

CODI DEONTOLÒGIC DELS AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE CATALUNYA

En la prestació de 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 sobre aquests, inclosa la seva constitució l'agent de la propietat immobiliària haurà d'observar el següent codi deontològic.

NOTA D'ENCÀRREC. L'agent de la propietat immobiliària no farà publicitat ni ofertes d'immobles, ni rebrà quantitats o formalitzarà amb tercers qualsevol contracte o precontracte sense la subscripció prèvia de la corresponent nota d'encàrrec, i no l'acceptarà si no té prou competència i capacitat per desenvolupar-lo. La nota d'encàrrec se subjectarà a les normes de la Llei del dret a l'habitatge que la regulen.

PRINCIPI DE LEGALITAT. L'agent de la propietat immobiliària actuarà subjecte a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors i usuaris, sense fer referències ni emprar noms que indueixin o puguin induir a error o confusió respecte de la veritable naturalesa de la seva empresa o establiment i dels serveis que presta.

DILIGÈNCIA I INDEPENDÈNCIA PROFESSIONALS. L'agent de la propietat immobiliària actuarà amb diligència, honestat, responsabilitat i independència professionals. No actuarà com a mediador d'ambdues parts, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit.

CAPACITAT. En el desenvolupament d'aquells encàrrecs que per la seva complexitat requereixin assessorament tècnic o legal fora del seu abast, l'agent de la propietat immobiliària recomanarà, per interès dels seus clients, l'oportunitat de requerir-lo.

PROTECCIÓ DELS CLIENTS I CONFIDENCIALITAT. L'agent de la propietat immobiliària protegirà i promourà els interessos legítims dels seus clients actuant en tot cas amb fidelitat, lleialtat, imparcialitat, discreció absoluta i respectant els principis de confidencialitat i secret professional, sempre subjecte a les lleis.

PROTECCIÓ DELS CONSUMIDORS I USUARIS. L'agent de la propietat immobiliària no durà a terme, fomentará o participarà en situacions o actuacions de discriminació, assetjament, infrahabitatge, sobreocupació o qualsevol forma d'allotjament il·legal.

PRINCIPI DE LLEIALTAT I D' HONESTEDAT. L'agent de la propietat immobiliària no obtindrà beneficis ocults i es compromet a no adquirir, en part o en la seva totalitat, ni per mitjà de terceres persones físiques o jurídiques amb qui mantingui algun vincle personal, professional o accionarial del qual es pugui derivar un conflicte d'interessos, cap immoble o dret sobre aquest **respecte del que tingui encàrrec**, llevat que el client presti consentiment exprés en aquest sentit.

INCOMPATIBILITATS. L'agent de la propietat immobiliària vinculat a l'administració pública per una relació administrativa, laboral o de prestació de serveis s'abstindrà de gestionar o intervenir operacions respecte d'aquells béns immobles situats dins de la demarcació territorial en què es desenvolupi aquesta relació, per tal d'evitar situacions de les quals es puguin derivar conflictes d'interessos.

PRINCIPI DE VERACITAT. L'agent de la propietat immobiliària ha de complir la normativa que prohibeix la utilització de publicitat il·lícita i, especialment, les normes reguladores i mencions obligatòries de la publicitat i de l'oferta que estableix la Llei del dret a l'habitatge. Així mateix, s'ha d'ajustar al principi de veracitat, de manera que no ocultis dades fonamentals dels objectes a què es refereixen i no indueixi o pugui induir els destinataris a cap confusió o error amb repercussions econòmiques.

OBLIGACIÓ DE VERIFICACIÓ. Abans de subscriure amb tercers qualsevol document relatiu a la transacció, l'agent ha d'haver verificat les dades facilitades pels mandants i la titularitat, les càrregues i els gravàmens registrals de l'immoble.

OBLIGACIÓ D'INFORMACIÓ. L'agent de la propietat immobiliària ha de lliurar per escrit la informació mínima continguda a la Llei del dret a l'habitatge abans de rebre qualsevol quantitat a compte del preu de la transacció. Així mateix, tindrà a disposició dels clients, consumidors i usuaris el text íntegre d'aquest codi deontològic.

PRINCIPIS CONTRACTUALS. L'agent de la propietat immobiliària ha de respectar i fer complir els principis contractuals establerts per la Llei del dret a l'habitatge, i en especial:

- Ha de ser escrupolós respecte als principis de concreció, claredat i senzillesa en la redacció, de tal manera que sigui possible la comprensió directa i sense referències a textos o documents que no hagin estat facilitats prèviament o simultàniament a la formalització del contracte.
- Ha de respectar el principi de la bona fe i just equilibri entre els drets i les obligacions de les parts, amb exclusió de clàusules abusives, segons la definició establerta per la legislació per a la defensa dels consumidors i els usuaris.

LLIURAMENT DE DOCUMENTACIÓ. L'agent de la propietat immobiliària ha de complir i fer complir als seus clients l'obligació de lliurament de la documentació mínima obligatòria en la venda i l'arrendament que exigeix la Llei del dret a l'habitatge.

FORMACIÓ. L'agent de la propietat immobiliària haurà d'estar informat permanentment de les legislacions i les condicions del mercat immobiliari, i haurà de fer observar als seus empleats aquest codi deontològic i fer-los seguir els programes de formació professional i reciclatge del sector adequats a les tasques que desenvolupin.

COMPETÈNCIA. L'agent de la propietat immobiliària vetllarà perquè les relacions amb els seus companys professionals estiguin presidides pels principis de respecte, col·laboració i lleialtat, i s'abstindrà d'assessorar o d'interferir en els encàrrecs amb exclusiva gestió per aquells.

RESPONSABILITAT I CAUCIÓ. L'agent de la propietat immobiliària haurà de constituir i mantenir una garantia i una pòlissa de responsabilitat civil amb vigència permanent que li permeti respondre de les quantitats que rebi mentre no les posi a disposició dels destinataris, i per respondre de la seva activitat professional.

REGISTRE D'HOMOLOGACIÓ. L'agent de la propietat immobiliària ha d'estar inscrit en el Registre obligatori d'homologació del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

PRINCIPI DE COL-LABORACIÓ. L'agent de la propietat immobiliària informará l'administració de la Generalitat de Catalunya i/o, si escau, el col·legi professional al qual pertanyi, de totes aquelles actuacions de què tingui coneixement que no s'ajustin o no respectin aquest codi ètic o contravinguin els preceptes de la Llei del dret a l'habitatge.

IDENTIFICACIÓ. En tots els documents, paper comercial i publicitat l'agent haurà d'identificar-se amb el seu número d'inscripció al registre obligatori. Així mateix, col·locarà en cada un dels seus establiments, en un lloc visible al públic, la placa homologada pel reglament del citat registre. Els agents de la propietat immobiliària en exercici poden compartir el distintiu del registre amb el distintiu col·legial i el número de col·legiat.

POSSIBILITAT D'ESTABLIR L'OBLIGACIÓ DE SUBSCRIURE L'ADHESIÓ DE L'AGENT IMMOBILIARI NO COL-LEGIAT A LA JUNTA ARBITRAL DE CONSUM DE CATALUNYA PER A LA RESOLUCIÓ DELS CONFLICTES.
EN AQUEST CAS S'HAURIA DE TENIR EN COMPTE QUE ELS CLIENTS DELS AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA COL-LEGIATS EN EXERCICI JA PODEN RECÓRRER AL CORRESPONENT COL-LEGI PER A LA RESOLUCIÓ DELS CONFLICTES.