

Código deontológico y de buena conducta

Preámbulo

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Cádiz (COAPI CÁDIZ) exige a todos sus miembros un comportamiento leal, recto, veraz, honorable e íntegro en el ejercicio de la actividad profesional, como garante de la buena praxis y de la seguridad comercial, jurídica y económica de los clientes, consumidores y usuarios de servicios inmobiliarios. Esta es la principal finalidad, la protección de los usuarios.

A ese fin se adoptan las normas de conducta profesional que todos los colegiados deben asumir obligatoriamente y poner en práctica en todas las transacciones, operaciones o negocios inmobiliarios en los que intervengan, y en sus relaciones con el Colegio, con sus compañeros y con los clientes.

El no cumplimiento del presente Código deontológico y de Buena Conducta es objeto de infracción disciplinaria conforme a los Estatutos del Colegio, sin perjuicio de las demás responsabilidades en el orden civil, penal o administrativo que puedan derivar de su actuar.

Artículo 1.- Principios generales

El colegiado/asociado está obligado a respetar los principios éticos y deontológicos de la actividad profesional establecidos en el presente Código, y en cualquier otro que esté establecido en disposiciones que sean de aplicación.

En todas sus relaciones, tanto con otros profesionales como con clientes y usuarios, los colegiados/asociados se regirán por los principios de legalidad, independencia, diligencia, eficacia, reserva y honorabilidad.

Especialmente destacable es la obligación de defensa siempre de los derechos e intereses del cliente, consumidor o usuario, con arreglo a una exhaustiva fidelidad, buena fe y secreto profesional.

Artículo 2.- Legalidad

El colegiado/asociado debe cumplir siempre con la normativa vigente en cada momento para el ejercicio de la actividad profesional, no sólo disponiendo de su correspondiente alta fiscal y laboral, sino además cumpliendo la Ley de Protección de datos, la Ley de prevención de Blanqueo de capitales, la normativa de consumo prevista en el Decreto 218/2005 de la Consejería de Gobernación, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda, la normativa sobre VPO, y toda aquella otra de aplicación.

Artículo 3.- Diligencia profesional

Para proporcionar el mejor asesoramiento posible al cliente, siendo certero y evitando errores y omisiones que puedan perjudicar al mismo, el colegiado debe ser conocedor de los datos del mercado inmobiliario de la plaza en la que actúa, así como de la legislación civil, técnica urbanística, fiscal, financiera y de consumo aplicable, y herramientas y técnicas especializadas de gestión que tiendan a conseguir el buen fin de las operaciones con la necesaria eficacia y seguridad jurídica y económica.

A ese fin los colegiados/asociados tendrán como prioridad la formación continua en todas las materias relacionadas con la intermediación y gestión inmobiliaria, comprometiéndose a asistir a cursos, jornadas, charlas y congresos que se organicen y sean recomendados por el Colegio.

Artículo 4.- Percepción cantidades a cuenta

El colegiado/asociado sólo podrá recibir cantidades dinerarias del comprador para reservar, perfeccionar o consumir operaciones, cuando hubiese sido autorizado por la propiedad del inmueble expresamente para ello por escrito, o cuando el encargo de venta del inmueble se le hubiere conferido con carácter de exclusiva conteniendo aquella autorización, de lo que en todo caso deberá dar información inmediata.

Especialmente vigilantes y diligentes habrán de ser los colegiados con la custodia de estos fondos o depósitos que les hayan sido confiados por terceros, siendo recomendable su ingreso en cuantas bancarias especiales, específicas y separadas, para asegurar su conservación, legítimo destino y finalidad, y evitando equívocos de índole tributaria. También es recomendable la contratación de un seguro de caución a tal fin, siendo obligatoria su contratación cuando así lo disponga una normativa de aplicación o lo aprobasen los órganos directivos de la Asociación.

Artículo 5.- Publicidad

Para conseguir la necesaria transparencia en el mercado inmobiliario y reforzar la toma de decisiones libres y conscientes de los ciudadanos, los colegiados se comprometen expresamente a que la publicidad de los inmuebles u operaciones que gestionen sea siempre real, completa, certera, actualizada y comprensible, evitando exageraciones o falsedades, sin que pueda omitir o silenciar datos fundamentales, y sin que pueda confundir o dar lugar a equívocos o errores de los destinatarios. En todo caso habrá de cumplirse lo establecido al respecto en el Decreto 218/2005 de la Consejería de Gobernación, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda, y en cualquier otra normativa de aplicación.

No se permite publicidad de un inmueble en venta o alquiler sin la correspondiente autorización previa del propietario o, en su caso, del profesional inmobiliario que mantenga vigente un encargo de venta en exclusiva.

En cuanto al precio o renta, la publicidad contendrá escrupulosamente lo pactado o establecido con la propiedad, siendo exigible su constancia por escrito.

En la publicidad propia sobre la existencia y servicios de las agencias API, tanto estática, como en medios o redes, los colegiados/asociados deberán abstenerse de hacer referencia a ninguna otra agencia o al resto de agencias en conjunto, ni por supuesto desacreditarlas de ningún modo con palabras o imágenes.

Los colegiados, conforme a los Estatutos Profesionales RD 1294/2007, y para elevar el prestigio social y reforzar su imagen comercial, podrán utilizar en su publicidad el logotipo API, marca en color azul, precedido por cuatro barras rojas inclinadas a la derecha sobre la letra «A», patentado por el Consejo General de Colegios Oficiales API, así como publicitar o identificarse como “Agente de la Propiedad Inmobiliaria”, y como “colegiado”.

Artículo 6.- Formalización escrita y documentación

Los colegiados/asociados deberán documentar con absoluta diligencia y seguridad jurídica todos los actos de transacción y valoración inmobiliarias en que intervengan, así como todos los acuerdos alcanzados entre las partes, especialmente aquellos en los que se hayan adelantado cantidades a cuenta, con el fin de asegurar los intereses de los contratantes, y proteger sus derechos. No suscribirá documentos o contratos en los que se consignen datos erróneos o falsos, en perjuicio de las partes interesadas.

En cuanto a la contratación de sus servicios, los colegiados/asociados suscribirán por escrito un contrato de prestación de servicios cuando se les encomiende cualquier gestión inmobiliaria, el cual, como mínimo, deberá identificar el inmueble, enumerar las tareas comprometidas a realizar, plazo de duración, momento de devengo de los honorarios por su intervención, y el importe de los mismos con indicación de los impuestos aplicables.

También se recomienda hacer suscribir a todos los posibles compradores o arrendatarios una hoja de visitas a modo de justificación de su intervención profesional, de la que dará cuenta a su cliente.

Artículo 7.- Honorarios

El colegiado/asociado tiene derecho a percibir unos honorarios por su labor profesional y a que se le reintegren todos los gastos en que haya incurrido para llevarla a cabo, y para ello, en el contrato de prestación de servicios o hoja de encargo firmada con el cliente, se deberá determinar el momento del devengo, su cuantía (fija, variable o mixta) y el sistema de cobro expresamente, es decir, de forma previa a la ejecución del encargo.

Si el API cobra honorarios a las dos partes de la operación inmobiliaria, deberá: a).- Informar de ello y de su cuantía al vendedor/arrendador al momento del encargo; y b).- Informar de ello y de su cuantía al comprador/arrendatario con carácter previo a la visita a la propiedad de su interés, y/o hacerlo constar en la hoja de visita.

Los honorarios profesionales del colegiado API, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre Defensa de la Competencia y Competencia Desleal, son completamente libres, aplicándose en primer lugar el pacto establecido con el cliente.

Artículo 8.- Relaciones con el Colegio API

El colegiado/asociado está obligado a cumplir con lo establecido en los Estatutos Profesionales de ámbito estatal, en los Estatutos del Coapi Cádiz, en el presente Código deontológico y en la restante normativa de régimen interno que pudiere existir en el futuro, así como a respetar los órganos de gobierno y a los miembros que los componen, debiendo dar cumplimiento con la máxima diligencia de las comunicaciones y citaciones pedidas por tales órganos en el ejercicio de sus funciones.

El colegiado/asociado está obligado a contribuir al mantenimiento de las cargas colegiales y otras imputaciones económicas del Colegio en la forma y tiempo que se hayan establecido.

También estará obligado a comunicar al COAPI las circunstancias personales que afecten al ejercicio profesional, como el cambio de domicilio, número de teléfono, mail, etc. Los datos y circunstancias profesionales que consten en cada momento en los archivos del Colegio serán válidos a efectos de comunicaciones y notificaciones.

Artículo 9.- Relaciones con los otros colegiados API y asociados ASAPI

Los colegiados/asociados procurarán elevar su prestigio social y mejorar su preparación profesional, tratando de no obtener ventajas desleales sobre sus compañeros, evitando cualquier acto de competencia desleal y, por el contrario, estando dispuestos a compartir entre ellos el fruto de sus experiencias y estudios.

Los colegiados/asociados no deberán desacreditar públicamente la capacidad personal de otro compañero, ni sus operaciones, ni dar opinión personal sobre las prácticas de otros Profesionales Inmobiliarios, lo que no implica la denuncia pública de malas prácticas o contra ley de quienes incurran en ellas, agentes, agencias o redes.

Se consideran actos de competencia desleal, a título de ejemplo, captar clientes o inmuebles por honorarios inferiores a los razonables y habituales, o mediando regalos, sólo para conseguir ventaja frente a otros colegiados o asociados; o no respetar las visitas previas realizadas por un cliente con otra agencia al mismo bien inmueble; o ayudar al cliente a evitar el pago debido de honorarios a un compañero que enseñó el inmueble o intervino en la operación; o inflar artificialmente el precio de un inmueble para convencer al propietario de que abandone a otra agencia y conseguir su captación, etc.

No intervendrán en operaciones que hubieran sido confiadas a otro API con carácter de exclusiva, durante la vigencia del contrato. Si tuviera conocimiento de esta circunstancia después de haber iniciado gestiones de intermediación, solicitará confirmación fehaciente del compañero y cesará en las mismas.

Para buscar la mayor eficacia de la operación, y por ende la mejor defensa del cliente, se recomienda que los colegiados y asociados fomenten la colaboración profesional mediante los sistemas de intercambio de que se disponen, en cuyo caso se suministrarán toda la información necesaria para el buen fin de la operación, sin ocultar datos ni circunstancias que redunden sólo en beneficio propio y, en concreto, se debe advertir de la existencia o inexistencia de pacto de exclusiva y otras circunstancias que pudieran derivarse a efectos de cobro de honorarios.

Toda colaboración entre colegiados y asociados debe ser documentada por escrito con indicación de la participación de cada uno y del sistema de cobro de honorarios, a fin de evitar y, en su caso, resolver rápidamente y amistosamente los conflictos que entre ellos pudieran surgir.

Artículo 10.- Relaciones con los clientes

Los colegiados/asociados deberán en todo momento proteger, apoyar y defender los intereses de sus clientes, tratando al mismo tiempo de manera justa a todas las partes en una transacción. Si se tienen intereses

particulares o directos en inmuebles en venta, o interés en adquirirlos, así se manifestará a los clientes para evitar conflicto de intereses. Asimismo es obligado el secreto profesional y no se divulgará información confidencial, recibida por parte del cliente.

No podrá ejercerse la actividad con discriminación por razón de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, orientación sexual, incapacidad física o nivel social.

El colegiado/asociado debe informarse de todos los hechos esenciales relativos a cada propiedad para evitar los errores y omisiones, y así aportar una información real, completa, certera, actualizada y comprensible. En todo caso deberá comprobar la situación registral del inmueble y sus cargas (hipotecas, servidumbres, embargos, etc.), así como del estado físico del inmueble, antes de ofrecerlo al mercado inmobiliario. También deberá recabar toda la documentación necesaria, como el título de propiedad, catastro, ITE, comunidad de propietarios y certificación energética, entre otros.

Todos los colegiados deberán cumplir fielmente la normativa de Protección al Consumidor que se contempla en el Decreto 218/2005 de la Consejería de Gobernación, en cuanto a la información a suministrar en compraventas y arrendamientos de vivienda.

Al momento de la captación se observará máxima diligencia en opinar sobre la valoración del inmueble, hasta tanto realice un estudio de todos los factores determinantes del mismo, y evitar así juicios temerarios que puedan confundir al cliente.

Antes de iniciar una oferta de un inmueble, el colegiado debe suscribir con los propietarios del inmueble un contrato de prestación de servicios o nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para

percibir cantidades de dinero o formalizar con terceros cualquier contrato o precontrato. El precio indicado en las ofertas debe ser el convenido con el mandante. En la hoja de encargo deberán constar necesariamente los siguientes datos:

1. La identidad del Agente y su n^o de colegiado API Cádiz

2. La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de sus representantes.

3. Descripción de la operación encomendada e identificación física, registral y catastral de la finca, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.

4. El plazo de duración del encargo.

5. Obligaciones que asume el agente inmobiliario y facultades que se le conceden.

6. Si la contratación es en régimen de exclusiva deberá hacerse constar expresamente, con indicación de las labores asumidas, del plazo de vigencia y las consecuencias de un posible desistimiento por la propiedad, y con indicación de los honorarios que se pueden devengar.

7. El régimen de protección del inmueble, en su caso.

8. El precio de la oferta de venta o arrendamiento.

9. El momento de devengo de los honorarios, su cuantía (fijo, variable, mixto), la forma de pago, y la indicación de los impuestos que conllevan.

10. Los aspectos jurídicos que afectan al inmueble de forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

11. Todas aquellas otras que se establezcan legalmente.

DISPOSICION ADICIONAL.- Esta norma se entiende complementada por el Código Deontológico que pueda existir en el ámbito del Consejo General de COAPI de España, por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, por los Estatutos del COAPI Cádiz.