DOCUMENTS
TIPUS: Edicte
NOM: BCG-44-2025 2.1 PL Col·legi Agents-Gestors Immobiliaris (Exp-249)
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 449e743e-f0fe-4b85-ab56-f985478a307f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000066318
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE DE SORTIDA: 0297-2026 - 10/06/2026 10:53
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 10/06/2026 10:53
CARLES ENSENYAT REIG: 10/06/2026 12:46

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Butlletí del
Consell General

Any 2026 – Número 44/2026 – 10 de juny del 2026

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.1. Projectes de llei

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 10 de juny del 2026, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Cap de Govern, registrat en data 4 de juny del 2026, sota el títol **Projecte de llei del Col·legi Oficial dels Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària** i, exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb l'article 18.1.d), admetre a tràmit aquest escrit, sota la qualificació de Projecte de llei i procedir a la seva tramitació com a tal.

2. D'acord amb l'article 92.2, ordenar la seva publicació i obrir un període de quinze dies per a la presentació d'esmenes. Aquest termini finalitza el dia 2 de juliol del 2026, a les 13.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 10 de juny del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Butlletí del Consell General
Carrer de la Vall, 9-13 - AD500 Andorra la Vella - Principat d'Andorra - Tel. +376 877 877 - **www.consellgeneral.ad**
Dipòsit legal: AND.282-2021

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=449e743e-f0fe-4b85-ab56-f985478a307f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (3) - Projecte Llei Col·legi Oficial Agents i gestors propietat Immobiliària_20260603
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000066050
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0444-2026 - 04/06/2026 11:35
SIGNATURES
XAVIER ESPOT ZAMORA: 04/06/2026 11:16
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 04/06/2026 11:35

Projecte de Llei del Col·legi Oficial dels Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària

Índex

Exposició de motius 3
Capítol primer. *Disposicions generals. Professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària* 7
Article 1. *Naturalesa i funcions de l'agent i gestor de la propietat immobiliària* 7
Article 2. *Principis d'actuació* 8
Article 3. *Àmbit d'actuació i exclusió d'actuacions* 8
Article 4. *Formes d'exercici de la professió* 9
Article 5. *Requisits per exercir la professió* 9
Article 6. *Requisits per exercir la professió mitjançant un comerç* 9
Article 7. *Requisits per a l'exercici de la professió a través d'una persona jurídica* 10
Article 8. *Requisits per a la constitució de la societat i l'obertura del comerç* 12
Article 9. *Limitacions a l'exercici professional de l'agent i gestor de la propietat immobiliària* 14
Article 10. *Personal contractat en règim laboral* 14
Article 11. *Transparència i informació al consumidor* 15
Capítol segon. *Col·legi professional* 16
Article 12. *Refundació del Col·legi* 16
Article 13. *Objecte i finalitats* 17
Article 14. *Requisits per a la col·legiació* 19
Article 15. *Incapacitats* 21
Article 16. *Incompatibilitats* 22
Article 17. *Sol·licitud d'altes i baixes* 23
Article 18. *Pèrdua de la condició de col·legiat* 23
Article 19. *Òrgans de govern del Col·legi* 24
Article 20. *Registre d'activitats professionals* 25
Capítol tercer. *Exercici de la professió* 26
Article 21. *Definició* 26
Article 22. *Conflicte d'interessos* 26

PÀGINA: 1 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Article 23. *Activitats pròpies de la professió* 27

Article 24. *Transaccions, transmissions patrimonials per venda, compra o permuta de béns immobles* 27

Article 25. *Intermediació en arrendaments, sotsarrendaments, cessions o traspassos* 28

Article 26. *Administració i gestió de béns immobles per compte d'un tercer* 29

Article 27. *Taxació comercial de béns immobles* 30

Capítol quart. *Responsabilitat de l'agent i gestor de la propietat immobiliària* 30

Article 28. *Responsabilitat civil i penal* 30

Article 29. *Responsabilitat disciplinària* 30

Article 30. *Potestat disciplinària* 31

Article 31. *Drets* 32

Article 32. *Procediment disciplinari* 33

Article 33. *Mesures provisionals* 35

Article 34. *Tipus d'infraccions* 35

Article 35. *Infraccions col·legials* 36

Article 36. *Infraccions professionals* 38

Article 37. *Sancions* 41

Article 38. *Graduació* 43

Article 39. *Prescripció* 44

Article 40. *Inhabilitació i expulsió* 44

Disposició transitòria primera. Adaptació del Col·legi a les exigències d'aquesta Llei 45

Disposició transitòria segona. Adaptació dels professionals als règims establerts en aquesta Llei 45

Disposició transitòria tercera. Adaptació dels professionals per compte propi i de societats professionals al règim d'incompatibilitats 46

Disposició transitòria quarta. Adaptació dels professionals que efectuen l'activitat mitjançant una associació 47

Disposició transitòria cinquena. Adaptació del règim d'incompatibilitats establert en aquesta Llei 47

Disposició derogatòria 48

Disposició final. Entrada en vigor 48

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Exposició de motius

L'aprovació de la Llei del 15 de desembre del 2000 dels agents i gestors immobiliaris i el reglament corresponent va tenir lloc en un context econòmic i jurídic diferent del que trobem avui. En aquell moment, el sector immobiliari tenia una dimensió limitada, les estructures empresarials eren menys complexes i, sobretot, la incidència que tenia en la política pública i en el teixit econòmic era més reduïda.

Vint-i-cinc anys després de l'aprovació de la Llei referida, Andorra ha experimentat una transformació profunda i el sector immobiliari ha esdevingut un dels motors de l'economia nacional. La forta incidència del sector s'ha fet sentir no només en l'accés a l'habitatge i en l'atracció de la inversió estrangera, sinó també en la reconfiguració del territori mitjançant els instruments d'ordenació implantats i en la protecció de la propietat privada. Les circumstàncies actuals, d'evolució natural a conseqüència de l'aplicació del principi d'economia de lliure mercat, fan necessària una revisió completa del marc normatiu aplicable als agents i gestors de la propietat immobiliària, tant pel que fa a l'exercici de la professió com respecte al règim jurídic del Col·legi professional.

a) Fonament constitucional i interès públic

La Constitució reconeix el dret a la propietat privada (art. 27), la seva funció social (art. 33), la llibertat d'exercir una professió (art. 19) i la protecció dels consumidors (art. 32). L'activitat dels agents i gestors immobiliaris incideix directament en aquests drets, ja que afecta (i) la transmissió i gestió del patrimoni de particulars i empreses, (ii) l'accés a l'habitatge i la cohesió social, (iii) la seguretat jurídica del tràfic immobiliari i (iv) la prevenció del blanqueig de capitals i del frau patrimonial.

Les afectacions esmentades posen de manifest l'interès públic de l'activitat, exigeixen una regulació adaptada a les circumstàncies presents i justifiquen que

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

els professionals estiguin integrats en una corporació de dret públic amb funcions públiques i potestat disciplinària.

b) Inadequació del marc normatiu actual

La Llei del 15 de desembre del 2000 dels agents i gestors immobiliaris no s'adequa a les exigències de la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis professionals, que determina l'estructura, les funcions i els requisits d'accés a les professions titulades i regula de manera exhaustiva la naturalesa, la creació i el funcionament dels col·legis professionals.

D'acord amb l'article 1 de la Llei 6/2008, l'objecte de la norma és regular l'accés i l'exercici de les professions titulades, i també l'organització i el funcionament dels col·legis professionals. L'article 2 de la Llei referida defineix les professions titulades com les que requereixen coneixements i tècniques especialitzades basades en un títol oficial d'ensenyament superior. I l'article 15 del mateix text legal estableix les condicions estrictes de creació dels col·legis professionals: existència de titulació, interès públic i requisits de representativitat.

Avui, la professió regulada per la Llei del 15 de desembre del 2000 dels agents i gestors immobiliaris no es troba integrada en el sistema de professions titulades i el Col·legi no compleix els requisits i les funcions que exigeixen els articles 13 a 34 de la Llei 6/2008. Aquesta incongruència normativa impedeix garantir un accés regulat i basat en competències, un règim disciplinari efectiu, un control efectiu de l'intrusisme, una ordenació clara de les funcions professionals i una representació col·legial de conformitat amb el marc normatiu vigent.

El fet que el Col·legi professional creat sense desplegament a l'article 8 de la Llei del 15 de desembre del 2000 dels agents i gestors immobiliaris no tingui encaix jurídic en l'ordenament actual obliga la nova Llei a refundar íntegrament el Col·legi per adequar-lo al règim legal aplicable a totes les corporacions professionals del Principat.

PÀGINA: 4 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

c) Necessitat d'integració al Marc andorrà de qualificacions (MAQ)

La Llei 7/2023, del 19 de gener, del text consolidat de creació del Marc andorrà de qualificacions estableix un sistema integrat de nivells que classifica totes les titulacions del país i exigeix que les qualificacions professionals estiguin estructurades en termes de resultats d'aprenentatge.

La professió d'agent i gestor immobiliari requereix coneixements jurídics avançats, capacitat d'avaluació i mediació, coneixements fiscals i urbanístics, habilitats de gestió patrimonial, coneixement de mercat i valoració comercial, i coneixement i competències en prevenció de blanqueig de diners i finançament del terrorisme i en matèria de protecció de dades.

Aquestes competències queden fixades per la Llei 7/2023 per al nivell 6A del MAQ, amb l'exigència d'un postgrau específic en matèria immobiliària. Aquests requisits acadèmics són essencials i necessaris per poder ser inscrits al Col·legi professional.

d) Transformacions socials, econòmiques i tecnològiques

El sector immobiliari ha estat un element clau en la transformació econòmica del país i continua tenint una importància significativa en l'economia. L'augment de la inversió estrangera, l'increment del preu de l'habitatge, la digitalització del mercat, la utilització de portals telemàtics i la particularitat jurídica de les operacions exigeixen professionals formats, acreditats i sotmesos a un control públic i col·legial, imprescindible per continuar oferint un servei de qualitat.

Les transformacions viscudes al llarg dels últims vint-i-cinc anys han generat noves obligacions legals, com ara les relacionades amb la transparència en la informació al consumidor, amb la protecció de dades o amb la prevenció del frau, però també en relació amb el blanqueig de diners i el finançament del terrorisme, que són obligacions de diligència deguda, a més de les competències

PÀGINA: 5 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

tecnicourbanístiques essencials per a un bon desenvolupament de la prestació dels serveis.

No hi pot haver evolució econòmica si no hi ha paral·lelament una evolució de la normativa que obligui a complir els requisits necessaris per ser tècnics competents en la matèria. Avui és imprescindible una nova regulació adequada a la resta de l'ordenament jurídic i a les noves circumstàncies.

e) Dret comparat i estàndards internacionals

En dret comparat es constata que tant les exigències del mercat com les del marc regulador de la Unió Europea han obligat els ordenaments jurídics dels països avançats a garantir la capacitat tècnica i la perícia adequada per dur a terme les activitats dels agents i els gestors immobiliaris. Els països del nostre entorn en són un exemple.

França regula exigències formatives i una assegurança obligatòria, tot previst en un registre públic i sota un control administratiu. A Espanya, amb una legislació delegada a les autonomies, les que ho han regulat han creat un registre professional obligatori amb exigència d'una formació mínima per desenvolupar l'activitat comercial.

El mínim comú denominador és la formació i el control de l'activitat. La professionalització és la regla, no l'excepció. Andorra no es pot permetre ser una excepció sense basar el marc normatiu en la formació i el rigor de l'activitat si no vol patir les conseqüències no desitjables d'una regulació incompleta.

f) Objectius de la nova Llei

Aquesta Llei té un doble objectiu. Per una banda, pretén regular l'exercici de la professió, establint un marc complet que recull requisits d'accés, incompatibilitats, drets i deures, responsabilitat civil, penal i disciplinària, i que delimita clarament les funcions professionals: mediació, gestió, administració,

PÀGINA: 6 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

valoració comercial i assessorament immobiliari, amb una regulació de l'exercici de la professió que penalitza la figura del prestanoms, no permetent una pluralitat de negocis relatius a la propietat immobiliària sota una mateixa persona.

I per una altra banda, es proposa refundar el Col·legi professional, dotant-lo de la naturalesa jurídica, les funcions públiques, la potestat disciplinària i l'estructura interna establertes a la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis professionals, i garantint-ne l'adaptació al MAQ i al sistema de professions titulades andorrà.

Amb aquesta reforma, Andorra modernitza el sector immobiliari, reforça la protecció dels consumidors, assegura la professionalitat i el rigor tècnic dels seus agents i col·loca el país al nivell dels estàndards internacionals en matèria d'intermediació i gestió patrimonial.

Capítol primer. *Disposicions generals. Professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària*

Article 1. *Naturalesa i funcions de l'agent i gestor de la propietat immobiliària*

1. Els agents i gestors de la propietat immobiliària són professionals que compleixen els requisits administratius establerts en aquesta Llei i en la legislació concordant per ser autoritzats a exercir l'activitat.

2. Són funcions de l'agent i gestor de la propietat immobiliària les activitats d'intermediació en les (i) transaccions per compra, venda i permuta de béns immobles, (ii) la intermediació i la gestió d'arrendaments, (iii) l'administració de béns immobles per compte d'un tercer i (iv) les taxacions comercials de béns immobles, les quals desenvolupen de manera habitual i retribuïda.

3. Són agents i gestors de la propietat immobiliària i els correspon en exclusiva aquesta denominació les persones que consten degudament inscrites com a membres al Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

4. En l'exercici de la professió, els agents i gestors de la propietat immobiliària queden sotmesos a la Constitució, a les lleis, als estatuts del Col·legi professional, i a les normes reglamentàries que pugui fixar el Col·legi, i també a les normes i els usos que conformen la deontologia de la professió.

Article 2. *Principis d'actuació*

Amb les limitacions que estableixin les lleis de l'ordenament jurídic, els estatuts del Col·legi i les normes i els usos deontològics, l'agent i gestor de la propietat immobiliària exerceix l'activitat professional amb plena independència i llibertat de criteri, opinió i decisió per acceptar o refusar un encàrrec, o per desdir-se'n quan ho consideri convenient, i evitar causar un dany o entrar en un conflicte d'interessos.

Article 3. *Àmbit d'actuació i exclusió d'actuacions*

1. L'exercici de la professió regulat en aquesta Llei abasta la totalitat del territori nacional, independentment de la parròquia en la qual es trobi radicat el comerç.

2. L'activitat professional queda emmarcada en les activitats d'intermediació previstes en aquesta Llei sempre que siguin per compte de tercers.

3. S'exclouen de l'àmbit d'actuació d'aquesta Llei les activitats d'intermediació que siguin efectuades per persones, físiques o jurídiques, en nom i interès propis, i també les activitats efectuades per qualsevol administració pública d'acord amb la definició del Codi de l'Administració, i les actuacions efectuades per l'Institut Nacional de l'Habitatge, el Fons d'aquesta entitat o qualsevol altra entitat pública o privada que promogui arrendaments d'habitatge a preu assequible, assistencial o social.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Article 4. *Formes d'exercici de la professió*

1. Les activitats d'intermediació es poden efectuar personalment o a través d'una persona jurídica, en ambdós casos mitjançant les autoritzacions administratives corresponents en matèria de comerç i els altres requisits legals previstos en l'ordenament jurídic.

2. Queda prohibit l'exercici de la professió de manera simultània per compte propi i a través de la participació d'una persona jurídica, salvat les excepcions que es preveuen en aquesta Llei.

Article 5. *Requisits per exercir la professió*

Per exercir la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària s'han de complir els requisits per ser membre exercent del Col·legi professional d'acord amb el que estableix l'article 15.

Article 6. *Requisits per exercir la professió mitjançant un comerç*

1. El professional autoritzat a exercir la professió d'acord amb els requisits fixats en aquesta Llei pot desenvolupar l'activitat en nom i interès propis mitjançant l'obertura d'un comerç, el qual ha de tenir l'activitat d'intermediació prevista en aquesta Llei en exclusiva.

2. Per a l'obertura del comerç és necessari de manera prèvia l'acord del Col·legi professional –a través de l'òrgan que correspongui– que acrediti la condició de col·legiat en exercici. Per iniciar l'activitat, el professional ha de presentar al Col·legi professional una sol·licitud en la qual, com a mínim, ha de constar:

i. La denominació del comerç, aportant el certificat de reserva de denominació comercial emès pel Registre de Societats Mercantils.
ii. El domicili del comerç.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

iii. El compromís de contractar una assegurança de responsabilitat civil professional amb una companyia d'assegurances establerta legalment al Principat d'Andorra amb un import mínim de cobertura de set-cents cinquanta mil euros (750.000 €). Aquesta assegurança s'ha de mantenir durant tota la vigència del comerç.

iv. Qualsevol altre requisit que pugui exigir el Col·legi professional.

3. La sol·licitud regulada en aquest article es pot fer de manera simultània a la presentació de la sol·licitud per iniciar el procés de col·legiació, d'acord amb el que preveuen els articles 15 i 18 d'aquesta Llei.

4. Un cop obtingut el certificat previst en l'apartat segon emès pel Col·legi, el professional pot iniciar els tràmits administratius necessaris per a l'obertura del comerç i pot iniciar l'exercici de la professió d'acord amb la normativa corresponent.

5. El professional disposa d'un termini de tres mesos des de l'emissió del certificat emès pel Col·legi per començar els tràmits d'obertura del comerç. Un cop obtinguda la resolució administrativa d'obertura de comerç, el professional té l'obligació de presentar al Col·legi professional el rebut de l'assegurança que n'acredita la contractació i la resolució en un termini de quinze dies hàbils des de l'endemà de la notificació de la resolució.

6. Si no es compleixen els terminis del paràgraf 5, l'autorització del Col·legi no es pot fer efectiva i cal tornar a començar els tràmits per poder iniciar l'activitat.

7. Es permet l'activitat conjunta de diversos professionals sempre que tinguin la consideració de col·legiats en exercici.

Article 7. *Requisits per a l'exercici de la professió a través d'una persona jurídica*

1. Només poden desenvolupar l'activitat d'intermediació que regula aquesta Llei les societats anònimes, les societats de responsabilitat limitada o bé les

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

societats cooperatives. Queda exclosa de l'autorització qualsevol altra persona jurídica que no estigui prevista en aquest apartat.

2. La societat pot exercir les funcions establertes en aquesta Llei sempre que tingui l'objecte social exclusiu.

3. Per tal que una societat sigui autoritzada per a l'exercici de la professió, és necessari que com a mínim el cinquanta-u per cent (51%) del capital social de la societat sigui titularitat d'una persona física col·legiada en exercici al Principat d'Andorra. Aquest percentatge ha de ser mantingut al llarg de la vigència de la societat.

4. No obstant això, es permet l'autorització d'una societat per a l'exercici de la professió si hi ha una pluralitat de socis que compleixen els requisits per exercir-la, i per tant per ser membres del Col·legi professional, que conjuntament –ja sigui de manera individual, ja sigui de manera proindivisa– representin un percentatge igual o superior al cinquanta-u per cent (51%) de la societat. Aquest percentatge mínim ha de ser mantingut al llarg de la vigència de la societat.

5. Els òrgans d'administració de les societats han d'estar formats, com a mínim, per una persona física col·legiada en exercici o bé per una persona jurídica la persona física representant de la qual ha d'estar col·legiada en exercici. Aquest requisit ha de ser mantingut al llarg de la vigència de la societat.

6. Si l'exercici de la professió es fa mitjançant una societat cooperativa, la societat només pot ser de primer grau, i tots els socis, tant si són cooperadors com si són de treball o col·laboradors, han de ser col·legiats en exercici. Així mateix, els membres de l'òrgan de representació i govern de la societat, consell rector o administrador únic, han d'estar formats, com a mínim, per una persona física que estigui col·legiada en exercici. El mateix requisit s'aplica a les persones físiques representants de les persones jurídiques que siguin membres de l'òrgan de representació i govern.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Article 8. *Requisits per a la constitució de la societat i l'obertura del comerç*

1. De manera prèvia a la constitució de la societat o a la modificació de la configuració de la titularitat del capital social d'una societat ja constituïda, és necessari que la persona interessada formuli la sol·licitud al Col·legi professional indicant, com a mínim:

i. La denominació de la societat, aportant el certificat de reserva de denominació social emès pel Registre de Societats Mercantils, o bé, si ja existeix i és per modificació de l'accionariat, una còpia de l'escriptura pública de constitució.

ii. La configuració de l'accionariat.

iii. El tipus d'òrgan d'administració i els membres i càrrecs que en formaran part, o bé, si no ha de ser modificat, una còpia de l'escriptura pública en la qual consti l'òrgan d'administració vigent.

iv. El domicili social.

v. Compromís de contractar una assegurança de responsabilitat civil professional amb una companyia d'assegurances establerta legalment al Principat d'Andorra amb un import mínim de cobertura de set-cents cinquanta mil euros (750.000 €), o bé, si ja existeix l'assegurança, el rebut o el certificat de vigència. L'assegurança s'ha de mantenir durant tota la vigència de la societat mentre exerceixi les activitats d'intermediació.

vi. Qualsevol altre requisit que pugui exigir el Col·legi professional.

2. Després dels tràmits administratius pertinents, el Col·legi professional emet un certificat –a través de l'òrgan que correspongui– que acredita el compliment de tots els requisits fixats en aquesta Llei i als estatuts, i certifica que el soci o els socis que han de ser titulars de les accions o participacions socials

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

representen el percentatge mínim establert en l'apartat 4 de l'article 7 i tenen la consideració de membre inscrit al Col·legi.

3. Emès el certificat abans indicat, la societat pot ser constituïda respectant les indicacions relatives a la composició accionarial i membres i càrrecs de l'òrgan d'administració d'acord amb el que està establert pel Col·legi professional al certificat. Aquest certificat s'ha d'annexar a l'escriptura pública de constitució.

4. En el cas d'una transmissió d'accions o participacions socials –per mitjà de qualsevol negoci jurídic– d'una societat activa que ja exerceixi les activitats previstes en aquesta Llei, si els adquirents tenen la condició de membres en exercici només cal aportar un certificat d'inscripció de l'adquirent al Col·legi, que s'ha d'annexar a l'escriptura pública de transmissió de les accions o participacions socials.

5. No obstant el que estableixen els paràgrafs anteriors, si una societat modifica el seu objecte social per dur a terme les activitats regulades en aquesta Llei, hi són aplicables els mateixos requisits exigits per a la constitució de la societat.

6. Els professionals que volen constituir una societat cooperativa han d'efectuar els mateixos tràmits, a més de complir els requisits establerts per la llei sobre la constitució de les societats cooperatives.

7. El representant de la societat disposa d'un termini de quatre mesos des de l'emissió del certificat del Col·legi professional per iniciar els tràmits de constitució de la societat i per obrir el comerç. Un cop obtinguda la resolució administrativa d'obertura emesa per l'òrgan competent d'obertura, el representant de la societat té l'obligació de presentar al Col·legi professional el rebut de l'assegurança que n'acredita la contractació i la resolució administrativa d'obertura de comerç en un termini de quinze dies hàbils des de l'endemà de la notificació.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

8. Si no es compleixen els terminis del paràgraf 7 per a la constitució, l'autorització del Col·legi professional no es pot fer efectiva i cal tornar a iniciar els tràmits col·legials, inclosa la nova presentació del certificat emès pel Col·legi, per tal que la persona jurídica constituïda a aquest efecte pugui obrir el comerç i pugui exercir l'activitat.

Article 9. *Limitacions a l'exercici professional de l'agent i gestor de la propietat immobiliària*

1. L'autorització per exercir l'activitat professional no dona dret a un mateix professional a exercir mitjançant dos o més comerços amb denominació comercial diferent ni tan sols per via de la participació en un comerç o per mitjà d'una participació superior al 10% en una altra societat dedicada a qualsevol de les activitats regulades en aquesta Llei; en queda exceptuat el cas de les sucursals d'un mateix titular.

2. El límit màxim de participació en el capital social del deu per cent (10%) establert com a excepció en aquest article només s'aplica a una sola societat, de manera que no es pot atorgar l'autorització a un professional (tant si és persona física com si és persona jurídica) amb una pluralitat de participacions en tres o més societats amb un percentatge inferior o igual al deu per cent (10%).

3. En conseqüència, en cap dels pressupòsits anteriors, fora de les excepcions previstes, ni el Col·legi professional ni l'Administració pública competent no poden autoritzar una activitat comercial quan el sol·licitant, o un dels sol·licitants, ja és titular d'una activitat comercial amb el mateix objecte comercial.

4. Totes les actuacions societàries o administratives dirigides a eludir les incompatibilitats previstes tenen la consideració de frau de llei.

Article 10. *Personal contractat en règim laboral*

PÀGINA: 14 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

1. Els professionals que exerceixen les activitats regides per aquesta Llei, tant si són persona física com si són persona jurídica, poden tenir personal contractat en règim laboral que tingui la consideració de membre exercent, que pot efectuar les activitats previstes en aquesta Llei sota el règim laboral.

2. Així mateix, els professionals que exerceixen les activitats regides per aquesta Llei, tant si són persona física com si són persona jurídica, poden tenir personal contractat en règim laboral que no sigui membre del Col·legi professional per efectuar funcions administratives i/o comercials. No obstant això, el personal contractat en règim laboral per exercir funcions administratives i/o comercials que no és membre del Col·legi professional en cap cas no pot efectuar les activitats regulades en aquesta Llei de manera autònoma. Aquesta prohibició inclou la signatura de contractes que recullin les clàusules pactades entre el professional i el client, o entre el client i el tercer amb qui hagi mediat. El contracte d'intermediació formalitzat sense tenir en compte aquesta prohibició es considera nul de ple dret, si bé aquesta nul·litat no afecta el negoci jurídic que el tercer hagi pogut efectuar.

3. La contractació i les responsabilitats del personal laboral contractat es regeixen per la llei laboral vigent.

Article 11. *Transparència i informació al consumidor*

1. Els professionals que exerceixen les activitats regulades en aquesta Llei, tant si són persona física com si són persona jurídica, tenen l'obligació d'actuar, sense perjudici del que estableix l'article 2, sota els principis de transparència i informació al client.

2. En compliment d'aquests principis, a l'inici de les relacions contractuals han d'informar de tots els elements essencials de la relació contractual i han d'especificar l'objecte del contracte.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

3. Els professionals i el seu personal tenen l'obligació de lliurar tota la informació precontractual en què constin els punts essencials del futur contracte en el qual volen mediar, i també tota la documentació relativa als béns immobles objecte del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 25. A títol informatiu i no limitatiu, la informació inclou la descripció jurídica del bé, les classificacions administratives, les despeses associades, les càrregues i els gravàmens, els deutes associats, les actes de les reunions de la comunitat de propietaris, etc. Així mateix, també estan obligats a informar degudament i per escrit dels honoraris i de qualsevol altra informació i documentació que sigui necessària per poder expressar un consentiment degudament informat.

4. És requisit essencial per a la validesa del contracte que els pactes entre els professionals i els seus clients siguin atorgats per escrit.

Capítol segon. *Col·legi professional*

Article 12. *Refundació del Col·legi*

1. Per mitjà d'aquesta Llei es refunda el Col·legi Professional d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra, el qual va ser creat per la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000, amb la denominació Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària.

2. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra és una corporació de dret públic i de caràcter professional dotada de personalitat jurídica pròpia i capacitat d'obrar plena per al compliment de les seves finalitats.

3. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra es regeix per aquesta Llei, la legislació relativa als col·legis professionals, els seus estatuts i la normativa interna corresponent, i s'ha de relacionar amb els ministeris del Govern competents en matèria de comerç, professions titulades i col·legis professionals, i també amb les altres administracions públiques quan escaigui, per a les seves activitats professionals.

PÀGINA: 16 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

4. El funcionament, l'estructura i l'organització del Col·legi es regeixen pels principis d'autonomia i de democràcia interna.

5. El seu àmbit territorial és el Principat d'Andorra.

6. Sense perjudici del que preveu l'apartat següent, el Col·legi pot adoptar, de conformitat amb aquesta Llei, les normes d'autoregulació de la corporació i de la professió en tots els àmbits de la seva activitat.

7. El Col·legi està facultat, d'acord amb aquesta Llei, per dotar-se de les normes deontològiques necessàries per preservar la llibertat, la independència, la lliure i lleial competència, la dignitat de la professió i el secret professional, i per impedir el conflicte d'interessos, l'intrusisme i les actuacions professionals irregulars.

8. Els estatuts aprovats i les seves modificacions s'han de trametre al Govern perquè en qualifiqui l'adequació a la legalitat, en disposi la inscripció en la secció corresponent del Registre de professionals titulats, col·legis i associacions professionals, i n'ordeni la publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

9. Els estatuts i les seves modificacions entren en vigor a partir de la seva publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Article 13. *Objecte i finalitats*

1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra té com a objecte la regulació i l'ordenació de l'exercici de l'activitat professional dels agents i gestors de la propietat immobiliària, i també la salvaguarda dels seus principis ètics i deontològics.

2. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra agrupa els professionals que exerceixen o poden exercir la professió d'agent i

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

gestor de la propietat immobiliària al Principat d'Andorra, amb les finalitats següents:

a) Representar de forma exclusiva la professió i defensar els drets i els interessos professionals dels seus col·legiats.

b) Proposar, aprovar i aplicar les decisions necessàries per al bon desenvolupament de l'exercici de la professió, i proposar al ministeri encarregat del comerç les mesures que consideri necessàries per a l'actualització i la modernització de les seves activitats.

c) Garantir que l'exercici professional s'adeqüi a aquesta Llei, als estatuts del Col·legi i a les normes i els usos deontològics, per tal que es respectin els drets i els interessos dels destinataris de l'actuació professional.

d) Col·laborar amb les institucions del país, ja sigui prestant serveis, ja sigui duent a terme les activitats dintre de l'àmbit de la seva competència que li siguin pròpies, tant en interès de les administracions públiques, com dels agents i amb especial atenció als consumidors.

e) Vetllar perquè els col·legiats puguin exercir la seva professió d'acord amb els principis de llibertat, independència i lliure i lleial competència i, en concret, que no es produeixin actes d'intrusisme o d'exercici il·legal de la professió, i actuacions professionals irregulars.

f) Complir i fer complir als col·legiats les disposicions legals i estatutàries que concerneixin la professió, així com les altres normes i els usos que siguin aplicables, i vetllar per l'observança de les normes i les decisions adoptades pels òrgans del Col·legi en les matèries de la seva competència.

g) Mantenir i fomentar els sentiments d'unió i solidaritat entre els col·legiats i les relacions de respecte i de col·laboració entre els col·legiats i l'Administració.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

h) Promoure i facilitar la formació professional continuada dels col·legiats.

i) Aprovar les normes orientadores en matèria d'honoraris que s'han d'aplicar en defecte de pacte entre l'agent i gestor de la propietat immobiliària i el client.

j) Aprovar els seus pressupostos i regular i fixar les aportacions dels col·legiats.

k) Exercir el control deontològic i la funció disciplinària i imposar, si escau, les sancions que corresponguin d'acord amb aquesta Llei, tot respectant els principis de contradicció i d'audiència.

l) Portar a terme les altres funcions que li corresponguin, sempre que tinguin relació amb les finalitats de la professió en general i del Col·legi o dels col·legiats en particular.

Article 14. *Requisits per a la col·legiació*

1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra té dos règims de col·legiació: amb exercici professional com a membre exercent i sense exercici professional com a membre no exercent. Tots són membres de ple dret del Col·legi, sense perjudici dels drets i els deures específics que es derivin de cadascun dels dos règims de col·legiació.

2. Per ser admès al Col·legi és necessari, en tot cas, complir, cumulativament, els requisits següents:

a) Estar en plena possessió dels drets civils i polítics. En el cas dels nacionals no andorrans aquesta possessió s'entén referida als seus estats d'origen.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

b) Estar en possessió d'un títol de nivell 6A del Marc andorrà de titulacions d'ensenyament superior lliurat o reconegut pel Govern.

c) Estar en possessió del postgrau específic en matèria de l'administració i gestió de la propietat immobiliària lliurat per la Universitat d'Andorra.

3. Les persones que volen exercir la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària s'han de col·legiar com a membres exercents. S'entén per *exercici professional* la prestació, habitualment remunerada, dels serveis d'intermediació de les activitats assenyalades a l'apartat 2 de l'article 1.

4. Per ser admès al Col·legi com a membre cal complir, a més dels establerts a l'apartat 2, els requisits següents:

a) No estar condemnat per delictes contra la funció pública, contra l'Administració de justícia, contra la seguretat en el tràfic jurídic i contra la comunitat internacional, mentre no s'hagi produït la cancel·lació dels antecedents penals, ni al Principat d'Andorra ni a l'estranger.

b) No estar incapacitat per a l'exercici de la professió, d'acord amb les circumstàncies previstes a l'article 16.

c) No trobar-se comprès en cap de les causes d'incompatibilitat per a l'exercici de la professió previstes a l'article 17, o de prohibició d'exercir la professió.

d) Obtenir l'autorització d'exercici de la professió titulada emès pel ministeri competent en matèria de professions titulades.

e) Estar en possessió d'un diploma oficial de llengua catalana de nivell B2 emès pel Govern d'Andorra o d'un títol, diploma o certificat equivalent degudament reconegut pel Govern d'Andorra.

f) Ser nacional andorrà o bé acreditar la residència efectiva i permanent al Principat d'Andorra o, en el cas que l'exercici professional titulat es

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

desenvolupi, exclusivament, per compte aliè, acreditar que es disposa d'una autorització d'immigració de treball fronterer vigent.

5. Sense perjudici del que estableixen els apartats anteriors, l'admissió al Col·legi com a membre exercent no es pot fer efectiva fins que la persona interessada tingui obert un negoci obert al seu nom o bé desenvolupi l'activitat professional a través d'una persona jurídica d'acord amb els requisits d'aquesta Llei, o bé s'incorpori en règim laboral a qualsevol de les dos situacions precedents. Per a la col·legiació efectiva cal que la persona interessada presenti la resolució emesa per l'administració competent favorable d'inici d'exercici, o bé, en cas que sigui per exercici per compte d'altri, el document que acredita la relació laboral.

6. Per a l'admissió al Col·legi com a membre no exercent la persona interessada pot presentar al Col·legi la documentació requerida en aquesta Llei sense necessitat de complir el requisit d'acreditar la professió, tant si és per compte propi com si és per compte aliè. Els estatuts poden preveure drets i obligacions diferents dels establerts per als col·legiats en exercici.

7. Com a excepció dels requisits establerts a l'apartat 4, es permet l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària a les persones no residents que exerceixin la professió en les condicions establertes en la llei que regula l'exercici de professions titulades.

Article 15. *Incapacitats*

1. Són circumstàncies que incapaciten per a l'exercici de la professió:

a) Els impediments físics o psíquics que per la seva naturalesa o entitat impossibilitin el compliment de les funcions atribuïdes als agents i gestors de la propietat immobiliària.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

b) La inhabilitació o la suspensió en l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària, en virtut d'una resolució judicial, administrativa o col·legial ferma.

c) L'expulsió del Col·legi mitjançant una resolució col·legial ferma.

2. Les incapacitats desapareixen quan cessin les causes que les han motivat o quan s'hagi extingit la responsabilitat penal o disciplinària corresponent.

Article 16. *Incompatibilitats*

1. L'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària és incompatible:

a) Amb l'exercici dels càrrecs de cap de Govern; síndic o subsíndic general; membre del Consell Superior de la Justícia; membre del Govern; cònsol major o menor; secretari d'Estat; secretari general del Govern, del Consell General, del Consell Superior de la Justícia o d'un comú; cap del Gabinet del cap de Govern; interventor general del Govern o d'un comú; director d'un organisme autònom o una entitat parapública; batlle; magistrat; fiscal general, i fiscal adjunt.

b) Amb la prestació de serveis en règim estatutari o laboral per compte de l'Administració pública, de l'Administració de Justícia i del Consell Superior de la Justícia.

c) Amb els altres casos que estableixin les lleis o els tractats internacionals que formin part de l'ordenament jurídic andorrà.

2. Si el col·legiat incorre en alguna de les causes d'incompatibilitat establertes a l'apartat anterior, ho ha de comunicar en el termini més breu possible a la Junta de Govern del Col·legi i ha de cessar immediatament la situació d'incompatibilitat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

3. Si la Junta de Govern del Col·legi té coneixement que un col·legiat exerceix la professió en una situació d'incompatibilitat, l'ha de requerir perquè regularitzi la seva situació en el termini de quinze dies naturals, sense perjudici de les responsabilitats disciplinàries que se'n puguin derivar.

4. En cas que no ho faci, la Junta de Govern del Col·legi decideix, mitjançant una resolució motivada, la suspensió del col·legiat en l'exercici de la professió.

5. La Junta de Govern deixa sense efecte la suspensió quan el col·legiat acredita que ha cessat la situació d'incompatibilitat.

Article 17. *Sol·licitud d'altes i baixes*

1. Correspon a la Junta de Govern del Col·legi resoldre sobre les sol·licituds de col·legiació. La decisió s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada.

2. La Junta de Govern no pot denegar la col·legiació com a membres no exercents o exercents de les persones que compleixin els requisits que estableixen respectivament els apartats 2 i 4 de l'article 15.

Article 18. *Pèrdua de la condició de col·legiat*

1. La condició de col·legiat es perd, amb la baixa immediata consegüent del Col·legi, en cas de:

a) Defunció del col·legiat.

b) Baixa voluntària del col·legiat.

c) Expulsió del Col·legi mitjançant una resolució col·legial ferma.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

d) Incompliment reiterat del pagament de les quotes col·legials, si ho preveuen els estatuts del Col·legi, amb independència de la infracció disciplinària establerta en aquesta Llei. No obstant això, el pagament de les quotes col·legials pendents comporta la rehabilitació immediata de l'alta col·legial.

2. La persona inhabilitada per a l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària en virtut d'una resolució judicial, administrativa o col·legial ferma perd la condició de col·legiat exercent, però pot ser inscrita com a membre no exercent del Col·legi si ho sol·licita i segueix complint els requisits que estableix l'apartat 2 de l'article 15.

3. Correspon a la Junta de Govern del Col·legi decidir la pèrdua de la condició de col·legiat mitjançant una resolució motivada, que, un cop ha esdevingut ferma, s'ha de comunicar al ministeri encarregat dels col·legis professionals i a l'encarregat en matèria de comerç.

Article 19. *Òrgans de govern del Col·legi*

1. Els òrgans de govern del Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra són l'Assemblea General i la Junta de Govern, presidida pel degà.

2. La Junta de Govern és l'òrgan col·legiat d'administració i direcció del Col·legi.

3. Els estatuts del Col·legi han de fixar el règim de convocatòria i de constitució, el funcionament i la composició de la Junta de Govern, així com el procediment de designació, destitució i renovació dels membres, i la durada del mandat.

4. Contra les resolucions adoptades per la Junta de Govern del Col·legi es pot recórrer davant de la mateixa Junta de Govern en el termini d'un mes des de l'endemà del dia que es notifiquen. La Junta de Govern disposa d'un termini de quinze dies hàbils per resoldre el recurs formulat. Exhaurida aquesta via, es pot interposar un recurs davant de la Secció Administrativa de la Batllia en els termes

PÀGINA: 24 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

que preveu la Llei 9/2022, del 7 d'abril, del Procediment Contenciós Administratiu, o bé la que la substitueixi en un futur.

5. L'Assemblea General és l'òrgan suprem de govern del Col·legi, i es pot reunir en sessió ordinària o extraordinària.

6. Els estatuts del Col·legi han de desplegar el règim de convocatòria i de constitució, i també el funcionament i la composició de l'Assemblea General.

7. Els estatuts del Col·legi poden crear les comissions de treball que considerin necessàries i han de regular el règim econòmic col·legial.

Article 20. *Registre d'activitats professionals*

1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària pot crear un registre de col·legiats, i de personal sota la relació laboral d'aquests, que pot establir la classificació professional de les diferents categories laborals que integren el negoci. Aquest registre, es pot ordenar i categoritzar en funció de la forma en la qual es desenvolupa la seva activitat, ja sigui a través de les persones físiques col·legiades o bé a través d'una persona jurídica permesa per aquesta Llei.

2. Aquest registre deixa constància de la vida professional del col·legiat, amb les seves dades professionals i les incidències que tingui al llarg de la seva col·legiació.

3. Aquest registre també té per objectiu el control preventiu de les restriccions d'exercici professional, les incompatibilitats i les inhabilitacions regulades en aquesta Llei i, per tant, el Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària n'ha d'establir per estatuts l'ús i la protecció de les dades que hi consten.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Capítol tercer. *Exercici de la professió*

Article 21. *Definició*

L'agent i gestor de la propietat immobiliària exerceix les activitats regulades en aquesta Llei d'acord amb els principis i els requisits que s'hi estableixen dins del territori nacional amb l'objectiu de posar en contacte un client amb un tercer per tal de perfeccionar un negoci jurídic formalitzat per escrit a canvi d'uns honoraris regulats pel Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària.

Article 22. *Conflicte d'interessos*

1. Els agents i gestors de la propietat immobiliària no poden actuar quan es trobin en una situació de conflicte d'interessos.

2. En cas de conflicte d'interessos entre diversos clients o de risc greu que aquest tipus de conflicte sobrevingui, els agents i gestors de la propietat immobiliària no poden representar més d'un client en el mateix expedient.

3. Els agents i gestors de la propietat immobiliària s'han d'abstenir d'exercir la representació en els assumptes de tots els clients concernits per un conflicte d'interessos sobrevingut entre ells quan es posi en perill la seva independència.

4. Els agents i gestors de la propietat immobiliària no poden acceptar l'encàrrec d'un nou client si hi ha risc significatiu de violació del secret de les informacions rebudes d'un antic client o si el coneixement dels assumptes de l'antic client pot afavorir el nou client de manera injustificada.

5. En cap de les activitats regulades per aquesta Llei els agents i gestors de la propietat immobiliària associats o col·laboradors no poden assumir la intermediació de tercers que tinguin interessos contraposats o quan hi hagi o hi pugui haver un conflicte d'interessos entre els seus clients.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

Article 23. *Activitats pròpies de la professió*

1. Les activitats que els agents i gestors de la propietat immobiliària poden exercir de manera exclusiva són les establertes a l'article 1.2.

2. Aquestes activitats es poden dur a terme de manera conjunta o individual. Tot i això, el conjunt de les activitats desenvolupades pel col·legiat previstes a l'article 1.2 constitueix una exclusivitat d'activitats. Els col·legiats, independentment de la forma d'exercici de l'activitat, poden ser autoritzats a exercir l'activitat en una adreça comercial o domicili social en els quals hi hagi altres activitats autoritzades o que puguin ser autoritzades.

Article 24. *Transaccions, transmissions patrimonials per venda, compra o permuta de béns immobles*

1. Les activitats relacionades amb les transaccions en què participa un agent i gestor de la propietat immobiliària es poden fer efectives per mitjà de diferents negocis jurídics, amb el benentès que a l'inici de la relació contractual cal especificar quin és l'objecte del negoci.

2. La informació mínima i essencial que s'ha de lliurar a la persona interessada a l'inici de la relació contractual és (i) la identificació del bé immoble, (ii) la descripció del bé immoble, (iii) la titularitat del bé immoble o bé els poders per executar els serveis d'intermediació, (iv) la referència cadastral, (v) l'existència de càrregues, gravàmens, o embargaments i, (vi) si escau, la classificació urbanística. El professional té l'obligació d'exposar la informació i les particularitats del bé immoble objecte de la intermediació de manera objectiva.

3. Si hi ha col·laboració entre diversos professionals respecte a un mateix bé immoble, el professional té l'obligació d'exposar-ho a l'inici de la relació contractual, juntament amb la resta d'informació establerta en l'apartat precedent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

4. En el cas que s'efectuïn transaccions en les quals hi hagi pagaments a compte d'una part a una altra, l'import ha de ser lliurat directament a la contrapart. Aquest import no pot ser compensat amb cap crèdit que pugui tenir el professional envers el tercer que ha contractat els seus serveis.

5. En l'exercici de la intermediació ha de quedar identificat qui és el tercer que ha contractat els serveis i qui assumeix els honoraris del professional. Si aquesta qüestió no es determina, correspon a la part que ha acudit primer a l'agent o gestor de la propietat immobiliària per efectuar la transacció fer-se càrrec de les despeses dels serveis professionals.

Article 25. *Intermediació en arrendaments, sotsarrendaments, cessions o traspassos*

1. Els serveis que ofereix un agent o gestor de la propietat immobiliària relacionats amb la intermediació d'arrendaments, sotsarrendaments, cessions o traspassos abasten béns immobles i comerços.

2. La informació mínima i essencial sobre l'abast dels serveis que un agent o gestor de la propietat immobiliària ha d'especificar a la persona interessada a l'inici de la relació és (i) la identificació del bé immoble, (ii) la descripció del bé immoble, (iii) la titularitat del bé immoble o bé els poders per executar els serveis d'intermediació, (iv) les despeses i els costos relatius associats al bé immoble que és objecte de la intermediació i (v) el preu de l'arrendament o sotsarrendament o bé de la cessió o el traspàs.

3. Si hi ha col·laboració entre diversos professionals respecte a un mateix bé immoble, l'agent o gestor de la propietat immobiliària té l'obligació d'exposar-ho a l'inici de la relació contractual, juntament amb la resta d'informació establerta a l'apartat precedent.

4. Si l'objecte de la intermediació és un negoci, el professional ha de lliurar a la persona interessada, a més de la informació anterior que sigui aplicable, tota la

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

informació necessària per a la continuació de l'activitat, inclosos els contractes d'arrendament, sotsarrendament o de qualsevol altra figura jurídica que permeti l'execució del negoci en un lloc concret.

5. En l'exercici de la intermediació ha de quedar identificat qui és el tercer que ha contractat els serveis i qui assumeix els honoraris del professional. Si aquesta qüestió no es determina, correspon a la part que hagi acudit primer a l'agent o gestor de la propietat immobiliària per efectuar la transacció fer-se càrrec de les despeses dels serveis professionals.

6. Els pagaments que efectuï una de les parts d'acord amb els pactes a què arribi amb l'altra part els ha de satisfer directament a la contrapart, sense la possibilitat que l'agent o gestor de la propietat immobiliària compensi cap crèdit que pugui tenir amb la part amb la qual té la relació contractual.

Article 26. *Administració i gestió de béns immobles per compte d'un tercer*

1. L'agent o gestor de la propietat immobiliària pot administrar i gestionar tot tipus de béns immobles per compte d'un tercer a canvi d'uns honoraris.

2. Per dur a terme aquesta activitat el professional ha de detallar els serveis de què es farà càrrec, especificar els béns immobles afectats i determinar la vigència dels serveis, sense perjudici de les pròrrogues que es puguin pactar, i també fixar el preu del servei.

3. En cas de la gestió d'una comunitat de propietaris d'acord amb el que disposa la regulació en aquesta matèria, l'agent o gestor de la propietat immobiliària que es dediqui a aquesta activitat ha d'actuar sota el principi de transparència i s'ha d'assegurar que les factures per serveis o béns a la comunitat de propietaris en la qual hagi intervingut amb la seva gestió vagin a nom de la comunitat que ha rebut el servei o adquirit els béns. Les factures s'han de lliurar al president de la comunitat i s'han de tenir a disposició de tots els propietaris de la comunitat per lliurar-les a qualsevol propietari o arrendataris o qualsevol posseïdor que ho sol·liciti.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

4. S'exclouen d'aquesta activitat tots els actes de gestió de patrimoni que estan sotmesos a la regulació financera.

Article 27. *Taxació comercial de béns immobles*

Els agents i gestors de la propietat immobiliària poden fer serveis de taxacions comercials de béns immobles d'acord amb la normativa vigent.

Capítol quart. *Responsabilitat de l'agent i gestor de la propietat immobiliària*

Article 28. *Responsabilitat civil i penal*

1. Els agents i gestors de la propietat immobiliària, en l'exercici de la seva professió, estan subjectes a responsabilitat civil quan, per dol o negligència, danyin els interessos la representació dels quals els ha estat confiada.

2. Els agents i gestors de la propietat immobiliària estan subjectes a responsabilitat penal pels delictes i les contravencions penals que cometin en l'exercici de la seva professió.

3. En cas que el degà del Col·legi, o la persona que el substitueixi d'acord amb els estatuts, sigui requerit per l'autoritat judicial o governativa competent per a la pràctica d'una perquisició al despatx professional d'un agent i gestor de la propietat immobiliària, s'hi ha de presentar i ha d'assistir a les diligències que s'hi practiquin, a l'efecte de vetllar per la salvaguarda del secret professional. En qualsevol cas, l'agent i gestor de la propietat immobiliària que es trobi en aquesta situació pot sol·licitar la presència del degà o de la persona que el substitueixi.

Article 29. *Responsabilitat disciplinària*

1. Amb independència de la responsabilitat penal o civil en què hagin pogut incórrer, els agents i gestors de la propietat immobiliària exercents també estan

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

subjectes a la responsabilitat disciplinària derivada de l'incompliment dels deures i les obligacions professionals que els són específics.

2. En els termes establerts en aquesta Llei i en els estatuts col·legials, el Col·legi exerceix a través dels òrgans corresponents la potestat disciplinària en relació amb els col·legiats pels actes que efectuïn o per les omissions en què incorrin en l'exercici o amb motiu de la professió, i pels deures i les obligacions continguts en aquesta Llei, els estatuts del Col·legi o les normes deontològiques aprovades pel Col·legi que infringeixin.

3. La responsabilitat disciplinària és independent de la responsabilitat civil i penal en què puguin incórrer els col·legiats pels mateixos fets.

Article 30. *Potestat disciplinària*

1. La potestat disciplinària en relació amb els col·legiats és exercida per la Junta Disciplinària, la qual es pot constituir en dos instàncies.

2. Les sancions són imposades per la Junta Disciplinària, per resolució motivada que es pren en votació secreta i amb el vot favorable de la majoria absoluta dels seus membres, excepte quan la sanció que es pugui imposar comporti la inhabilitació professional durant un període superior a tres mesos o l'expulsió del Col·legi, en què la resolució s'ha d'adoptar amb el vot favorable de les dos terceres parts dels membres de la Junta Disciplinària.

3. Tanmateix, les faltes lleus poden ser sancionades per la Junta de Govern del Col·legi i, en nom seu, pel degà, sense cap altre tràmit que el d'audiència o al·legacions escrites del col·legiat expedientat.

4. Si en el decurs de la tramitació d'un expedient disciplinari es manifesten indicis de conductes que poden constituir una infracció penal, la Junta Disciplinària ho ha de fer saber a l'òrgan jurisdiccional competent i ha de suspendre, tot seguit, la tramitació de l'expedient esmentat, la qual cosa

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

interromp el còmput dels terminis de prescripció i caducitat, fins que recaigui una resolució ferma en l'àmbit penal.

5. D'altra banda, quan s'estigui instruint o jutjant un procés penal pels mateixos fets que han originat o han de comportar la incoació d'un expedient disciplinari, o per altres fets que hi estiguin íntimament vinculats, s'ha d'iniciar la tramitació de l'expedient disciplinari, si no s'ha començat amb anterioritat, i se'n suspèn tot seguit la tramitació, la qual cosa interromp el còmput dels terminis de prescripció o caducitat, fins que recaigui una resolució ferma en l'àmbit penal.

6. En qualsevol cas, la declaració de fets provats que pugui fer el tribunal penal és vinculant per a la Junta Disciplinària.

Article 31. *Drets*

1. El col·legiat que és objecte d'un procediment disciplinari té els drets següents:

a) Dret a ser informat dels fets que se li imputen, de les infraccions que aquests fets puguin constituir, de les sancions que li puguin ser imposades, de la identitat de la persona designada com a instructor i de l'òrgan competent per imposar la sanció.

b) Dret d'accés a l'expedient disciplinari, de conèixer l'estat de la seva tramitació i d'obtenir còpies dels documents, en els termes del Codi de l'Administració.

c) Dret a formular al·legacions, a proposar les proves que consideri oportunes i a utilitzar tots els mitjans de defensa admesos per l'ordenament jurídic i que siguin procedents.

d) Dret a la presumpció d'innocència i a no declarar en contra de si mateix.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

e) Dret a ser assistit per un advocat durant la tramitació de l'expedient, de lliure elecció per part del col·legiat expedientat i a càrrec seu.

f) Dret a obtenir una resolució motivada.

g) Qualsevol altre dret que reconeguin la Constitució o les lleis.

Article 32. *Procediment disciplinari*

1. El procediment disciplinari l'inicia la Junta de Govern del Col·legi mitjançant la incoació d'un expedient disciplinari, d'ofici o arran d'una denúncia o una comunicació adreçada al degà o a la Junta de Govern, que es tramita amb respecte dels principis generals del procediment sancionador.

2. La Junta de Govern designa un instructor entre els seus membres per instruir l'expedient i formular, en el termini màxim d'un mes, el plec de càrrecs corresponent, que ha d'incloure els fets imputats, amb expressió de les infraccions presumptament comeses i de les sancions que hi siguin aplicables.

3. La Junta de Govern ha de notificar per escrit al col·legiat expedientat la incoació de l'expedient, l'instructor designat i el plec de càrrecs. El col·legiat expedientat disposa d'un termini de deu dies hàbils per fer al·legacions i sol·licitar, si és el cas, la pràctica de les proves que consideri necessàries per a la seva defensa.

4. Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini sense que s'hagi contestat, l'instructor pot practicar les proves sol·licitades que consideri oportunes en el termini d'un mes. Posteriorment, ha de donar vista de l'expedient al col·legiat expedientat per tal que en el termini de deu dies hàbils formuli les conclusions que estimi convenients.

5. El col·legiat expedientat pot defensar-se ell mateix o mitjançant un advocat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

6. La Junta de Govern es constitueix llavors en Junta Disciplinària de Primera Instància sota la presidència del degà. L'instructor designat no en pot formar part.

7. La Junta Disciplinària de Primera Instància ha de dictar en el termini de quinze dies hàbils la resolució corresponent, la qual ha de ser motivada i no pot incloure fets diferents dels que han fonamentat el plec de càrrecs, sense perjudici de la valoració jurídica que se'n faci. Si la resolució és sancionadora, s'han de determinar amb precisió les infraccions comeses, els preceptes en què estan tipificades i les sancions imposades.

8. La resolució s'adopta amb el vot favorable de la majoria o de les dos terceres parts dels membres de la Junta Disciplinària de Primera Instància, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 30, excepte el de l'instructor designat. El degà disposa de vot diriment en cas d'empat.

9. Contra la resolució dictada per la Junta Disciplinària de Primera Instància es pot interposar un recurs davant la Junta Disciplinària de Segona Instància, dins el termini d'un mes des de l'endemà del dia de la notificació de la resolució.

10. La Junta Disciplinària de Segona Instància es constitueix amb tres col·legiats exercents, nomenats per la Junta de Govern i que no han format part de la Junta Disciplinària de Primera Instància ni han estat designats instructor de l'expedient.

11. La Junta Disciplinària de Segona Instància, que és presidida pel col·legiat amb més antiguitat en l'exercici de la professió, ha de dictar en el termini de quinze dies hàbils la resolució corresponent, la qual ha de ser motivada. El col·legiat amb menys antiguitat actua com a secretari de la Junta Disciplinària de Segona Instància.

12. La resolució s'adopta amb el vot favorable de la majoria o de les dos terceres parts dels membres de la Junta Disciplinària de Segona Instància, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 30. El president disposa de vot diriment en cas d'empat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

13. Els col·legiats designats com a membres de la Junta Disciplinària no es poden inhibir, llevat de causa justificada que el degà aprecia. La manca d'assistència o de compliment de les funcions per a les quals han estat designats constitueix una infracció col·legial lleu.

14. Els membres de la Junta Disciplinària també poden ser recusats i, en cas que sigui així, resol el degà.

15. La resolució de la Junta Disciplinària de Segona Instància exhaureix la via administrativa i pot ser impugnada davant la Secció Administrativa de la Batllia en els termes que preveu la Llei 9/2022, del 7 d'abril, del Procediment Contenciós Administratiu, o bé la que la substitueixi en un futur.

Article 33. *Mesures provisionals*

1. La Junta Disciplinària pot acordar, mitjançant una resolució motivada i amb l'audiència prèvia de la persona interessada, la suspensió cautelar en l'exercici de la professió del col·legiat contra el qual se segueix un expedient disciplinari, tenint en compte la gravetat dels fets comesos i les circumstàncies que concorrin.

2. El període de suspensió cautelar no pot ser superior al de la sanció que pugui ser imposada per la infracció presumptament comesa, i el temps transcorregut s'ha de tenir en compte a l'efecte de computar el període de la sanció eventual d'inhabilitació professional que es pugui imposar al terme de l'expedient disciplinari.

Article 34. *Tipus d'infraccions*

1. Són infraccions les accions i omissions, voluntàries o imprudents, contràries a la normativa legal o reglamentària tipificades i establertes com a tals per aquesta Llei, relacionades amb l'exercici de la professió titulada.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

2. Les infraccions comeses per l'agent i gestor de la propietat immobiliària es classifiquen com a molt greus, greus o lleus, tenint en compte la importància, la transcendència o la intencionalitat, així com les circumstàncies concurrents.

3. Les infraccions poden ser col·legials o professionals, segons l'actuació de l'agent i gestor de la propietat immobiliària.

Article 35. *Infraccions col·legials*

1. Són infraccions col·legials les conductes previstes com a tals per aquesta Llei que fan referència a la relació de la persona col·legiada amb el Col·legi i amb les altres persones col·legiades, en l'àmbit del funcionament del Col·legi.

2. Les infraccions col·legials es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Són infraccions col·legials molt greus:

a) L'incompliment dels deures o de les obligacions establerts en aquesta Llei o en els estatuts o en les normes deontològiques del Col·legi, quan revesteixi una gravetat especial i no sigui constitutiu d'infracció professional.

b) La manca de pagament de les quotes col·legials ordinàries o extraordinàries.

c) La manca de pagament de la quota d'assegurança civil professional col·lectiva obligatòria.

d) La realització d'actes que impedeixin o alterin greument el funcionament normal del Col·legi o dels seus òrgans.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

e) Els actes, les expressions o les accions que atemptin contra la dignitat o l'honor dels professionals en l'exercici de la professió, quan revesteixin gravetat especial.

f) La comissió d'actes que constitueixin una ofensa a la dignitat de la professió o a les normes deontològiques que la governen, quan revesteixin una gravetat especial.

g) La comissió de dos infraccions col·legials greus, encara que siguin de distinta naturalesa, sempre que es cometin dins el període d'un any des de la primera de les infraccions i que l'autor hagi estat sancionat per aquesta infracció.

4. Són infraccions col·legials greus:

a) L'incompliment dels deures o de les obligacions establerts en aquesta Llei, als estatuts o a les normes deontològiques del Col·legi, quan no sigui constitutiu d'infracció professional ni es pugui qualificar com una infracció col·legial molt greu.

b) L'incompliment de les decisions o els acords adoptats pels òrgans del Col·legi en matèries que afectin el seu sosteniment econòmic, sempre que no es pugui qualificar com una infracció col·legial molt greu.

c) Els actes, les expressions o les accions que atemptin contra la dignitat o l'honor dels col·legiats en l'exercici de la professió, quan no es puguin qualificar com una infracció col·legial molt greu.

d) La comissió d'actes que constitueixin una ofensa a la dignitat de la professió o a les normes deontològiques que la governen, quan no es pugui qualificar com una infracció col·legial molt greu.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

e) La realització d'un acte de publicitat il·lícita o no autoritzat pel Col·legi quan, per la seva difusió o per altres circumstàncies, tingui especial transcendència.

f) La comissió de dos infraccions col·legials lleus, encara que siguin de distinta naturalesa, sempre que es cometin dins el període de sis mesos des de la primera de les infraccions i que l'autor hagi estat sancionat per aquesta infracció.

5. Són infraccions col·legials lleus:

a) L'incompliment dels deures o les obligacions establerts en aquesta Llei o en els estatuts del Col·legi quan no sigui constitutiu d'infracció professional ni es pugui qualificar com una infracció col·legial molt greu o greu.

b) Les infraccions previstes als apartats 3 i 4 d'aquest article quan no tinguin entitat suficient per ser qualificades com a infraccions col·legials molt greus o greus.

c) La desatenció o el retard en el compliment dels tràmits administratius inherents a la col·legiació i al funcionament dels serveis del Col·legi.

Article 36. *Infraccions professionals*

1. Són infraccions professionals les conductes establertes com a tals per aquesta Llei relacionades amb l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària.

2. Les infraccions professionals es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Són infraccions professionals molt greus:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

a) L'exercici de la professió sense estar en possessió del títol d'ensenyament superior en l'àmbit de l'administració i la gestió de la propietat immobiliària, lliurat o reconegut pel Govern, suficient per a l'exercici de la professió.

b) L'exercici de la professió sense estar inscrit al Col·legi com a membre exercent.

c) La condemna ferma per la comissió d'un delicte dolós, en qualsevol grau de participació, que es produeixi com a conseqüència de l'exercici de la professió.

d) L'exercici de la professió en un supòsit d'inhabilitació professional o de suspensió cautelar, o en un supòsit d'incapacitat o d'incompatibilitat establert als articles 16 i 17, respectivament, d'aquesta Llei, o de prohibició d'exercir la professió.

e) L'exercici de la professió sense haver obtingut l'autorització d'exercici per part de l'Administració competent.

f) L'incompliment dels deures o de les obligacions professionals establerts en aquesta Llei o en els estatuts del Col·legi, quan en resulti un perjudici greu per a les persones que hagin contractat els seus serveis.

g) La vulneració del deure de secret professional.

h) L'encobriment dels actes d'intrusisme o d'exercici il·legal de la professió, així com de les actuacions professionals irregulars.

i) La persistència en la realització d'un acte de publicitat de serveis professionals amb incompliment dels requisits establerts en aquesta Llei o en els estatuts del Col·legi, després d'haver estat requerit de cessament per la Junta de Govern.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

j) La comissió de dos infraccions professionals greus, encara que siguin de distinta naturalesa, sempre que es cometin dins el període d'un any des de la primera de les infraccions i que l'autor hagi estat sancionat per aquesta infracció.

4. Són infraccions professionals greus:

a) L'exercici de la professió sense complir els requisits establerts en aquesta Llei, sempre que no constitueixi una infracció professional molt greu.

b) L'incompliment dels deures o de les obligacions professionals establerts en aquesta Llei o en els estatuts del Col·legi, quan no es pugui qualificar com una infracció professional molt greu.

c) L'incompliment de les normes deontològiques aprovades pel Col·legi i que són essencials en l'exercici de la professió.

d) L'incompliment de l'obligació de portar els llibres actualitzats dels assumptes en què intervinguin i dels comptes amb els clients.

e) L'incompliment de l'obligació de retre comptes als clients, informant de l'evolució dels serveis, i especificant i detallant les quantitats que han percebut o els pagaments efectuats en el seu benefici, i precisant, de forma desglossada, les actuacions efectuades i l'import dels honoraris que s'hi corresponen.

f) L'incompliment de l'obligació de contractar una assegurança que cobreixi els riscos de responsabilitat en què es pugui incórrer arran de l'exercici de la professió, en els termes establerts en aquesta Llei i als estatuts del Col·legi.

g) L'incompliment de l'obligació de fer saber al Col·legi els actes d'intrusisme o d'exercici il·legal de la professió, així com les actuacions professionals irregulars.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

h) Els actes que tinguin la consideració de competència il·lícita o deslleial i hagin estat declarats com a tals per l'òrgan competent.

i) L'incompliment de l'obligació de fer saber al Col·legi qualsevol acte que afecti la independència o la llibertat d'un agent o gestor de la propietat immobiliària en l'exercici de la professió.

j) L'exercici de la professió en un supòsit de conflicte d'interessos.

k) La comissió de dos infraccions professionals lleus, encara que siguin de distinta naturalesa, sempre que es cometin dins el període de sis mesos des de la primera de les infraccions i que l'autor hagi estat sancionat per aquesta infracció.

5. Són infraccions professionals lleus:

a) L'incompliment dels deures o de les obligacions previstos en aquesta Llei i en els estatuts del Col·legi, o de les normes deontològiques aprovades pel Col·legi, sempre que no constitueixi una infracció greu o molt greu.

b) Les infraccions establertes a l'apartat 4, quan no tinguin entitat suficient per ser qualificades com a infraccions greus o molt greus.

Article 37. *Sancions*

1. Les infraccions professionals molt greus poden ser objecte de les sancions següents:

a) Inhabilitació professional durant un període no superior a cinc anys.

b) Multa no inferior a 5.001 euros i no superior a 50.000 euros.

2. Les infraccions professionals greus poden ser objecte de les sancions següents:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

a) Inhabilitació professional durant un període no superior a un any.

b) Multa no inferior a 1.001 euros i no superior a 5.000 euros.

3. Les infraccions professionals lleus poden ser objecte de les sancions següents:

a) Amonestació escrita.

b) Multa no superior a 1.000 euros.

4. Les sancions anteriors poden ser cumulatives entre les del mateix grau, i en cas d'existir sancions simultànies per infraccions de diferent grau, poden acumular-se les del mateix grau i les de diferent grau.

5. En el cas d'infraccions professionals molt greus i greus, també es pot imposar, com a sanció complementària, l'obligació de fer activitats de formació professional o deontològica, quan la infracció s'hagi produït a causa de l'incompliment de deures o obligacions que afectin l'exercici o la deontologia professionals.

6. Si la persona que ha comès la infracció n'ha obtingut un guany econòmic, la sanció de multa es pot ampliar fins a l'import del profit obtingut.

7. Les infraccions col·legials molt greus poden ser objecte de les sancions següents:

a) Expulsió del Col·legi, únicament per la comissió de les infraccions col·legials molt greus establertes a les lletres *a* i *b* de l'apartat 3 de l'article 36.

b) Multa no inferior a 5.001 euros i no superior a 50.000 euros.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

8. Les infraccions col·legials greus poden ser objecte de la sanció de multa no inferior a 1.001 euros i no superior a 5.000 euros.

9. Les infraccions col·legials lleus poden ser objecte de les sancions següents:

a) Amonestació escrita.

b) Multa no superior a 1.000 euros.

10. Les sancions d'expulsió del Col·legi, d'inhabilitació professional i d'amonestació escrita com a conseqüència d'una mateixa infracció són compatibles amb la sanció de multa.

11. Les sancions només són executives quan la resolució que les imposa sigui ferma pel fet de no ser susceptible d'impugnació.

12. El Col·legi professional té competència per executar per si mateix les seves resolucions sancionadores en els termes del Codi de l'Administració.

Article 38. *Graduació*

Les sancions es graduen en funció de les circumstàncies que concorren en cada cas, d'acord amb els principis generals establerts en la legislació vigent i, en concret, de conformitat amb els criteris següents:

a) Intencionalitat.

b) Perjudici causat.

c) Quantia del benefici obtingut o que es pretenia obtenir.

d) Reiteració o reincidència.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

e) Que els mateixos fets hagin estat sancionats en l'àmbit penal.

Article 39. *Prescripció*

1. Les sancions imposades per infraccions molt greus prescriuen al cap de quatre anys; les sancions per infraccions greus, al cap de dos anys, i les sancions per infraccions lleus, al cap de sis mesos.

2. Les sancions que donin lloc a la inhabilitació professional per un període superior a quatre anys prescriuen un cop ha transcorregut el termini per al qual va ser imposada la sanció.

3. El termini de prescripció de les sancions es comença a comptar a partir de l'endemà del dia en què ha esdevingut ferma la resolució que les imposa.

4. El termini de prescripció s'interromp per l'inici, amb coneixement formal de la persona interessada, de l'execució de la sanció.

5. La interrupció deixa de tenir efecte si l'execució resta aturada durant més d'un any per causa no imputable a la persona sancionada. En aquest cas, el còmput del termini de prescripció s'inicia de nou a partir de la data de la darrera actuació que consti en l'expedient d'execució.

Article 40. *Inhabilitació i expulsió*

1. La sanció d'inhabilitació professional impedeix l'exercici professional durant el temps per al qual ha estat imposada.

2. Quan en una mateixa persona concorrin diverses sancions d'inhabilitació successives, el termini establert en cadascuna de les sancions comença a comptar a partir del compliment definitiu de la sanció anterior.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

3. La sanció d'expulsió impedeix a la persona sancionada l'exercici professional fins que hagin transcorregut quatre anys com a mínim.

Disposició transitòria primera. Adaptació del Col·legi a les exigències d'aquesta Llei

1. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei els membres de la Junta de Govern del Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària han de convocar una assemblea general extraordinària, que tindrà el caràcter d'assemblea refundacional, la qual ha d'aprovar els estatuts definitius del Col·legi per adaptar-los als requisits d'aquesta Llei, i escollir les persones que ocuparan els càrrecs corresponents en la Junta de Govern de conformitat amb aquesta Llei.

2. Els estatuts definitius, una vegada aprovats, juntament amb la certificació de l'acta de l'assemblea constituent, s'han de remetre al Registre de Professionals Titulats, Col·legis i Associacions Professionals, adscrit al ministeri encarregat de la justícia, a l'efecte d'inscriure'ls en la secció corresponent, un cop se n'hagi qualificat l'adequació a la legalitat.

3. Atesa la modificació d'estatuts necessària per a l'adaptació a aquesta Llei, s'estableix que els estatuts quedaran aprovats amb el vot favorable del cinquanta-un per cent (51%) dels membres inscrits al Col·legi professional en data de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Disposició transitòria segona. Adaptació dels professionals als règims establerts en aquesta Llei

1. Queden eximits del requisit d'estar en possessió del títol d'ensenyament superior de nivell 6A del Marc andorrà de titulacions d'ensenyament superior lliurat o reconegut pel Govern i del postgrau en administració i gestió de la propietat immobiliària lliurat per la Universitat d'Andorra a què es refereix l'article

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

15, apartat 2, lletres *b* i *c*, d'aquesta Llei, per obtenir l'autorització d'exercici de la professió titulada d'agent i gestor de la propietat immobiliària, i també per ser admesos al Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària, els professionals que a la data d'entrada en vigor de la Llei compleixin de forma alternativa els requisits següents:

a) Que el 31 de desembre del 2025 constin en la darrera relació de persones admeses per exercir la professió.

b) Que durant el curs escolar 2025-2026 hagin cursat el curs en gestió immobiliària de la Universitat d'Andorra i hagin obtingut la qualificació mínima d'aprovat i que tinguin comerç obert, ja sigui directament o a través d'alguna persona jurídica de les acceptades per la Llei, o es trobin en tràmits d'obertura o estiguin treballant per a un tercer que exerceix la professió.

c) Que hagin efectuat i aprovat la prova d'aptitud per exercir la professió d'agent i gestor immobiliari el maig del 2026 i que tinguin comerç obert, ja sigui directament o a través d'alguna persona jurídica de les acceptades per la Llei, o es trobin en tràmits d'obertura o estiguin treballant per a un tercer que exerceix la professió.

2. Els que no compleixin els requisits anteriors, però abans de l'entrada en vigor de la Llei tinguin l'habilitació per exercir l'activitat, amb la vigència d'aquesta Llei tindran automàticament la consideració de col·legiats no exercents. Si en el transcurs de dos anys des de la vigència de la Llei no tenen la consideració de col·legiat exercent, hauran d'efectuar el postgrau que es preveu en la lletra c de l'apartat 2 de l'article 15 d'aquesta Llei, amb el benentès que tindrà la consideració de curs de reciclatge.

Disposició transitòria tercera. Adaptació dels professionals per compte propi i de societats professionals al règim d'incompatibilitats

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

1. S'estableix un termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei perquè els òrgans de decisió i representació de les societats que actualment desenvolupen les activitats previstes en aquesta Llei efectuïn les gestions pertinents d'acord amb la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada perquè s'adaptin al règim de limitacions a l'exercici professional previst a l'article 10. L'adaptació s'ha de notificar al Col·legi.

2. S'estableix un termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei perquè els professionals que exerceixen l'activitat per compte propi efectuïn les gestions necessàries per adaptar-se al règim de limitacions a l'exercici professional previst a l'article 10. L'adaptació s'ha de notificar al Col·legi.

3. Transcorregut el termini fixat als apartats precedents, els professionals que exerceixen per compte propi l'activitat i els que l'exerceixen a través d'una societat que no hagin fet efectiva l'adaptació al règim d'incompatibilitats quedaran inhabilitats per exercir la professió.

Disposició transitòria quarta. Adaptació dels professionals que efectuen l'activitat mitjançant una associació

S'estableix un termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei perquè les associacions que exerceixen l'activitat professional puguin adaptar-se a les precisions de la Llei, o bé constituint una societat anònima, limitada o cooperativa, o bé exercint per compte propi cada un o conjuntament, tots o part, dels seus socis.

Disposició transitòria cinquena. Adaptació del règim d'incompatibilitats establert en aquesta Llei

Atès el règim d'incompatibilitats previst a l'article 15 i tenint en compte la inexistència de causes d'incompatibilitat a la Llei del 15 de desembre del 2000, es considera que els professionals que exercien la professió degudament acreditada amb anterioritat a aquesta Llei i que en el moment de l'aprovació

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.

d'aquesta Llei estan en situació de baixa a conseqüència d'algun dels supòsits d'incompatibilitat previstos a l'article 17, tindran la consideració de col·legiats en exercici en el moment de finalitzar la situació d'incompatibilitat; tindran, per tant, la mateixa consideració que els que preveu la disposició transitòria segona, lletra *a*.

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquesta Llei, queden derogats la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000, i el Reglament d'aplicació de la Llei dels agents i gestors immobiliaris, del 25 de gener del 2023.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

PÀGINA: 48 de 48 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 04/06/2026 11:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=acd33c1f-fde6-4a4e-84df-2ab815936273 emprant el codi segur de verificació.