



Introducción

I.- De la práctica profesional

II. - De las relaciones del agente de la propiedad inmobiliaria con los clientes

III. De las relaciones del agente de la propiedad inmobiliaria con sus colegas

INTRODUCCIÓN AL CÓDIGO DEONTOLÓGICO

1.- Un colectivo profesional tiene una función social que cumplir y la cumple cuando el conjunto de comportamientos individuales es positivo. Así lo considera la propia sociedad en que se desenvuelve y lo hace atribuyendo a dicho colectivo un valor y prestigio social. Los principios que se proponen en este Código Deontológico tienen el objetivo de potenciar su prestigio profesional, y están inspirados en la función social de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, en una actividad económica tan importante como la del ámbito inmobiliario, y que tiene gran repercusión para satisfacer unas necesidades básicas de la Sociedad.

2.- El fin primero de estas normas deontológicas debe ser asegurar un máximo de servicios y de integridad moral para con la clientela y el consumidor, ya que la razón básica de la existencia de esta profesión es el servicio que presta a la sociedad.

3.- Los API. deberán dar pruebas de discreción y moderación con objeto de no comprometer su propia reputación ni la de los demás y respetarán en todas las circunstancias el secreto profesional.

4.- Los API. velarán para que en todas las transacciones se convenga un precio justo y procurarán que los acuerdos sean claros y precisos, sin equívocos y que no favorezcan unilateralmente a una parte sino que, por el contrario, protejan los intereses de las dos partes.

5.- En las relaciones con sus colegas, los API. respetarán los principios de la leal competencia y de cortesía.

6.- Las normas se refieren a la actuación de los API. en la práctica normal de los negocios inmobiliarios y deben condenar la estafa, el fraude, los acuerdos injustos, debiendo estar en conformidad con las leyes vigentes.

7.- Autonomía de los Colegios Profesionales en la regulación de las profesiones. Es obligación para con la sociedad velar por la correcta actuación de los colegiados, valorada ética y jurídicamente.

8.- La exigencia de obligaciones tiene como contrapartida el deber de clarificar las conductas profesionales, delimitando las normas rectoras de las mismas.

9.- Normas de obligado cumplimiento para amparar los derechos de los colegiados y de los consumidores, propiciando la cumplimentación de las obligaciones de índole fiscal o tributaria, de todos los intervinientes en el negocio jurídico.

I.- DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL

Artículo 1º.- Participación del Agente.-

1.- El API deberá estar al corriente de la evolución del sector inmobiliario, en sus ámbitos local, autonómico y estatal, para hallarse en condiciones de intervenir y participar en la formación de criterios legislativos, económicos y tributarios en materia inmobiliaria y urbanística.

2.- El API debe aportar su concurso a los organismos públicos y corporativos locales, autonómicos y estatales, competentes para reglamentar los usos profesionales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

3.- El API debe participar en cuantos proyectos elaboren en el Colegio Oficial y organizaciones profesionales para la creación de centros de formación profesional, edición de publicaciones especializadas y realización de actividades culturales que procuren al API y a la colectividad la mejor y más actualizada información en el ámbito de su competencia.

Artículo 2º.- Conocimiento del mercado.-

El API debe estar bien informado en todo momento de las condiciones del mercado, a fin de aconsejar correctamente a sus clientes sobre las condiciones más adecuadas para el buen fin de la operación.

Artículo 3º.- Protección del consumidor.-

El API debe proteger al consumidor contra la publicidad engañosa, el falseamiento de datos esenciales de la transacción, y cualesquiera otros fraudes o prácticas dudosas en los negocios inmobiliarios.

Artículo 4º.- Protección de la profesión.-

1.- El API contribuirá con su actuación profesional a eliminar toda práctica susceptible de perjudicar la dignidad y la integridad de su profesión.

2.- El colegiado debe difundir el contenido y la relevancia social de la profesión de API a fin de promover el respeto y el reconocimiento social de la misma.

3.- Es contrario a la deontología profesional pertenecer o participar en asociaciones reprobadas por el Colegio Oficial, en las que se difundan principios contrarios a la profesionalidad del API. Tampoco deberá el API intervenir ni anunciarse directa ni indirectamente en revistas, periódicos, publicaciones y cualesquiera otros medios de comunicación social en la que se propugne o ampare la exclusión de la intervención del API.

Artículo 5º.- Diligencia profesional.-

1.- El API debe tener la mayor información posible de los productos inmobiliarios que le sean objeto de encargo, a fin de poder cumplir correcta y fielmente su cometido, evitando errores, omisiones, y en general, toda conducta que afecte a la recta conclusión de su competencia.

2.- El API debe custodiar con toda diligencia los fondos o depósitos que le hayan sido confiados por terceras personas para afianzar las operaciones. Se recomienda que el API ingrese las cantidades recibidas en una cuenta bancaria especial, independiente de la propia, para asegurar su conservación, legítimo destino y finalidad, y en evitación de equívocos de índole tributaria.

Artículo 6º.- Ámbito del asesoramiento del API.

El API no debe asesorar en materias que sean competencia de otros profesionales. En este caso, el API deberá recomendar la intervención del profesional competente cuando los intereses del buen fin de la operación y en beneficio de las partes contratantes así lo exijan y para fomentar la no intromisión en actividades profesionales ajenas.

Artículo 7º.- Colaboraciones.-

El API podrá contar con colaboradores. El API se relacionará con el colaborador observando siempre las normas reguladoras establecidas por el Colegio Oficial en el Reglamento de Régimen Interior. La retribución al mismo, se ajustará a las normas laborales o fiscales vigentes en cada periodo.

Artículo 8º.- Publicidad.-

1.- El API cuidará especialmente el contenido de la publicidad de sus productos, incluyendo datos ciertos y previamente comprobados por él. El precio anunciado será el fijado por la propiedad, salvo convenio de retribución específicamente concertado, por pautas distintas a las de los honorarios orientadores.

2.- El API deberá identificarse en los anuncios de los productos que le hubieren sido confiados.

Artículo 9º.- Rechazo de encargos.-

1.- El API deberá rechazar todo encargo de venta o alquiler, cuando el propietario imponga exclusiones de clientes por razón de su raza, sexo, credo, color, estado civil, edad, nacionalidad o profesión.

2.- Así mismo, el API rechazará el encargo cuando sospeche que los fines del mismo son o puedan ser ilícitos.

Artículo 10º.- Clientes extranjeros.-

El API observará igualmente las prescripciones establecidas en este código, cuando sus clientes sean de nacionalidad extranjera, a fin de mantener la más correcta imagen profesional y ética a la que está obligado.

II. - DE LAS RELACIONES DEL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA CON LOS CLIENTES.

Artículo 11º.- Obligaciones del API con los clientes.-

El API se compromete a proteger y a promover los intereses del cliente que haya realizado el encargo, respecto de los que observará una fidelidad absoluta, que no le dispensará de tratar equitativamente a las demás partes de la transacción, a los que considerará también como sus clientes.

Artículo 12º.- Veracidad, buena fe y secreto profesional.-

1.- El API se relacionará con los clientes según los principios de veracidad la transacción inmobiliaria, y buena fe contractual, respetando y procurando el respeto a la legislación aplicable a las operaciones en la que intervenga.

2.- El API someterá al secreto profesional las operaciones en las que intervenga.

Artículo 13º.- Independencia.-

El API no debe comprar o vender, en todo o en parte, ni valorar, una propiedad cuya compra, venta o valoración le hubiera sido confiada, sin informar previamente de su intención al cliente. Si el API vende una propiedad que le pertenece en todo o en parte, estará obligado a informar de tal circunstancia al comprador.

Artículo 14º.- Honorarios.-

- 1.- El API es libre para fijar sus honorarios consensuándolo con su cliente, si bien acomodará sus minutas, a los honorarios orientadores, que tuviera aprobado el Colegio Oficial. Cualquier otra clase de retribución, deberá ser documentalmente concertada con el cliente.
- 2.- En las gestiones de arrendamiento, el API informará a los posibles arrendatarios de su obligación de abonar los honorarios profesionales, concertándolos previamente, con absoluta libertad de cargárselo al arrendador o al arrendatario, o a ambos a la vez, prorrateando su importe.

Artículo 15º.- Contratación y documentación.-

- 1.- El API deberá documentar todos los actos de transacción y valoración inmobiliaria en que intervenga, especialmente aquellos en los que medie entrega de cantidades a cuenta, a fin de proteger sus derechos y asegurar los intereses de los contratantes. Para ello el API deberá utilizar el papel oficial de su Colegio Profesional.
- 2.- El API no suscribirá documentos o contratos en los que se consignen datos erróneos o falsos, en perjuicio de las partes interesadas.
- 3.- El API documentará todos los acuerdos alcanzados entre las partes.
- 4.- El API procurará siempre que las gestiones de mediación se le encomienden con carácter de exclusiva, para salvaguardar sus derechos y garantizar una adecuada prestación de sus servicios profesionales.
- 5.- Transcurrido el plazo del encargo, el API comunicará al propietario las personas que hubiera presentado como posibles compradores, las cuales previamente, habrán suscrito una hoja de visita.
- 6.- En los arrendamientos, el API comprobará, en cada operación, el cumplimiento de los requisitos y presupuestos exigidos por la legislación arrendataria, tales como la viabilidad del cambio de uso en los arrendamientos de locales, el consentimiento del propietario y los porcentajes de participación en el precio de los traspasos y de incremento de renta, y cualesquiera otros condicionamientos legalmente previsto.
- 7.- El API comprobará personalmente o encomendando dicha gestión, la situación registral del inmueble y los demás datos citados en los apartados anteriores, antes de ofrecerlos públicamente.

Artículo 16º.- Recepción de cantidades.-

- 1.- El API podrá recibir cantidades para afianzar la operación, tanto cuando el encargo se le hubiera conferido con carácter de exclusiva, o hubiera sido expresamente autorizado para ello en su actuación profesional. Una vez recibida la cantidad, el API la pondrá inmediatamente a disposición del comitente ó la ingresará en una cuenta bancaria abierta al efecto.
- 2.- El API no retendrá las cantidades entregadas por el interesado en la operación para detraer de ellas sus honorarios, salvo que hubiera sido expresamente autorizado para ello en el contrato.
- 3.- El API extenderá un recibo por la cantidad que perciba, expresando la naturaleza de la misma (arras, señal o depósito), identificando el inmueble y consignando el precio total de la operación así como la forma de pago, incluyendo las subrogaciones hipotecarias, en su caso, y demás cargas y gravámenes. Condicionará expresamente la eficacia de la reserva a la aceptación de la misma por la propiedad.

Artículo 17º.- Valoraciones.-

- 1.- El API rehusará toda valoración cuando ésta exceda sus conocimientos y experiencia.
- 2.- El API evitará opinar sobre el valor de un inmueble antes de haber finalizado el estudio de todos los factores determinantes del mismo, a fin de evitar juicios temerarios de los que puedan derivarse perjuicios para su cliente.

III. DE LAS RELACIONES DEL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA CON SUS COLEGAS.

Artículo 18º.- Lealtad.-

- 1.- Los API procurarán elevar su prestigio social y mejorar su preparación profesional tratando de no obtener ventajas desleales sobre sus colegas y estando dispuestos a compartir entre ellos el fruto de sus experiencias y estudios.
- 2.- Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria evitarán cualesquiera actos de competencia desleal entre ellos, entendiendo por tales actos los que se establezcan en cada momento por la legislación vigente y en apartado siguiente.
- 3.- Se considerará acto de competencia desleal la inducción al incumplimiento contractual de empleados de otros colegas.
- 4.- El API no intervendrá en operaciones que hubieren sido confiadas a otro API, con carácter de exclusiva, durante la vigencia del contrato. Si tuviera conocimiento de ésta circunstancia después de haber iniciado gestiones de mediación, cesará en las mismas.

Artículo 19º.- Colaboración.-

- 1.- El API que requiera la colaboración de un colega le suministrará toda la información necesaria para el buen fin de la operación, sin ocultar datos ni circunstancias que redunden solo en beneficio propio, y en concreto, le advertirá de la existencia o inexistencia de pacto de exclusiva y de las consecuencias que de ello pudiera derivarse a efectos de cobro de honorarios.
- 2.- Toda colaboración entre dos o más API es aconsejable que sea documentada por escrito a fin de evitar y, en su caso, resolver rápida y amistosamente los conflictos que entre ellos pudieran surgir.
- 3.- La participación en los honorarios devengados por dos o más API que colaboren en una misma operación será equitativa, salvo pacto expreso en contrario. El reparto se realizará en los quince días siguientes al cobro de los honorarios. Solo el API que tuviera el encargo podrá relacionarse con el cliente obligado al pago y cobrar de éste los honorarios devengados.

Artículo 20º.- Conciliación.

- 1.- Todo API que se considere directa o indirectamente perjudicado por otro, pertenezca éste o no al mismo Colegio Oficial, pondrá su queja en conocimiento de su Colegio, el cual procurará una solución amistosa al contencioso, mediante el oportuno procedimiento arbitral.
- 2.- Ningún API criticará públicamente la capacidad profesional de otro ni sus operaciones, debiendo plantear sus quejas ante su Colegio Oficial.