



**ASOCIACIÓN VALENCIANA
DE
ASESORES INMOBILIARIOS**

Rg: Conselleria de Treball i Afers Socials.- D.L. 330 – Generalitat Valenciana

Valencia, 3 de Marzo de 2023

B.O.E. Nº 52 de Jueves 02-03-2023:

***- Modificación Disposición Adicional Sexta Ley 2/2017 de 03-02-2017,
por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana -***

Nos ponemos en contacto con Vd., desde la **Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI**, para poner en su conocimiento una información de máxima actualidad relacionada con la publicación en el **Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 52 del día de ayer, 02-03-2023**, de la **modificación de la Disposición Adicional Sexta. Agentes de Intermediación Inmobiliaria y su Registro**, que queda redactada en el artículo 84 (páginas 31153 y 31154) de la mencionada publicación.

Para facilitarle el acceso a la misma, en páginas siguientes le remitimos el artículo 84 en cuestión (texto íntegro extraído del BOE núm 52 de 02-03-2023).

Quedamos a su entera disposición,
Dpto. de Gestiones y Administración A.V.A.I.

I. DISPOSICIONES GENERALES**COMUNITAT VALENCIANA**

5482 *Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

ÍNDICE

- Preámbulo.
- Título I. Medidas fiscales.
 - Capítulo I. Tributos propios.
 - Sección 1.^a Modificación de la Ley 20/2017, de 28 de diciembre, de la Generalitat, de tasas.
 - Sección 2.^a Modificación de la Ley 2/2014, de 13 de junio, de puertos de la Generalitat.
 - Capítulo II. Tributos cedidos.
 - Sección única. Modificación de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.
- Título II. Medidas administrativas.
 - Capítulo I. Modificaciones legislativas en materias competencia de la Presidencia de la Generalitat.
 - Sección 1.^a Turismo.
 - Sección 2.^a Mancomunidades.
 - Capítulo II. Modificaciones legislativas en materias competencia de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas.
 - Sección 1.^a Renta valenciana de inclusión.
 - Sección 2.^a Políticas integrales de la juventud.
 - Sección 3.^a Servicios sociales inclusivos.
 - Capítulo III. Modificaciones legislativas en materias competencia de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.
 - Sección 1.^a Función social de la vivienda.
 - Sección 2.^a Vivienda pública mediante derechos de tanteo y retracto.
 - Sección 3.^a Vivienda.
 - Capítulo IV. Modificaciones legislativas en materias competencia de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico.
 - Sección 1.^a Hacienda.
 - Sección 2.^a Juego y prevención de la ludopatía.

h) Incumplimiento de la obligación de inscripción en el Registro de agentes de intermediación inmobiliaria.

i) Incumplimiento por parte del gran tenedor, de la obligación de comunicar que se ha producido la efectiva habitación dentro del plazo de 6 meses, a partir de la resolución de declaración de vivienda deshabitada, en aquellos casos en los cuales no se han aceptado las medidas de fomento.»

Artículo 84.

Se modifica la disposición adicional sexta de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional sexta. *Agentes de intermediación inmobiliaria y su registro.*»

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades de promoción y mediación que regula, los agentes de intermediación inmobiliaria son personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden actuar como agentes de intermediación inmobiliaria:

a) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente.

b) Todas las personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que cuenten con la formación profesional requerida y cumplan con las condiciones legales y reglamentarias que se les exijan.

3. Los agentes de intermediación inmobiliaria, para ejercer, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de servicios inmobiliarios se realice de forma remota por vía electrónica o telemática, en cuyo caso es necesario acreditar una dirección física del agente responsable.

Se presume que tiene la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio fiscal, los locales comerciales y las oficinas y despachos, siempre que cumplan con los requisitos que se determinen reglamentariamente para su apertura.

Se entenderá que dispone de establecimiento abierto al público, siempre que, como mínimo, se ofrezca una dirección física ubicada en la Comunitat Valenciana donde se puedan remitir las consultas o reclamaciones en relación con su actividad.

b) Estar en posesión de la formación profesional regulada en los términos del apartado anterior 2.º a.

c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza debe determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

4. El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes de intermediación inmobiliaria adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por reglamento aprobado por decreto del Consell.

Para inscribirse, los agentes, mediante declaración responsable, harán constar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa, sin perjuicio de que lo acrediten aportando la documentación procedente junto a la declaración responsable y cuando así sea requeridos por la administración.

La regulación del registro de agentes de intermediación inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de estas y el resto de aspectos de funcionamiento. Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes.

El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.

Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio.»

Artículo 85.

Se añade una disposición adicional a la Ley de 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional.

Los registradores de la propiedad notificarán a la conselleria competente en materia de vivienda de la expedición de las certificaciones de dominio y cargas a que se refieren los artículos 656 y 688 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, que expidan sobre viviendas, haciendo constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

Dicha notificación informará sobre el número y tipo de procedimiento, juzgado ante el que se sustancia, e identificación de la finca o fincas afectadas por el mismo, así como de la identificación del ejecutado.»