

6. Per a garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, que poden constituir per mitjà del col·legi o associació professional corresponent.

#### Article 55

##### *Els agents immobiliaris*

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són agents immobiliaris les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries amb relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden exercir com a agents immobiliaris:

a) Els agents de la propietat immobiliària que compleixen els requisits de qualificació professional que estableixen llur normativa específica i aquesta llei.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitat professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.

3. Els agents immobiliaris, per a poder exercir, han de:

a) Disposar d'un establiment obert al públic a aquest efecte, llevat que la comercialització dels serveis immobiliaris s'efectuï a distància per via electrònica o telemàtica, en el qual cas cal acreditar una adreça física de l'agent responsable.

b) Estar en possessió de la capacitat professional que se'ls exigeixi legalment. En cas de tractar-se de persones jurídiques, la capacitat és exigible als administradors o, si s'escau, als membres del consell d'administració.

c) Constituir i mantenir una garantia, amb vigència permanent, que els permeti respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de llur activitat medidora mentre no les posin a disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia cal tenir en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic.

Per reglament es poden establir les modalitats que pot adoptar i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir la dita garantia. En el cas dels agents col·legiats o associats, la garantia es pot constituir per mitjà del col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

d) Constituir i mantenir una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeti respondre de l'exercici de l'activitat medidora. El capital que ha d'assegurar la pòlissa s'ha de determinar per reglament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic. La pòlissa d'assegurança pot ésser individual o bé, en el cas dels agents col·legiats o associats, la pòlissa col·lectiva que tingui concertada el col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

4. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, ha de crear un registre obligatori d'agents immobiliaris, en els termes que estableix l'article 56.

5. Són obligacions dels agents immobiliaris:

a) Actuar amb diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector i amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors i usuaris d'habitatges, i no fer referències ni emprar noms, en cap cas, que induïxin o puguin induir els consumidors o usuaris a error respecte a la veritable naturalesa de l'empresa o l'establiment o dels serveis que presten.

b) Abans d'iniciar una oferta d'un immoble, subscriure amb els propietaris d'habitatges que els encomanin la transacció d'un habitatge una nota d'encàrrec que els habiliti per a fer-ne oferta i publicitat, per a percebre quantitats o per a formalitzar amb tercers qualsevol precontracte o contracte.

6. Els agents immobiliaris no poden fer oferta ni publicitat d'immobles de tercers si no han subscrit abans la nota d'encàrrec a què fa referència l'apartat 5.b, en la qual han de constar necessàriament les dades següents:

- a) La identitat de l'agent i el número d'inscripció en el registre d'agents immobiliaris.
- b) La identitat dels propietaris de l'immoble i, si s'escau, la de llur representant.
- c) El termini de durada de l'encàrrec.
- d) La descripció de l'operació encomanada.
- e) La identificació de la finca o de les finques, amb especificació de les dades registrals, les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa.
- f) El règim de protecció de l'habitatge, si s'escau.
- g) El preu de l'oferta.
- h) Els aspectes jurídics que afectin l'immoble d'una manera rellevant, que la persona que encarrega la transacció ha de posar de manifest, sota la seva responsabilitat, sobretot pel que fa a procediments judicials pendents per qüestions relacionades amb l'immoble.
- i) La retribució de l'agent i la forma de pagament. La retribució de l'agent ha de consistir en un percentatge del preu o en un import fix i en cap cas no es pot percebre retribució de les dues parts que intervenen en la transacció per la mateixa operació, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit.
- j) Els drets i les obligacions de les parts, amb indicació de les facultats concedides a l'agent.

7. Els agents immobiliaris, abans de subscriure amb tercers qualsevol document relatiu a la transacció d'un immoble, han d'haver verificat les dades facilitades pels propietaris mandants i la titularitat, les càrregues i els gravàmens registrals del bé.

8. D'acord amb el que disposa la normativa reguladora dels fulls de reclamació i denúncia als establiments comercials i en l'activitat de prestació de serveis, els agents immobiliaris no col·legiats han de tenir a disposició dels consumidors fulls oficials de reclamació i denúncia, i han de tenir en un lloc visible de llurs establiments un cartell informador de l'existència dels fulls.

### CAPÍTOL III

#### *Registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge*

#### Article 56

##### *Caràcter dels registres*

1. Es poden crear registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquests registres s'ha de determinar per reglament, de manera concertada amb els col·legis professionals vinculats i tenint en compte els estatuts i la reglamentació dels dits col·legis.

2. Els registres d'homologació poden ésser de caràcter voluntari o obligatori i responen a la tipologia dels agents. Els de caràcter obligatori són registres administratius adscrits al departament competent en matèria d'habitatge.

3. La inscripció dels agents en els registres s'ha d'efectuar en els termes i segons el procediment que s'aprovi per reglament. Per a inscriure-s'hi, els agents han d'acreditar que llur activitat s'ajusta als requisits i les qualificacions establerts per aquesta llei i als que s'estableixin per reglament.

4. La manca d'inscripció en els registres d'homologació no afecta la validesa dels contractes ni la resta d'actuacions que s'hagin pogut efectuar amb la intervenció de l'agent.

5. El reglament dels registres ha de concretar les condicions i el procediment per a la comprovació dels assentaments, la renovació i la resolució d'aquests i la resta d'aspectes de funcionament.