regular nuestra profesión para evitar el intrusismo y dar seguridad, transparencia y profesionalidad a las operaciones inmobiliarias.

En esta Ley se regula la actividad del agente inmobiliario para fomentar la transparencia del mercado y para proteger a los consumidores. Es aplicable a todas las personas físicas y jurídicas que se dedican habitualmente y de manera retribuida a la intermediación de inmuebles situados en Baleares.

En esta regulación se describen detalladamente los derechos y deberes de los consumidores a través de su relación con los agentes inmobiliarios. Se mencionan también los derechos y deberes de los mismos agentes inmobiliarios. La resolución de posibles conflictos entre los agentes inmobiliarios y los consumidores se realizará preferiblemente con la mediación y el arbitraje de consumo.

Para ejercer como agente inmobiliario es obligatorio inscribirse en el Registro Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de las Islas Baleares. La solicitud de registro se efectúa individual o colectivamente a través del Colegio Profesional / Asociación. Se deberá realizar la inscripción en un plazo de 6 meses después de la entrada en vigor la ley. Ejercer como agente inmobiliario sin estar inscrito en el registro se considerará oferta ilegal o actividad clandestina.

Los requisitos para poder inscribirse son:

Tener un establecimiento abierto al público o dirección física en Baleares. En estos establecimientos o direcciones se debe atender al consumidor.

Contar con permisos, licencias, etc.

Compromiso de actuar según código de conducta y cumplir con la legislación.

Cualificaciones profesionales: título universitario / 200 horas de formación / 4 años de experiencia. En caso de empresa, el administrador y el responsable de la oficina tienen que cumplir con las obligaciones. No se pueden tener antecedentes penales.

Seguro de Responsabilidad Civil (RC): obligatorio mínimo 100.000 y 600.000 € anuales.

Seguro de Caución: obligatorio seguro caución mínima 60.000 € anuales.

Mencionamos en este resumen algunas de las obligaciones más destacadas:

- a) Exhibir visiblemente la inscripción en el Registro y publicar el número en todas las comunicaciones.
- b) Facilitar toda la información de los inmuebles y acompañar al interesado a conseguir toda la información necesaria adicional de técnicos, de la Administración, etc.
- c) Informar sobre la normativa de depósitos y garantizar su devolución. Se puede hacer de forma colectiva a través de asociaciones profesionales.
- d) Cumplir con la protección del consumidor, garantizar su seguridad, darle un trato correcto e informarle sobre la protección de datos.
- e) Informar sobre normativas específicas acerca de viviendas protegidas, etc.
- f) Es obligatorio tener un teléfono y correo electrónico de atención al cliente y facilitar la formulación de quejas y reclamaciones.
- g) Incluir en la Nota de Encargo: detalle de seguros, número registro, mención que el encargo se redacta de acuerdo con la disposición de la regulación

Para el consumidor será fácilmente reconocible el número de Registro Oficial de Agente Inmobiliario de las Illes Balears (ROOAI). A partir de la publicación en el BOIB los agentes inmobiliarios tendrán seis meses para registrarse.

Cualquier oferta, promoción y publicidad de inmuebles sin cumplir las exigencias legales tendrá la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, e implicará la incoación del expediente sancionador correspondiente.