

Reglaments

Decret de modificació del Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris

Exposició de motius

Amb l'objectiu de garantir la qualitat i la professionalitat de l'activitat del sector immobiliari, es va aprovar la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000; tres mesos més tard i per desenvolupar reglamentàriament la forma d'accedir a la professió, se'n va aprovar el Reglament d'aplicació, el 26 de març del 2001.

Des d'aquell moment es va posar en funcionament la prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari, que el Govern ha convocat com a mínim un cop l'any.

El funcionament de la prova s'ha adaptat als nous procediments i eines; a la pràctica l'autorització per exercir l'activitat s'obté de forma implícita amb l'autorització de l'obertura del negoci, moment en què cal acreditar el compliment dels requisits específics, tant ètics com econòmics, per exercir la professió.

Transcorreguts setze anys des de l'aprovació del Reglament i amb l'ampli desenvolupament normatiu en altres matèries com l'ordenació del sòl, les obligacions documentals i comptables, les obligacions fiscals i les normes de lluita contra el blanqueig, la professió dels agents i gestors immobiliaris és cada cop més multidisciplinària i més exigent.

Mitjançant la prova d'aptitud professional, el ministeri competent en matèria de comerç, amb la col·laboració del Col·legi d'Agents i Gestors i Immobiliaris d'Andorra (AGIA), és el responsable de validar el bon coneixement de les particularitats legals i administratives de les persones que volen exercir la professió amb la diligència oportuna.

El creixement de l'exigència professional també és aplicable al coneixement i l'ús del català, que des de l'aprovació de la Llei d'ordenació de l'ús de la llengua oficial, del 16 de desembre del 1999, també està cada cop més consolidada en els diferents sectors de l'economia del país. A aquest efecte, es modifica el funcionament de la prova de capacitació, en què ja no es procedirà a una comprovació ad hoc del coneixement de català sinó que se substitueix per l'acreditació del nivell exigít per aquest Reglament mitjançant els diplomes oficials.

Per a una millor comprensió i seguretat jurídica, es publica íntegrament el text i es deroga l'anterior.

Pels motius anteriors, el Govern, en la sessió del 20 de desembre del 2016, aprova el Decret de modificació següent:

Article únic

S'aprova la modificació del Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, que entrarà en vigor l'endemà de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Reglament de modificació del Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris

Capítol primer. Condicions de la prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari

Article 1. *Periodicitat de la prova*

Als efectes previstos en l'article 3, apartat 3, de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, el ministeri competent en matèria de comerç convoca una prova d'aptitud com a mínim cada dos anys. Sense perjudici d'això, pot convocar una prova sense esperar aquest termini si el nombre de candidats en justifica la convocatòria.

Article 2. *Requisits per inscriure's a la prova*

1. Poden participar en la prova d'aptitud les persones físiques que acreditin la majoria d'edat el dia de la prova.
2. Una mateixa persona es pot inscriure tantes vegades com sigui necessari com a candidat a la prova.

Article 3. *Avís de convocatòria de la prova*

1. La convocatòria s'efectua mitjançant un avís que es publica al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra en què es precisa el dia, l'hora i el lloc en què es farà la prova, els requisits que s'exigeixen per inscriure-s'hi, si alguna de les parts és oral i, a proposta de la comissió avaluadora, la puntuació mínima requerida per ésser considerat apte.

2. El termini entre la convocatòria i la realització de la prova no pot ser inferior a quatre mesos a fi que els sol·licitants admesos a participar-hi d'acord amb l'article 5 d'aquest Reglament puguin obtenir la informació complementària oportuna per preparar la prova.

Article 4. *Contingut de la prova*

1. En compliment del que s'estableix en l'article 4 de la Llei, la prova es fa en l'idioma oficial del Principat d'Andorra, pot ser oral i escrita, i ha d'avaluar com a mínim els coneixements de les matèries següents: particularitats legals i administratives del sector immobiliari del Principat, coneixement d'altres llengües diferents del català, coneixement de les institucions i la geografia del país.

2. Per avaluar els coneixements en llengua catalana les persones candidates han d'acreditar que estan en possessió del títol oficial de nivell B2 emès pel ministeri competent.

3. Les persones poden acreditar el nivell de català en el moment de la inscripció o bé dins el termini màxim equivalent a les tres convocatòries a les quals tenen dret amb la inscripció.

Article 5. *Inscripció a la prova*

1. Dins del mes següent a la publicació de la convocatòria, les persones candidates han de presentar una sol·licitud al ministeri competent en matèria de comerç i adjuntar-hi una còpia de la documentació personal i dels documents restants que acrediten el compliment dels requisits establerts als article 2 i 4.2 d'aquest Reglament.

2. En el termini màxim d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud, el ministeri comunica a les persones sol·licitants si han estat o no admeses com a candidates a participar en la prova.

3. En cas que una persona no sigui admesa com a candidata, el ministeri ha de motivar la denegació de la seva sol·licitud i reemborsar l'import abonat en concepte de preu públic.

4. La inscripció dóna dret a examinar-se a tres convocatòries consecutives. Només en cas de causa major justificada no es considera esgotada la convocatòria i es posposa fins a la convocatòria següent.

5. El ministeri competent en matèria de comerç facilita tota la informació i respon les peticions d'informació sobre la prova.

Article 6. Comunicacions

Als efectes d'aquest Reglament, per tal de facilitar la gestió i la comunicació entre el ministeri competent en matèria de comerç i les persones candidates, i si no indiquen el contrari, es considera com a mitjà fefaent de la notificació la comunicació a través d'un correu electrònic dirigit a l'adreça electrònica que indiqui la persona sol·licitant en la sol·licitud d'inscripció.

Article 7. Comissió avaluadora

1. La prova és organitzada i realitzada conjuntament pel ministeri competent en matèria de comerç i el Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris (AGIA), que es constitueixen en comissió avaluadora, i que poden requerir els assessoraments que creguin convenients.
2. La comissió avaluadora està formada pel ministre responsable en matèria de comerç o la persona en qui delegui, dos persones al servei del mateix ministeri i dos representants del Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris (AGIA).
3. Es pot designar un màxim de dos membres suplents tant per al ministeri com per a l'AGIA que, en cas d'impediment dels membres, poden assistir en el seu lloc a les reunions i actes.
4. L'anàlisi i la correcció de la prova corresponen a aquesta comissió, que té la potestat de decidir sobre qualsevol circumstància que es produeixi durant el transcurs de tot el procés de la convocatòria.
5. El ministeri custodia tots els documents de la prova.

Article 8. Funcionament de la comissió avaluadora

1. Presideix la comissió el ministre o la persona en qui delegui.
2. La comissió es reuneix vàlidament si hi són presents quatre dels membres. L'assistència del president és obligatòria.
3. Els acords s'adopten per majoria dels membres assistents i el president té vot diriment en cas d'empat.
4. La comissió designa entre els membres nomenats en representació del ministeri un secretari que estén acta de les sessions.
5. La comissió ha de vetllar pel bon funcionament de la prova, garantir-ne la confidencialitat i la imparcialitat en totes les fases: preparació, desenvolupament i correcció.
6. Com a mínim quatre membres de la comissió han de ser presents el dia de la prova i durant tota la seva durada.

Article 9. Procediment

1. Una vegada realitzada i corregida la prova, el ministeri responsable en matèria de comerç comunica el resultat als candidats segons el que s'estableix en l'article 6 d'aquest Reglament.
2. Les persones candidates que han superat la prova i que han acreditat que disposen del nivell requerit de coneixement de català, obtenen la resolució favorable i el dia convingut se'ls lliura el títol o certificat corresponent.
3. Les persones candidates considerades aptes a la prova i que no hagin acreditat el nivell de català requerit disposen del termini establert en l'article 4.3 d'aquest Reglament per acreditar-lo davant el ministeri competent en matèria de comerç.

En el termini màxim d'un mes a comptar de l'acreditació del nivell de català, el ministeri responsable del comerç emet la resolució i el títol o certificat corresponent. Fins que no s'acrediti el nivell de català exigít, el ministeri no emet cap títol ni certificat.

4. Les persones candidates que hagin superat la prova d'aptitud i no acreditin el nivell de català en el termini establert en l'article 4.3 han d'iniciar de nou tot el procés i superar novament la prova d'aptitud.

5. Les persones candidates que no han superat la prova poden sol·licitar una consulta o revisió d'examen, sempre que sol·licitin una cita prèvia, dins el termini màxim d'un mes des d'aquesta comunicació, sense perjudici de la possibilitat de presentar un recurs administratiu d'acord amb la normativa vigent.

Article 10. *Persones candidates considerades no aptes o no presentades que no han esgotat les tres convocatòries*

En el moment que el ministeri convoca una nova prova, ho comunica a totes les persones candidates que no han superat o no s'han presentat a la prova i que no han esgotat les tres convocatòries per advertir-les que se'ls inscriu automàticament a la nova convocatòria i que si escau renovin la documentació i la informació de la inscripció.

Article 11. *Títol o certificat d'aptitud*

1. El títol o certificat l'emet el ministeri competent en matèria de comerç i el signa el ministre o la persona delegada.

2. El títol o certificat acredita que la persona és apta per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari al Principat d'Andorra.

3. L'expedició d'aquest títol o certificat no autoritza per si mateix a exercir la professió si no es compleixen els requisits restants que estableix la Llei d'agents i gestors immobiliaris, la Llei del comerç i la normativa aplicable.

Capítol segon. Requisits per exercir i inscripció al Registre de Comerç

Article 12. *Requisits per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari*

Per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari, cal inscriure's al Registre de Comerç. Per obtenir la dita inscripció cal que la persona que sol·licita l'obertura del negoci compleixi amb la legislació vigent en cada moment per ser titular d'activitats econòmiques i, en particular, que també acrediti el compliment dels requisits següents:

1. El negoci ha de tenir com a activitat exclusiva la d'agència i gestoria immobiliària.

2. En cas que la persona titular del negoci sigui una persona física:

a) Que hagi estat considerada apta a la prova d'aptitud o ja estigui en possessió del títol o certificat que acredita l'habilitació per exercir la professió.

b) Que adjunti un certificat d'antecedents penals que acrediti que no té antecedents penals per delictes dolós.

c) Que adjunti la declaració jurada segons model oficial conforme no ha estat declarada en suspensió de pagaments o fallida.

d) Que adjunti un justificant del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris (AGIA) que acrediti que ha sol·licitat la inscripció com a membre col·legiat.

e) Que adjunti un justificant del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris (AGIA) que acrediti que ha subscrit una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil en els termes de l'article 3.4 de la Llei dels agents i gestors immobiliaris.

3. En cas que les persones titulars del negoci siguin dos o més associats o cotitulars:

a) Els mateixos documents i justificants a què es refereix l'apartat 2 precedent per a cada una de les persones físiques associades que serà cotitular del negoci.

4. En cas que la persona titular del negoci sigui una persona jurídica:

a) Documents i justificants a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article, relatius als administradors, directors o gerents, si n'hi ha, o al president del Consell d'Administració, excepte l'apartat d), referit a la pòlissa d'assegurança.



b) Justificant que la persona jurídica ha subscrit una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil en els termes de l'article 4.d) de la Llei dels agents i gestors immobiliaris.

Disposició addicional

La inscripció a les proves d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari establerta per l'article 3.3 de la Llei dels agents i gestors immobiliaris està subjecta al pagament del preu públic fixat pel Govern.

Disposició transitòria primera

Les persones candidates que no van superar la prova en la convocatòria de l'any 2016 i que no han esgotat les tres convocatòries disposen, a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, de tres anys per acreditar el coneixement del nivell requerit de català.

Disposició transitòria segona

Per avaluar els coneixements en llengua catalana segons el que s'estableix en l'article 4.2 i mentre no quedin establertes les equivalències amb els nivells oficials anteriors, les persones candidates també poden acreditar que estan en possessió del títol oficial de nivell B emès pel ministeri competent en educació.

Disposició derogatòria

Es deroga el Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 21 de març del 2001, així com les altres disposicions normatives de rang igual o inferior que pugin contradir aquest Reglament.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 11 de gener del 2017

Antoni Martí Petit
Cap de Govern