

Reglaments

Decret 46/2023, del 25 de gener del 2023

Decret 46/2023, del 25-1-2023, d'aprovació 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.

En desenvolupament de l'article 3 de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, modificat per la disposició final segona de la Llei 40/2022, de l'1 de desembre, de modificació de la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis professionals, aquest Reglament regula l'accés al títol d'agent i gestor immobiliari, i estableix els coneixements mínims que ha d'incloure el temari per obtenir-lo.

Transcorreguts més de vint anys des de l'aprovació del primer Reglament d'aplicació, i atenent 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 de capital, la professió dels agents i gestors immobiliaris ha esdevingut més multidisciplinària i més exigent.

La necessitat d'actualitzar la professió, el creixement constant de l'exigència professional i la dificultat d'establir paràmetres d'avaluació adaptats per verificar la capacitat dels candidats a obtenir el títol han dut el Govern, amb el vistiplau del Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris d'Andorra, a traspassar a la Universitat d'Andorra, com a estament públic de l'ensenyament superior a Andorra, la responsabilitat de valorar el coneixement de les particularitats legals i administratives de les persones que volen exercir la professió, mitjançant la superació d'una prova d'aptitud o d'un curs en gestió immobiliària.

Aquest Reglament regula l'obtenció del títol d'agent i gestor immobiliari, la prova d'aptitud professional, els requisits per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari i la inscripció al Registre de Comerç.

Finalment, també incorpora dos disposicions transitòries, la primera relativa a la via d'acreditació del nivell de llengua catalana, i la segona destinada a les persones candidates que no havien esgotat les tres convocatòries en el moment de l'aprovació d'aquest Reglament.

Per tot el que s'ha exposat, i a proposta del ministre de Presidència, Economia i Empresa, el Govern, en la sessió del 25 de gener del 2023, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el 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 d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris

Article 1. *Obtenció del títol per exercir la professió*

1. Per obtenir el títol per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari es preveuen dos vies per acreditar els coneixements suficients:

- a) La superació d'una prova d'aptitud professional, o
- b) La superació d'un curs en gestió immobiliària, impartit per la Universitat d'Andorra, que inclou un procés d'avaluació continuada amb una prova presencial per cada mòdul.

2. En ambdós casos cal acreditar el coneixement del nivell B2 de llengua catalana, tal com estableix l'article 2.

Article 2. *Acreditació del coneixement en llengua catalana*

1. Es pot acreditar la possessió del títol oficial de nivell B2 en llengua catalana emès pel ministeri competent en el moment de la inscripció a la prova d'aptitud professional o al curs en gestió immobiliària, impartit per la Universitat d'Andorra.

2. En ambdós casos, s'ha d'acreditar la possessió del títol oficial de nivell B2 en llengua catalana en el termini màxim d'un any natural, a comptar de la data de la superació de la prova d'aptitud o del curs en gestió immobiliària.

Article 3. *Organització de la prova*

La prova d'aptitud professional se supervisa conjuntament entre el ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç, el Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris i la Universitat d'Andorra, que és l'encarregada d'organitzar i fer la prova.

Article 4. *Periodicitat de la prova*

El ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç, a proposta de la comissió avaluadora, convoca una prova d'aptitud professional com a mínim cada dos anys, sense perjudici que es puguin portar a terme més convocatòries.

Article 5. *Avís de convocatòria de la prova d'aptitud professional*

1. La convocatòria de la prova d'aptitud professional s'efectua mitjançant un avís que es publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* en què es precisa com a mínim la informació següent:

- a) La indicació del termini d'inscripció a la prova d'aptitud professional.
- b) El lloc on s'ha de presentar la inscripció.
- c) La data de la prova d'aptitud i el lloc on es farà.
- d) Els requisits que s'exigeixen per participar-hi.
- e) El temari de la prova.
- f) La puntuació mínima exigida per superar la prova d'aptitud i el barem de puntuació de la prova d'aptitud professional.
- g) La composició de la Comissió avaluadora.

2. El termini entre la convocatòria i la realització de la prova ha de garantir que els candidats admesos a participar-hi disposin del temps suficient per preparar-la degudament, i en cap cas no pot ser inferior a quatre mesos.

Article 6. *Contingut de la prova d'aptitud*

La prova d'aptitud, que es fa en l'idioma oficial, pot ser oral i escrita, i tracta, com a mínim, sobre el coneixement de les matèries següents:

- a) Les particularitats legals i administratives del sector immobiliari del Principat.
- b) El coneixement de les institucions.
- c) La geografia del país.

Article 7. *Requisits per fer la inscripció a la prova d'aptitud professional*

1. Poden participar en la prova d'aptitud les persones físiques que acreditin la majoria d'edat el dia en què tingui lloc la prova.
2. No existeix cap límit de participacions com a candidat a la prova d'aptitud professional.

Article 8. *Inscripció a la prova d'aptitud professional*

1. La inscripció a la prova es fa a la Universitat d'Andorra, en el termini mínim d'un mes a comptar de la data de publicació de la convocatòria de la prova.
2. Es considera candidat la persona inscrita a la prova d'aptitud professional.
3. Les persones candidates han de presentar una còpia de la documentació d'identificació personal que acredita el compliment del requisit previst a l'article 7.1 d'aquest Reglament.
4. Les persones candidates poden presentar els documents que acrediten la possessió del títol oficial de nivell B2 en llengua catalana, si escau, conformement amb l'article 2 d'aquest Reglament.
5. La inscripció a la prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari està subjecta al pagament del preu fixat per la Universitat d'Andorra, com a entitat organitzadora.
6. La inscripció dona dret a una única convocatòria per examinar-se. Només en cas de causa major justificada no es considera esgotada la convocatòria, i es posposa fins a la convocatòria següent.
7. El candidat que al·legui causa major justificada ha de presentar una demanda motivada davant la comissió avaluadora, que és l'encarregada d'aprovar-la o denegar-la.
8. La Universitat d'Andorra facilita el temari de la prova a les persones candidates, i respon les peticions d'informació complementària.

Article 9. *Admissió a la prova*

1. En el termini màxim d'un mes a comptar de la data de finalització del termini d'inscripció, la Universitat d'Andorra comunica a les persones candidates si han estat o no admeses a participar en la prova.
2. En cas que una persona no sigui admesa, la Universitat d'Andorra ha de motivar la denegació de la seva inscripció, i reemborsar, si escau, l'import del preu públic abonat en concepte de dret d'examen.

Article 10. *Regulació del curs en gestió immobiliària*

1. La Universitat d'Andorra regula i publicita les condicions d'admissió al curs en gestió immobiliària, així com els aspectes relatius al programa de formació continuada i a la prova d'avaluació per a cada mòdul d'aquesta formació.
2. Poden fer el curs en gestió immobiliària les persones físiques que acreditin la majoria d'edat el dia de finalització del curs.

Article 11. *Comunicacions*

1. Als efectes d'aquest Reglament, per tal de facilitar la gestió i la comunicació entre el ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç i les persones candidates, si no indiquen el contrari, es considera com a mitjà de comunicació el correu electrònic que indiqui la persona candidata en el formulari d'inscripció.
2. Amb la mateixa finalitat, entre la Universitat d'Andorra i les persones candidates, si no indiquen el contrari, es considera com a mitjà de comunicació el correu electrònic que indiqui la persona en el formulari d'inscripció.

Article 12. *Comissió avaluadora*

1. El ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç, el Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris i la Universitat d'Andorra es constitueixen en comissió avaluadora.
2. La comissió avaluadora està formada per un responsable i dos persones adscrites a l'òrgan competent en matèria d'inspecció de comerç, dos representants del Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris i dos representants de la Universitat d'Andorra. Els membres de la comissió poden requerir els assessoraments que creguin convenients en l'àmbit de les respectives competències.
3. El president i cadascuna de les entitats representades a la comissió pot designar un màxim de dos membres suplents, perquè, en cas d'impediment dels membres titulars, puguin assistir en el seu lloc a les reunions i els actes.
4. La comissió avaluadora té la potestat de decidir sobre qualsevol circumstància que es produeixi durant el transcurs de tot el procés de la convocatòria i la realització de la prova d'aptitud un cop esgotades les vies establertes per la Universitat d'Andorra.
5. Correspon a la Universitat d'Andorra la preparació, correcció de la prova d'aptitud i publicació de resultats.
6. La Universitat d'Andorra custodia tots els documents de la prova.

Article 13. *Funcionament de la comissió avaluadora*

1. Presideix la comissió avaluadora el responsable de l'òrgan competent en matèria d'inspecció de comerç.
2. La comissió es reuneix vàlidament si hi són presents quatre dels seus membres titulars o suplents. Com a mínim hi han d'assistir un membre en representació de l'òrgan competent en matèria d'inspecció de comerç, un membre en representació del Col·legi d'Agents i Gestors Immobiliaris i un membre en representació de la Universitat d'Andorra. 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 avaluadora designa entre els membres nomenats un secretari, que estén acta de les sessions. En cas d'absència del secretari, la comissió pot delegar les seves funcions a qualsevol altre membre present.
5. La comissió ha de vetllar pel bon funcionament de la prova i garantir-ne la confidencialitat i la imparcialitat en totes les fases: preparació, desenvolupament i correcció.
6. D'acord amb les seves atribucions, els membres de la comissió poden ser presents durant la realització de la prova.

Article 14. *Procediments*

1. Una vegada ha fet i ha corregit la prova, la Universitat d'Andorra informa la comissió avaluadora dels resultats obtinguts per les persones candidates. Amb el vistiplau de la comissió, la Universitat d'Andorra comunica i expedeix un certificat amb el resultat de la prova per a cada candidat.
2. La Universitat d'Andorra també informa la comissió avaluadora dels resultats obtinguts al curs en gestió immobiliària.
3. El ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç emet una resolució favorable per a tots els candidats que han superat la prova d'aptitud o el curs en gestió immobiliària impartit per la Universitat d'Andorra i que han acreditat que disposen del nivell requerit de coneixement de català, conformement a l'article 2 d'aquest Reglament.
4. El ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç emet una resolució desfavorable per a les persones candidates que han superat la prova d'aptitud o el curs en gestió immobiliària impartit per la Universitat d'Andorra i no han acreditat el nivell de català segons les previsions de l'article 2 d'aquest Reglament, en què s'indica el termini màxim per certificar la possessió del nivell de català exigít. Vençut aquest termini, les persones candidates han d'iniciar de nou tot el procés per obtenir el títol i superar novament la prova d'aptitud professional.

Article 15. *Vies d'oposició a les decisions*

1. Les persones candidates que no han superat la prova poden sol·licitar una revisió d'examen prop de la Universitat d'Andorra, en el termini màxim de deu dies naturals a comptar de la data de publicació dels resultats de la prova.
2. Les persones candidates que no han superat la prova d'aptitud i no estan conformes amb les conclusions de la revisió d'examen, poden presentar una reclamació, prop de la comissió avaluadora, en el termini màxim de deu dies naturals a comptar de la data en què s'efectua la revisió d'examen.

Article 16. *Reclamació davant la comissió avaluadora*

1. La reclamació davant la comissió avaluadora s'ha de presentar al Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, dirigida al ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç.
2. La reclamació ha d'incloure, com a mínim, la informació següent:
 - a) La identitat del candidat.
 - b) El número de candidat a la prova d'aptitud.
 - c) El motiu de la reclamació, fonamentat.
3. La comissió ha de resoldre la reclamació en el termini màxim de deu dies naturals. Contra la decisió de la comissió d'avaluació es pot presentar un recurs administratiu d'acord amb la normativa vigent.

Article 17. *Títol d'aptitud professional i inscripció al Registre de comerç*

1. La resolució favorable emesa pel ministeri competent dona dret a inscriure al Registre de Comerç un negoci relacionat amb les activitats comercials recollides per l'article 1 de la Llei d'agents i gestors immobiliaris.
2. El títol d'aptitud per exercir la professió d'agent immobiliari l'emet el ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç i el signa el ministre o la persona en qui delegui.
3. L'expedició de la resolució o del títol d'aptitud no autoritza per si mateixa a exercir la professió, si no es compleixen tots els requisits establerts a la Llei d'agents i gestors immobiliaris, la Llei del comerç i la normativa aplicable.

Article 18. *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 aquesta 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 cal que acrediti el compliment dels requisits següents:

1. El negoci ha de tenir com a activitat exclusiva la d'agència immobiliària.
2. En cas que la persona titular del negoci sigui una persona física:
 - a) Ha d'estar en possessió de la resolució emesa pel ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç que acredita l'habilitació per exercir la professió.
 - b) Ha d'adjuntar un certificat d'antecedents penals que acrediti que no té antecedents penals per delicte dolós.
 - c) Ha d'adjuntar la declaració jurada segons el model oficial conforme no ha estat declarada en suspensió de pagaments o fallida.
 - d) Ha d'adjuntar un justificant del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris que acrediti que està inscrit o ha sol·licitat la inscripció com a membre col·legiat.
 - e) Ha d'adjuntar un justificant del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris 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, modificat per disposició final segona de la Llei 40/2022, de l'1 de desembre, de modificació de la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis professionals.

3. En cas que les persones titulars del negoci siguin dos o més associats o cotitulars, s'han d'adjuntar els mateixos documents i justificants previstos a l'apartat 2 d'aquest article per a cada una de les persones físiques associades o cotitulars del negoci, amb l'excepció de la pòlissa d'assegurança prevista al sotsapartat e.

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

a) Cal adjuntar els documents i justificants previstos a l'apartat 2 d'aquest article, relatius als administradors, directors o gerents, si n'hi ha, o al president del Consell d'Administració, amb l'excepció de la pòlissa d'assegurança prevista al sotsapartat e de l'apartat 2 d'aquest article.

b) Cal adjuntar un justificant que acrediti que la persona jurídica 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, modificat per la disposició final segona de la Llei 40/2022, de l'1 de desembre, de modificació de la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis professionals.

Disposició transitòria primera

El ministeri competent en matèria d'inspecció de comerç, en el termini màxim de dos anys a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquest reglament, ha de convocar la primera prova d'aptitud professional per a l'obtenció del títol per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari.

Disposició transitòria segona

Les persones candidates que no van superar la prova l'any 2021 i que encara no han esgotat les tres convocatòries a les quals tenen dret amb la inscripció, poden optar per presentar-se a la prova d'aptitud professional regulada en aquest Reglament, que porta a terme la Universitat d'Andorra, fins a haver-les exhaurit. Aquestes convocatòries es computen de manera consecutiva; només en cas de causa major justificada no es considera esgotada la convocatòria i es posposa fins a la convocatòria següent. Un cop exhaurides totes les convocatòries, les persones candidates s'han d'inscriure de nou acomplint les disposicions d'aquest Reglament. Les convocatòries pendents d'esgotar permeten presentar-se a la prova d'aptitud professional però no donen dret a fer el curs en gestió immobiliària impartit per la Universitat d'Andorra.

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquest Decret queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'hi oposin i, en concret, el Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 26 de març del 2001, i el Decret de modificació del Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, de l'11 de gener del 2017.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 25 de gener del 2023

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern