

Dictamen núm. 26/2022 relatiu al projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears

Atès el que disposa l'article 2, núm. 1, lletra a, incís primer, de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears i l'article 30 del Decret 67/2010, de 28 de maig, pel qual s'aprova el Reglament que regula l'organització i el funcionament, el Consell Econòmic i Social emet el següent:

DICTAMEN

I. Antecedents

Primer. El dia 7 de novembre de 2022 es registra d'entrada en el Consell Econòmic i Social (CES) la sol·licitud de dictamen de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, relativa al projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.

Segon. Atès que l'expedient tramés per dictamen estava incomplet, es va retornar la sol·licitud a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, fent constar la necessitat d'adjuntar a la sol·licitud tota la documentació que figura a l'expedient administratiu, així com la necessitat que la petició de dictamen vagi signada per l'òrgan competent, és a dir, el conseller de Mobilitat i Habitatge.

Tercer. El dia 8 de novembre 2022 es registra novament d'entrada en el CES la sol·licitud de dictamen signada per l'òrgan competent.

Quart. El dia 9 de novembre de 2022 s'anuncia l'entrada de la sol·licitud als consellers del CES.

Cinquè. L'expedient tramés al CES consta de la següent documentació:

1. Consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i el seu registre administratiu a les Illes Balears.
2. Aportacions realitzades durant el tràmit de consulta pública prèvia.
3. Certificat emès pel cap del servei de Participació i Voluntariat, de la Direcció General de Participació i Voluntariat, relatiu a la participació i compliment del tràmit de consulta pública prèvia.
4. Memòria justificativa de l'oportunitat i necessitat d'aprovació d'un projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i el seu registre administratiu.
5. Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge per la qual s'inicia un procediment per a l'elaboració d'un projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i el seu registre administratiu, i es designa a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge com a l'òrgan responsable de la seva tramitació.
6. Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu (primera versió).
7. Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge per la qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears (BOIB núm. 110, de 20 d'agost).

8. Tràmit d'audiència a les conselleries de l'administració autonòmica, per mitjà de les secretaries generals, als consells insulars, als ajuntaments, mitjançant la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears, i a la resta d'entitats que es puguin veure afectades per l'aprovació de la norma, així com els justificants de la seva recepció.
9. Sol·licitud d'informe d'impacte de gènere a l'Institut Balear de la Dona.
10. Al·legacions presentades durant els tràmits d'audiència i d'informació pública.
11. Informe d'impacte de gènere emès per l'Institut Balear de la Dona.
12. Certificat emès per la cap del Negociat de la Direcció General de Participació, Transparència i Voluntariat, relatiu a la publicació a la pàgina web de participació ciutadana, de l'enllaç al tràmit d'audiència i informació pública.
13. Informe sobre les al·legacions presentades durant els tràmits d'audiència i d'informació pública.
14. Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu (segona versió)
15. Esborrany del projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears.
16. Ofici del conseller de Mobilitat i Habitatge mitjançant el qual sol·licita el dictamen preceptiu al Consell Econòmic i Social de les Illes Balears.

Quart. D'acord amb el procediment aplicable, la Comissió de Treball d'Economia, Desenvolupament Regional i Medi Ambient elabora una proposta de dictamen que és elevada al Ple. Aquest òrgan, aprova finalment el dictamen el dia 20 de desembre de 2022.

II. Contingut del projecte de decret

I.- El projecte de decret tramés per a dictamen consta d'una part expositiva (preàmbul), una part dispositiva composta per vint-i-cinc articles dividits en quatre títols, i una part final formada per sis disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició final i tres annexes.

El preàmbul de la norma ens indica com la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, publicada el 26 de juny de 2018 en el BOIB número 78, estableix en l'article 8.4.j) que correspon a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears la defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge, i en la disposició addicional tercera recull que reglamentàriament s'han de fixar els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de l'activitat d'aquests, en particular la necessitat de subscriure una nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris del servei; així mateix, estableix que s'ha de constituir reglamentàriament un registre administratiu que ha de tenir per objecte la inscripció dels agents immobiliaris o agències.

Respecte a la competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears sobre la matèria objecte de regulació, l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, aprovat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, preveu en l'article 30.3 que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té competència exclusiva en matèria d'habitatge. A continuació, l'article 30.47 recull la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria de defensa dels consumidors i dels usuaris, en el marc de les bases i l'ordenació de l'activitat econòmica general i la coordinació general de la sanitat, en els termes del que disposen els articles 38, 131 i els números 11, 13 i 16 de l'apartat 1 de l'article 149 de la Constitució.

D'altra banda, l'article 46 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, estableix que correspon al Govern exercir la potestat reglamentària en les matèries que li són pròpies, mitjançant l'aprovació pel Consell de Govern de disposicions de caràcter general, en els termes que estableix l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears. Seguidament, l'article 47 de la Llei hi afegeix que les disposicions reglamentàries adopten la forma de decret si són aprovades pel Govern.

Finalment, i d'acord amb el que preveu l'article 129.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 49 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, explica com aquest projecte s'ajusta als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

II. Pel que fa a la part dispositiva del projecte normatiu, aquest s'estructura en vint-i-cinc articles dividits en quatre títols.

El títol I *Disposicions generals* fixa l'objecte del projecte de decret, que és regular els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de l'activitat, i crear i regular el funcionament del Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears, en desplegament de les previsions de la disposició addicional tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. A continuació, es determina la finalitat de la norma i el seu àmbit d'aplicació.

El títol II *Drets i deures de les persones usuàries* es divideix en dues seccions: la secció primera, relativa als drets i deures dels usuaris; i la secció segona, que recull els drets i deures dels agents immobiliaris, entre els quals es regula l'obligació de subscriure la nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris dels serveis d'intermediació immobiliària.

El títol III *Ordenació de l'activitat dels agents immobiliaris* es divideix en tres seccions: la secció primera, que recull els requisits d'ubicació, atenció, capacitació i solvència; la secció segona, que regula les obligacions dels agents immobiliaris de constituir una garantia i de contractar una assegurança de responsabilitat civil; i la secció tercera, relativa a l'inici de l'exercici de l'activitat de l'agent immobiliari, que regula la necessitat de presentar una declaració responsable d'inici de l'activitat i la comunicació prèvia.

El títol IV *Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears* es dedica a la regulació del Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears i li dona naturalesa administrativa, pública, gratuïta i voluntària.

III. Quant a la part final, aquesta es troba formada per sis disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició final i tres annexes.

Per començar amb les disposicions addicionals, la primera es refereix a la tramitació electrònica; la segona, a la relació amb altres registres, i la tercera a la coordinació en la gestió del Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears. La quarta regula els requisits de capacitació professional únicament per als agents que voluntàriament s'inscriguin en el Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears. La cinquena es refereix a l'actualització de les quanties, i la sisena a les característiques del distintiu d'inscripció en el registre i de la placa.

Tot seguit, respecte a les disposicions transitòries, la primera fa referència al termini i requisits d'inscripció per a persones que exerceixen l'activitat, els quals disposen d'un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor per presentar la declaració responsable conforme al que preveu l'article 18 d'aquesta norma, i la segona fa esment a les operacions iniciades abans de l'entrada en vigor de la norma.

Pel que fa a la disposició final, determina la seva entrada en vigor, que serà al mes de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Ja per acabar, quan al contingut dels distints annexes, l'annex I fixa el contingut mínim de la nora d'encàrrec, l'annex II estableix les característiques del distintiu d'inscripció en el Registre i de la placa, i l'annex III determina les directrius en relació amb la gestió del tractament de dades personals del Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears.

III. Observacions generals

Primera. En la societat actual l'habitatge és un bé de primera necessitat i, en conseqüència, és indubtable que els drets relatius a aquesta són dignes de protecció, especialment en la mesura que generalment les transaccions immobiliàries suposen desemborsaments d'elevades quantitats econòmiques per als consumidors. Està fora de dubte que la protecció d'aquests drets passa per afavorir la prestació de serveis d'intermediació immobiliària de qualitat i en condicions de garantia.

La Constitució espanyola recull en el seu article 51, dins dels principis rectors de la política social i econòmica, la defensa dels consumidors i usuaris i estableix un mandat als poders públics adreçat a garantir aquesta defensa, protegint, mitjançant procediments eficaços, la seguretat, la salut i els legítims interessos econòmics dels mateixos.

La matèria relativa a la defensa dels consumidors i usuaris no està específicament compresa en el repartiment competencial que estableixen els articles 148 i 149 de la Constitució espanyola, d'aquí que ha estat assumida com a competència exclusiva per algunes Comunitats Autònomes, en no estar enumerada entre les reservades a l'Estat per l'article 149.1, com ara, per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que es troba assumida com a competència exclusiva per l'article 30.47 de l'Estatut d'autonomia, en el marc de les bases i l'ordenació de l'activitat econòmica general i en el marc de les bases i la coordinació general de la sanitat, en els termes del que disposen els articles 38 , 131 i en els números 11, 13 i 16 de l'apartat 1 de l'article 149 de la Constitució.

Efectivament, d'acord amb la doctrina del Tribunal Constitucional, les comunitats autònomes a l'hora d'establir-ne la regulació en matèria de consum han d'atendre una sèrie de límits. En primer lloc, el que sorgeix de les competències estatals exclusives de l'article 149 de la Constitució espanyola. En aquest sentit, la sentència 88/1986 recull els límits que deriven de la competència exclusiva de l'Estat en matèria de "*condicions bàsiques que garanteixin la igualtat dels espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals*" (article 149.1.1a); "*legislació mercantil i legislació civil*" (article 149.1.6a i 8a); "*bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica*" (article 149.1.13a), així com els que resulten de la llibertat d'empresa en el marc de l'economia de mercat consagrada a l'article 38 de la Constitució Espanyola.

En un altre ordre de coses, cal indicar com aquest projecte normatiu respon a la necessitat de propiciar la prestació de serveis de mediació immobiliària de qualitat, ja que l'absència de regulació específica d'aquesta activitat ha donat lloc a l'aparició amb freqüència al mercat d'agents que han operat sense la capacitat tècnica desitjable i sense els mitjans econòmics per respondre de les seves actuacions, amb el consegüent perjudici que això ha causat o pogut causar els seus clients i la vulneració dels seus drets en la condició de consumidors.

D'altra banda, aquest projecte respon també al contingut previst a la disposició addicional tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, que estableix el mandat de fixar reglamentàriament els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir a l'exercici de la seva activitat, en particular la necessitat de subscriure una nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris del servei, mentre que el segon paràgraf de la citada disposició disposa l'obligació de constituir reglamentàriament un registre administratiu que tindrà per objecte la inscripció dels agents immobiliaris o agències.

Segona. A continuació, incorporarem una sèrie de dades a les que fa referència la memòria anual que elabora aquest Consell sobre l'economia, el treball i les societats de les Illes Balears, relatives a l'any 2021.

"L'any 2021, l'activitat del mercat de l'habitatge ha despuntat fins a assolir xifres màximes. La fi de la pandèmia ha suposat una injecció de dinamisme en el sector de l'habitatge que ha implicat que se n'accelerín tots els indicadors. De fet, tots han superat els de l'any anterior; fins i tot n'hi ha hagut que han registrat nivells del 2008-2010, anys de boom immobiliari.

Tots els indicadors de l'activitat del mercat de l'habitatge analitzats han augmentat: el preu de l'habitatge nou i de segona mà, el preu del sòl, el preu del lloguer, el nombre i l'import de les transaccions de compra-venda d'habitatges, les transaccions d'habitatges per part de persones espanyoles i estrangeres, el preu mitjà per transacció, el crèdit hipotecari i el valor mitjà de les transaccions. També n'hi ha hagut que han arribat a nivells màxims històrics.

Aquest ha estat el cas del preu mitjà per transacció, que ha arribat als 377.300 euros de mitjana per operació de compra-venda, o el preu mitjà de l'habitatge, que ha registrat l'índex més alt de la sèrie en marcar els 143.800 euros per habitatge. Consegüentment, ha empitjorat, i molt, l'indicador que mesura l'accessibilitat a l'habitatge, atès que ha fet que les Illes Balears siguin la comunitat on hi ha més dificultats per accedir a l'habitatge, més que Madrid, el País Basc o Navarra.

Una de les primeres conclusions d'aquesta memòria és que el 2021 el preu de l'habitatge ha arribat al nivell més alt dels catorze darrers anys (quan s'inicia- va la sèrie), la qual cosa es desprèn de l'índex de preus de l'habitatge (IPV) general calculat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) sobre la base dels preus de compra del 2015.

L'any 2021, l'IPV de les Illes Balears ha marcat un nou màxim. Amb 143,8 punts, s'ha convertit en l'índex més alt des de l'inici de la sèrie el 2008. És a dir, els preus actuals han superat en un 4,6 % els del 2008, quan estaven en màxims a causa de la bonança del sector i del dinamisme de la demanda d'habitatge. Les conclusions són més contundents si es pren com a referència l'any en què el preu va ser el més barat: el 2013. Durant aquest any el sector va patir una crisi bancària i

immobiliària i els preus van assolir un IPV mínim de 93,6 punts. És a dir, el 2013 l'habitatge era un 53,7 % més barat que el 2021.

Per tipus d'habitatge, els preus tant dels nous com dels de segona mà s'han inflat bastant en els darrers anys, encara que més en el cas dels habitatges nous. Si es pren com a referència el 2013, el preu actual de l'habitatge nou s'ha encarit un 67,7 %, mentre que el de segona mà ho ha fet un 52,5 %. Només en el darrer any, l'increment del preu dels habitatges nous ha estat d'un 7,4 % fins a arribar a un IPV de 152,9 punts, que és el preu més alt de la història per a aquest segment de mercat. Els habitatges de segona mà han augmentat un 5,8 % fins a assolir un IPV de 143,4 punts, el nivell del 2008.

El preu del sòl també ha continuat encarint-se, fet que es produeix de manera sostinguda des del 2011. Així, es pot comprovar a les estadístiques del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana com el 2021 el preu del sòl per metre quadrat a les Illes Balears ha estat el més car de tot el país: 298 €/m², 18 euros més costós que el 2020, quan va patir un petit sotrac per la pandèmia i es va reduir un escàs 2 %.

Aquesta tendència és preocupant perquè no s'entreveuen indicis que el preu final de l'habitatge a les Balears s'abarateixi i que es mitiguin els problemes d'accessibilitat a l'habitatge per part de la població resident. L'encariment del sòl no tan sols és degut a les limitacions geogràfiques i legals, sinó també a l'elevada demanda, que fa que any rere any sigui més car comprar un solar urbà. De les estadístiques del preu del sòl es dedueix que el mercat de l'habitatge balear ha continuat sent un actiu refugi més desitjable que altres opcions similars.

Paral·lelament, en el mercat del lloguer també s'ha reflectit el dinamisme del mercat immobiliari. En general, els preus de lloguer han augmentat a la majoria de les comunitats autònomes analitzades, entre les quals hi ha les Illes Balears. Segons l'informe, el 2021 llogar un habitatge a les Illes Balears costa, de mitjana i segons el preu de l'oferent, 12,1 €/m². Aquest preu converteix el mercat del lloguer de les Illes Balears en el quart més car, després de Madrid i Catalunya (13,6 €/m²) i del País Basc (12,2 €/m²). En canvi, les comunitats més econòmiques són Extremadura (5,5 €/m²), Castella la Manxa (5,9 €/m²) i Múrcia (6,5 €/m²).

Un altre dels indicadors analitzats del mercat de l'habitatge ha estat el moviment de transaccions de compravenda d'habitatges, pel que fa tant al nombre com a l'import. Si es consideren els dotze mesos, s'han signat 6.122 transaccions més que el 2020, un 53% més.

Aquest creixement ha estat el més alt que s'ha registrat de la resta de comunitats autònomes. La situació a Espanya també ha millorat, encara que a un ritme més moderat (38,3 %). L'any s'ha tancat amb 674.014 transaccions, un nivell proper al període 2007-2008. D'aquestes transaccions, el 99 % han correspost a habitatges lliures, tant nous com de segona mà, mentre que l'1 % restant han estat habitatges de protecció oficial (HPO). Així, el 2021 s'han formalitzat 17.502 operacions immobiliàries. En comparació amb el 2020 (11.460), han augmentat un 52,7 % i s'han situat a nivells del 2018 (17.344). A Espanya també han millorat les xifres, encara que més moderadament que a les Illes, atès que hi ha hagut 650.742 transaccions, cosa que suposa un 39,1 % més que el 2020 (467.839 transaccions).

El 90 % de les transaccions han estat operacions relacionades amb habitatges de segona mà (16.371); per tant, hi ha hagut un creixement del 54,8 % respecte a l'any anterior, la pujada més elevada de tot Espanya. Espanya el nombre de transaccions ha anat a més, però de manera moderada, atès que s'han formalitzat 602.280 operacions, 175.318 més que l'any anterior, cosa que suposa un augment del 41,1 %.

Aquest creixement ha estat possible gràcies a l'empenta de les dues palanques de demanda: els compradors espanyols, que han fet un 40 % més d'operacions, i els estrangers, que les han augmentades un 79 %. Sens dubte, la demanda per part de persones estrangeres ha estat un dels factors que més ha impulsat l'activitat de sector a tot Espanya.

Una altra variable que explica l'elevada activitat del sector immobiliari és l'import de les transaccions de les compravendes. Com a conseqüència dels dos indicadors anteriors (nombre i import de les transaccions), el 2021 el valor mitjà per transacció ha arribat a un nou màxim: 372.300 euros per habitatge. Si bé el 2020 ja havia assolit un màxim de 317.300 euros, perquè va créixer més el nombre que l'import i com a conseqüència el valor mitjà per transacció va arribar a una xifra rècord des del 2004, el 2021 el preu mitjà per transacció s'ha continuat encarint,

concretament un 17,4 %, per sisè any consecutiu fins a un nou rècord de 372.300 euros per habitatge.

En comparació amb el preu mitjà a Espanya, la diferència s'engrandeix encara més d'un any a l'altre, atès que el valor de la compravenda mitjana a Espanya s'ha estimat en 175.800 euros, un 5,8 % més que el 2020 (166.200 euros). Per un habitatge a les Illes Balears, es paguen 196.500 euros més que per un a Espanya".

Tercera. Aquest Consell valora de manera positiva el projecte de decret tramés per a dictamen, mitjançant el qual, es protegeixen les persones consumidores i usuàries en les operacions de compravenda, lloguer, permuta i altres operacions sobre béns immobles, alhora que millora, la transparència i la professionalitat del sector de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries.

El conseller de Mobilitat i Habitatge es troba legitimat per a sol·licitar aquest dictamen, amb caràcter preceptiu, d'acord amb el que disposa l'article 2.1.a) de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, i l'article 31 del Decret 67/2010, de 28 de maig, pel qual s'aprova el Reglament que regula l'organització i el funcionament.

IV. Observacions particulars

Primera. En general, i pel que fa al procediment, aquest s'ha elaborat amb correcció i s'han seguit tots els tràmits exigits fins al moment de la sol·licitud del dictamen, amb una àmplia fase d'audiència i la possibilitat, mitjançant el tràmit d'informació pública, de la participació de tots aquells que es poguessin considerar interessats.

En aquest cas consta, tal i com es dedueix dels antecedents, que s'han dut a terme els tràmits preceptius imprescindibles fins al moment procedimental en el qual pertoca la sol·licitud de dictamen preceptiva a aquest Consell, això és, la realització de la consulta pública prèvia, en els termes que preveu l'article 55 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del

Govern de les Illes Balears; la resolució d'inici del procediment; l'audiència a entitats rellevants; la informació pública mitjançant un edicte en el BOIB i la sol·licitud dels informes o dictàmens que resultin preceptius de conformitat amb la normativa sectorial aplicable, com ara, l'informe d'avaluació de l'impacte de gènere emès per l'Institut Balear de la Dona en compliment del que disposa l'article 5.3 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, de les Illes Balears.

Pel que fa a la sol·licitud d'informes preceptius, del contingut de l'articulat això com de l'explicació de l'impacte sobre els consumidors i usuaris que figura a la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu, es deriva que es tracta d'un projecte normatiu que afecta als drets de les persones consumidores i usuàries, per tant, seria adient sol·licitar la participació del Consell de Consum, en compliment de la funció que li atribueix l'article 2.b del Decret 75/2001, de 25 de maig, pel qual es regula aquest òrgan consultiu autonòmic, de col·laboració i participació en matèria de consum.

Ja per acabar, es valora positivament que s'hagin considerat individualment les al·legacions presentades, i s'hagin contestat incloent-hi els motius pels quals s'acceptaven o es rebutjaven.

Segona. A continuació, a l'expedient tramés per a dictamen figura una memòria d'anàlisi d'impacte normatiu elaborada per la directora general d'Habitatge i Arquitectura, com a òrgan responsable de la tramitació del procediment. Així, d'acord amb el que disposa l'article 60.2 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, es justifica a la memòria la necessitat de la proposta normativa, el contingut normatiu que aquesta insereix, l'anàlisi de l'impacte econòmic i pressupostari, sobre la orientació sexual i la identitat de gènere, l'impacte sobre els consumidors i usuaris, sobre la infància, l'adolescència i la família, les càrregues administratives que comporta, una relació de les disposicions afectades, el marc normatiu en el qual s'insereix la nova proposta normativa, l'adequació del projecte als principis de bona regulació, l'afectació del nou

decret per la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat, i una referència al procediment d'elaboració de la norma.

Pel que fa a la valoració dels diferents impactes, cal tenir present com l'article 60.2 de la Llei 1/2019, en la lletra g), preveu que a banda dels preceptius impactes econòmic i pressupostaris, la memòria haurà d'incorporar altres avaluacions d'impactes previstes en la legislació vigent. En aquest sentit, l'article 18.2 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic de les Illes Balears, estableix que l'òrgan encarregat de tramitar qualsevol iniciativa normativa o planificadora ha d'incorporar-hi, amb caràcter preceptiu, una avaluació d'impacte climàtic, que ha de tenir per objecte analitzar la repercussió del projecte en la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic, per tant, tot i que del contingut del Projecte de decret sembli fàcilment deduïble la seva nul·la incidència climàtica, per donar compliment a aquest nou requisit legal s'ha d'incorporar una mínima avaluació sobre aquest aspecte.

En darrer terme, pel que fa a l'apartat relatiu a l'adequació del projecte als principis de bona regulació, convindria fer referència també al compliment dels principis de qualitat i simplificació previstos a l'article 49 de la Llei 1/2019, justificació que també cal incorporar al preàmbul de la norma.

Tercera. En relació amb el preàmbul, hem de recordar que aquesta part expositiva ha de facilitar, amb l'adequada concisió, la comprensió de l'objectiu de la norma, fent esment als seus antecedents i al títol competencial en virtut del qual es dicta, ajudant a advertir les innovacions que introdueix, amb l'aclariment del seu contingut, si això cal, per a la comprensió del text. Així, com ha indicat el Consell d'Estat (Dictamen 4078/1996, de 5 de desembre), el preàmbul "pot complir una important funció en la motivació de l'exercici d'una potestat discrecional com és la reglamentària, i pot contribuir a més al control judicial dels reglaments que resulta de l'article 106.1 de la Constitució,

especialment, des de la perspectiva del principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics consagrat al article 9.3 de la Constitució ".

És per això que entenem que, en general, el preàmbul compleix amb totes aquestes delimitacions, atès que fixa el seu objecte; delimita la normativa vigent en la matèria; en defineix la finalitat, i justifica la necessitat de la regulació.

Quarta. En relació al contingut del projecte de decret, farem les següents observacions per tal de millorar-ne el text i la seva comprensió:

- En primer lloc, l'article 1 respon a l'objecte de la disposició normativa, que és regular els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de l'activitat, i crear i regular el funcionament del Registre d'agents immobiliaris de les Illes Balears, no obstant això, el seu objecte és més ampli doncs la norma regula també el procediment d'inscripció registral, per la qual cosa, convindria completar la descripció de l'objecte de la norma projectada en aquest sentit.
- A continuació, l'article 2 estableix que als efectes d'aquest decret, s'entén per agent immobiliari tota persona física o jurídica que es dedica, en el territori de la Comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions esmentades, inclosa la constitució, tot i que, per adequar aquesta definició al que disposa l'article 4.n) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, caldria incorporar també les notes d'habitualitat i retribució.

"A l'efecte d'aquest decret es considera agent immobiliari tota persona física o jurídica que es dedica de manera habitual i retribuïda, en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions de compravenda, opció de compra, lloguer, permuta o cessió

de béns immobles, així com als drets relatius a les operacions esmentades, inclosa la seva constitució”.

- Tot seguit, respecte als drets de les persones usuàries dels serveis dels agents immobiliaris prevists a l'article 3, es proposa afegir el següent: *“j) No rebre informació publicitària o anàloga relativa a l'activitat dels agents immobiliaris excepte en els casos que s'hagi sol·licitat expressament”.*
- Quant al contingut de l'article 7.1.c) relatiu als deures dels agents immobiliaris, atès que l'arbitratge en matèria de consum es troba configurat com a un sistema de resolució de conflictes de caràcter voluntari, es proposa la següent redacció:
“c) Exhibir en un lloc de fàcil visibilitat els diferents distintius acreditatius del compliment de les obligacions i requisits establerts per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com els distintius de qualitat, aforament i qualsevol altre informació referida a l'exercici de l'activitat, conforme al que estableix la normativa corresponent, i si s'escau, el distintiu d'adhesió voluntària prèvia a l'arbitratge de consum”.
- Més endavant, seria oportú en garantia del principi de seguretat jurídica, fixar un termini per a comunicar les modificacions de les dades inscrites previst a l'article 23.3, a contar des de el mateix moment en que aquestes modificacions s'hagin produït.
- Pel que fa a la disposició addicional tercera, entenem que l'expressió *“consensuada”* resulta un tant equívoca i constitueix un concepte jurídic indeterminat que pot dificultar l'efectivitat del mandat que recull aquesta disposició, per tant, es proposa la seva eliminació. D'altra banda, seria recomanable establir un termini màxim per aprovar el protocol al qual fa referència.

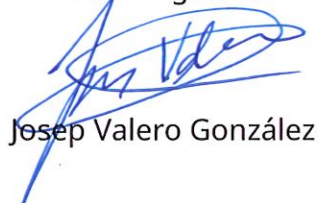
- D'altra banda, respecte al contingut de la disposició addicional quarta, atès que no regula cap dels supòsits que preveu l'Acord del consell de govern de les Illes Balears, pel qual s'aproven les directrius sobre la forma i l'estructura dels avantprojectes de llei (Part VIII apartat 24), el qual també és aplicable a les disposicions reglamentàries, consideram que per raons de coherència normativa es podria incloure dins l'article 9 del projecte normatiu, precepte que també regula els requisits de capacitació professional dels agents immobiliaris.
- Altrament, cal afegir que la disposició transitòria primera no regula cap supòsit transitori, sinó que realment estableix un mandat, per la qual cosa, s'hauria qualificar com a disposició addicional.
- Pel que fa a la titulació de la disposició final del projecte, aquesta s'ha de qualificar com a *única*.
- En relació amb el contingut mínim de la nota d'encàrrec que es fixa a l'annex I, seria recomanable que aquesta informació es publicués amb una lletra que resulti llegible i amb un contrast d'impressió adequat.
- Finalment, l'annex III del projecte normatiu disposa en referència a les obligacions d'informació que en els models de sol·licitud s'haurà d'incloure la informació respecte del que preveuen els articles 13 a 15 del RGPD, no obstant, entenem que una disposició reglamentària no és el lloc més idoni per introduir sigles o acrònims, encara que figurin a un annex, per això es proposa introduir la menció completa de la norma, és a dir, Reglament 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

V. Conclusions

El Consell Econòmic i Social de les Illes Balears ha valorat el projecte de decret pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears, i sol·licita al Govern de les Illes Balears que sigui receptiu a les recomanacions formulades en aquest dictamen.

Palma, 20 de desembre de 2022

El secretari general



Josep Valero González

Vist i plau

El president



Rafel Ballester Salvà