

Código Deontológico y de Buenas Prácticas de las agencias adheridas a FAI

Preámbulo

La Federación de Asociaciones Inmobiliarias, FAI, es una asociación de asociaciones inmobiliarias de ámbito local o comarcal formada por agentes o agencias que cooperan para vender antes y mejor propiedades, mediante la gestión en exclusiva compartida.

Este Código establece recomendaciones de conducta, para todos y cada uno de los componentes de las asociaciones adheridas, en las transacciones en que intervengan, en su trato con usuarios y clientes así como en sus relaciones con otros profesionales del sector, los propios compañeros de su oficina, otras agencias inmobiliarias, agentes o vendedores.

No es objeto de este Código actuar como reglamento operativo y/o sancionador, ya que esas competencias están en cada asociación adherida, sino establecer líneas de actuación para cualquier profesional inmobiliario. Este Código pretende ayudar a todos sus asociados para que su forma de actuar acrecienta el prestigio de la profesión y que sea percibida como una profesión ética, capacitada y respetable.

Conocimiento del mercado y de la profesión

Artículo 1.- Todos los Asociados de FAI **se afanarán por recibir entrenamiento y formación de modo regular y periódico**, y asistirán a puestas al día informativas o educativas en lo relativo a legislación, tecnología, herramientas, técnicas especializadas y otros asuntos relacionados con sus trabajos como Profesionales Inmobiliarios, en un esfuerzo por avanzar en sus carreras.

Artículo 2.- En todas sus relaciones, tanto con otros profesionales como con clientes y usuarios, los Asociados de FAI se regirán por los principios de: **eficacia, eficiencia, diligencia, honorabilidad, reserva y discreción, información y legalidad.**

Artículo 3.- Los Asociados de FAI **no deberán desacreditar públicamente, 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 algunos inmobiliarios, agencias o redes.

Relación entre agentes y clientes

Artículo 4.- Los Asociados de FAI **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.

Artículo 5.- Todos los asociados de FAI **evitarán la exageración, el falseamiento o la tergiversación de hechos o informaciones relevantes relativos a una propiedad o transacción**; así como no deben asesorar en materias que están más allá de su experiencia profesional. Asimismo **no se divulgará información confidencial**, recibida por parte del cliente, que pueda comprometer la transacción.

Artículo 6.- Los Asociados de FAI no dejarán de dar un servicio profesional semejante, ni discriminarán, a ninguna persona por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, orientación sexual, incapacidad física o nivel social.

Artículo 7.- Todos los asociados de FAI **deberán dar información real y suficiente en su publicidad y cumplir con las disposiciones legales** en materia de consumo, protección al consumidor y contra la publicidad engañosa, siendo totalmente sinceros en la publicidad realizada.

Artículo 8.- Todos los asociados a FAI **deberán cumplir fielmente la normativa de Protección al Consumidor que corresponda en función de su Comunidad Autónoma, siempre de conformidad con el RD 515/1989 de 21 de abril**, en cuanto a la información a suministrar a los usuarios o clientes relacionada con una compraventa o alquiler de inmueble. En especial deben informar a los clientes y usuarios, **de la naturaleza jurídica de la finca, sus características físicas detalladas, estado de cargas actualizado y si el precio publicado incluye, o no, los gastos e impuestos de la transmisión**, así como los honorarios correspondientes.

Artículo 9.- Todo asociado de FAI tiene **el deber de secreto profesional** y cumplir escrupulosamente con la Ley Orgánica de Protección de Datos, así como la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales.

Artículo 10.- Ningún asociado de FAI anunciará, o permitirá que se anuncie en su empresa una propiedad para su 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. **Asimismo nunca anunciará como particular una propiedad con encargo de venta vigente.**

Artículo 11.- Los asociados de FAI, **podrán repercutir honorarios a ambas partes de la transacción pero no lo harán sin el previo conocimiento de este hecho por parte de las mismas.** En el caso de los compradores, éstos deberán ser informados siempre previamente a la visita de la propiedad de su interés. En el caso de los vendedores, si el profesional repercute honorarios al comprador, debe informar en la firma del encargo.

Artículo 12.- Los asociados de FAI, deberán de recoger en su encargo de venta el derecho de desistimiento por parte del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase.

Documentación

Artículo 13.- Todos los asociados de FAI **suscribirán por escrito un contrato de prestación de sus servicios cuando se les encomiende una gestión inmobiliaria.** Se leerá y firmará junto con el propietario/s o quien le hiciera el encargo haciendo constar su representación y con autorización de los restantes copropietarios, si los hubiere. **El contrato de prestación de servicios debe enumerar las tareas comprometidas a realizar** y no contendrá cláusula de renovación automática contraria a la ley.

Artículo 14.- Los asociados de FAI **rellenarán íntegramente el contrato** haciendo constar al menos: plazo de vigencia, descripción de la finca, honorarios, señal y arras y fechas de entrega de la posesión de la finca. Asimismo, **deberán obtener todos los documentos necesarios para comenzar la gestión:** copias de la Escritura de Compraventa, nota registral actualizada, copia del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), situación con la comunidad de vecinos. Para el caso del mercado de obra nueva se sumarán documentos como: licencias de obras y/o de primera ocupación, proyecto de construcción, memoria de calidades, seguro decenal, certificado de aval de cantidades entregadas a cuenta, etc.

Colaboración

Artículo 15.- Todos los asociados de FAI **se comprometen a la colaboración y a poner al servicio de sus compañeros toda la información necesaria para el buen fin de las operaciones,** sin ocultar datos o circunstancias que redunden en beneficio propio. Cooperaremos con otros agentes siempre y cuando la cooperación beneficie a nuestro cliente. La cooperación no obliga a compartir honorarios con otros agentes de fuera del ámbito de FAI.

Artículo 16.- Los asociados de FAI, sin perjuicio de que puedan ofrecerlo internamente a su base de datos de compradores durante un tiempo limitado, no harán publicidad de los inmuebles gestionados en exclusiva en ningún portal inmobiliario, antes de compartirlo con su asociación local. No se recomienda la sobreexposición del encargo de venta en exclusiva a través de la duplicidad de anuncios en portales, o de varios carteles de distintas inmobiliarias en la misma propiedad.

Artículo 17.- Todos los asociados de FAI, hasta el cierre o aceptación de una transacción, **deberán remitir todas las ofertas de compra a los vendedores** tan pronto como le sea posible de forma objetiva, defendiendo los intereses del cliente incluso por delante de los intereses de la inmobiliaria y preferentemente por escrito.

Artículo 18.- Los asociados de FAI, estarán obligados a mantener en vigor un seguro de responsabilidad civil profesional específico de su actividad inmobiliaria, con cobertura suficiente en función de su facturación media. Asimismo se recomienda garantizar los depósitos de reservas y provisiones de clientes mediante un seguro de caución.

Relación entre asociados

Artículo 19.- Todos los asociados de FAI **evitarán cualquier acto de competencia desleal**, como por ejemplo la obtención de la captación de venta, o de la oferta de un comprador, por honorarios inferiores a los razonables y habituales, o mediando regalos, sólo para conseguir ventaja frente a otros asociados.

Sin entrar en conflicto con los reglamentos internos de sus asociaciones miembros, FAI considera, como norma general, que los clientes son del mercado y no del agente o agencia con quien visitan primero. Se considera que los clientes son quienes deciden libremente cómo, y a través de quién, pasan una oferta, independientemente de que hayan visitado la propiedad anteriormente con otros profesionales.

Artículo 20.- Los incumplimientos de este Código serán tratadas por la Junta Directiva de FAI en la forma de advertencias o recomendaciones hacia la asociación de la que proceda la misma. Estos incumplimientos deberán ser sancionadas, si procede, por cada Asociación adherida. **Las estipulaciones de este Código están sujetas en todo momento a la ley aplicable.** Si cualquier estipulación fuera inconsistente con alguna ley, ordenanza, regla o normativa aplicable, en tal caso dicha ley, ordenanza, regla o normativa prevalecerá.

Artículo 21. La vigencia del presente Código, así como su posible revisión será sometida a la aprobación de la Asamblea General, al menos, una vez cada dos años.

02 de noviembre de 2017

La Junta Directiva de FAI.

