

Llei dels agents i gestors immobiliaris

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

- Capítol I

- Article 1
 - Àmbit d'aplicació
- Article 2
 - Exclusió d'aplicació

- Capítol II

- Article 3
 - Requisits de les persones físiques per exercir la professió
- Article 4
 - Requisits de les associacions i de persones jurídiques per exercir la professió

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 15 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

Llei dels agents i gestors immobiliaris

Exposició de motius

La complexitat, la transcendència i el creixement econòmics progressius de les activitats immobiliàries dels darrers anys han generat la necessitat de garantir el control i la qualitat de l'activitat en aquest sector, i han abocat aquest a comprometre's en la millora del seu nivell professional i a agrupar-se de forma associativa.

Considerant que l'ordenació normativa de l'exercici d'aquesta professió, per la incidència, la repercussió i la transcendència social que té -tant pel que fa a la vessant interna del país com a les relacions externes-, requereix una supervisió eficaç i dinàmica, aquesta supervisió s'ha configurat en un règim d'autorització administrativa, en l'establiment d'un règim sancionador i en la creació d'un col·legi professional.

La regulació positiva d'una activitat professional i, en concret, la configuració d'un col·legi professional són totalment compatibles amb els principis constitucionals de la llibertat d'empresa, la iniciativa privada i la llibertat d'associació, d'acord amb la jurisprudència més recent del nostre país que s'empara en la capacitat estatal d'intervenció en l'ordenació del sistema econòmic, mercantil, laboral i financer, per fer possible el desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar general.

D'altra banda, la configuració d'un col·legi professional no exclou la lliure concurrència d'altres associacions privades que puguin sorgir en defensa dels interessos dels membres del mateix sector, i respecte de les quals resulta plenament garantit l'exercici del dret negatiu d'associació.

Una de les funcions públiques més rellevants atribuïdes al col·legi professional d'aquest sector és la potestat disciplinària, que es fonamenta en la recerca de l'eficàcia i de la proporcionalitat, per contrastar la sanció penal que podria ser imposada a l'autor d'una infracció professional establerta en aquesta Llei. A més, s'hi estableixen les bases que fan possible el control deontològic de l'exercici de les professions d'aquest sector econòmic.

D'altra banda, l'exigència de determinats requisits econòmics, ètics i professionals per poder ser titular de l'autorització esmentada, pretén garantir que la professió s'ajusti al màxim als drets i les necessitats dels usuaris.

Finalment, resta exposar que l'exclusió de la professió de l'agent i gestor immobiliari de l'àmbit d'aplicació del Decret que regula l'exercici de les professions liberals obeeix essencialment a la necessitat de garantir legalment la continuïtat en l'exercici d'aquesta professió de totes les persones jurídiques que han estat exercint abans de la promulgació de la present Llei de diverses maneres.

Capítol I

Article 1

Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquesta Llei s'apliquen a les activitats relatives als negocis immobiliaris de les persones físiques i de les persones jurídiques que obtenen els seus ingressos de forma professional, que d'acord amb aquesta Llei s'anomenen agents i gestors immobiliaris, i comprenen les operacions següents:

1. Activitats de mediació en les transaccions relatives a la compra, venda i permuta de béns immobles.

2. Activitats de mediació en arrendaments, sotsarrendaments, cessions, traspassos de béns immobles construïts o en construcció, sigui quina sigui la seva destinació: industrial, comercial, d'oficina amb mobiliari o sense, així com tot tipus de drets relatius a les categories de béns esmentats.

3. L'administració i la gestió de tot tipus de béns immobles per compte de tercers, sigui quina sigui la seva naturalesa, així com tota mena de drets sobre aquests béns.

4. La taxació en valor de mercat sobre els béns i els drets reals, així com la taxació dels drets sobre els mateixos béns i drets.

Article 2

Exclusió d'aplicació

L'exercici de la professió dels agents i gestors immobiliaris resta exclòs de l'àmbit d'aplicació del Decret aprovat pel Consell General en data 11 de juliol de 1977, que regula l'exercici de les professions liberals al Principat d'Andorra.

Capítol II

Article 3

Requisits de les persones físiques per exercir la professió

Les persones físiques que vulguin exercir la professió d'agent i gestor immobiliari han d'obtenir l'autorització del Govern, i han de complir els requisits que s'exposen a continuació:

1. Complir les condicions establertes per la legislació vigent en cada moment per poder ser titular d'activitats econòmiques.

2.

a) No tenir antecedents penals per delictes dolós.

b) No estar declarades en suspensió de pagaments ni fallida, llevat dels concursats i fallits que hagin estat rehabilitats.

3. Superar una prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari que Govern convocarà periòdicament en les condicions que estableixi reglamentàriament.

4. Subscriure i mantenir en vigor una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil professional individual amb una companyia d'assegurances legalment establerta al Principat amb una garantia mínima de 25.000.000 PTA (vint-i-cinc milions de pessetes).

5. Inscriure's com a membre del col·legi professional previst a l'article 8 i justificar el dipòsit efectuat per al pagament de les quotes d'inscripció i anual i per al manteniment del col·legi professional.

Article 4

Requisits de les associacions i de persones jurídiques per exercir la professió

També poden obtenir l'autorització a què fa referència l'article 3 les associacions de dos o més agents i gestors immobiliaris, així com les societats mercantils l'objecte de les quals sigui l'exercici d'aquesta professió, sempre que compleixin les condicions que s'estableixen a continuació:

a) L'objecte social ha de contenir de forma específica les activitats previstes a l'article 1, és a dir, han de tenir per objecte social l'exercici d'agent i gestor immobiliari de forma exclusiva.

b) En les associacions de dos o més agents i gestors immobiliaris, tots els socis han d'estar autoritzats a exercir l'activitat d'agents i gestors immobiliaris i han d'estar inscrits com a membres del col·legi professional previst a l'article 8.

c) En les societats mercantils, els administradors, els directors, els gerents, si n'hi ha, o el president han de complir els requisits previstos en els apartats 1, 2, 3 i 5 de l'article 3 i haver obtingut l'autorització pertinent. Tots els treballs que es realitzin dins l'àmbit de l'activitat de l'entitat jurídica han de ser dirigits i signats per una persona autoritzada a exercir com a agent i gestora immobiliària.

d) Les societats mercantils han de complir amb el que estipula l'apartat 4 de l'article 3 quan es registren.

Registreu-vos a LesLleis.com per

accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.