

La CNMC recurre el decreto de la Generalitat Valenciana que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria

- Los agentes tendrán que disponer de una dirección física en la Comunidad, comunicar previamente la actividad y contar con formación específica.
- La CNMC considera que son exigencias desproporcionadas, que restringen la competencia y perjudican a los ciudadanos.
- Antes de interponer el recurso, la Comisión solicitó a la Generalitat que derogara varios artículos del Decreto.

Madrid, 8 de febrero de 2023.- La CNMC ha recurrido varios artículos del [Decreto 98/22](#), que regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de esta Comunidad, al considerar que obstaculizan el desarrollo de la actividad y son desproporcionados.

La intermediación inmobiliaria es un servicio que consiste en asesorar a las personas o empresas que participan en el proceso de compra, venta o alquiler de inmuebles.

Para evitar la impugnación, en octubre de 2022, la CNMC envió a la Generalitat Valenciana un requerimiento para que anulase diferentes artículos del Decreto, que no fue atendido.

La Comisión no cuestiona el resto de preceptos del Decreto ni su finalidad, que desarrollan una disposición legal autonómica.

Obligaciones de comunicación

El artículo 2.2 del Decreto establece que las personas que intermedian de forma esporádica y sin retribución tendrán que comunicar su actividad a la autoridad competente de la Comunidad, cuando presten más de dos servicios en el último año.

Además, los agentes que no tengan un establecimiento público en la Comunidad Valenciana tendrán que acreditar que están inscritos en un registro de otra comunidad autónoma o que comunican su actividad a la autoridad competente de la Comunidad.

Estas exigencias suponen una carga para los agentes de otros territorios, limitan la libre prestación de servicios y desincentivan que se ofrezcan servicios de forma ocasional y sin remuneración.

Establecimiento en la Comunidad Valenciana

Los artículos 3.a) y 6 del Decreto establecen que las personas que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática deberán disponer de una dirección física en el territorio de la Comunidad Valenciana.

Este requisito puede tener importantes costes para el agente inmobiliario, ya que tendrá que disponer de una ubicación física en dicho territorio.

Capacitación profesional

Los artículos 3.b) y 6 exigen requisitos de capacitación profesional para poder prestar servicios de intermediación inmobiliaria. Sin embargo, esta exigencia es contraria a la Ley, tanto estatal (que prevé que la actividad de intermediación inmobiliaria pueda ejercerse «sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial»), como autonómica (que establece que la formación profesional exigida esté regulada en una norma con rango de Ley).

Avales y seguros

Los artículos 3.c y 6 del Decreto exigen avales y seguros de responsabilidad civil como requisitos de solvencia, y establecen cuantías mínimas y diferenciadas si el agente presta el servicio de manera presencial o telemática.

Sin perjuicio de que estas garantías sirvan para proteger a los consumidores, las cuantías mínimas y las diferencias, dependiendo del tipo de establecimiento, no se consideran justificadas.

La CNMC está legitimada para impugnar los actos administrativos y las disposiciones con rango inferior a la ley que supongan obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados, al amparo del artículo 5.4 de la [Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la CNMC](#).