



Asociación Local de inmobiliarias de Alcorcón, A.L.Í.A

Código Deontológico Profesional

Conceptos

Deontología profesional

*El término **deontología profesional** hace referencia al conjunto de principios y reglas éticas que regulan y guían una actividad profesional. **Estas normas determinan los deberes mínimamente exigibles a los profesionales en el desempeño de su actividad.***

*Es importante no confundir deontología profesional con ética profesional. Cabe distinguir que la ética profesional es la disciplina que estudia los contenidos normativos de un colectivo profesional, es decir, su objeto de estudio es la deontología profesional, mientras que, tal como se apuntaba en el párrafo anterior, **la deontología profesional es el conjunto de normas vinculantes para un colectivo profesional.***

Preámbulo

***El propósito de este Código es fomentar un comportamiento profesional y ético dentro de la Asociación Local de Inmobiliarias de Alcorcón** (en adelante ALÍA). Todos los Directores de las oficinas y Agentes comerciales de ALÍA están obligados por las estipulaciones de este Código y se comprometen a cumplir dichas estipulaciones así como el espíritu de las mismas.*

El Código Deontológico establece cual ha de ser la conducta de los Asociados de ALÍA en las transacciones en que intervengan, en su trato con los clientes y en sus relaciones con los propios compañeros de su oficina, otras agencias inmobiliarias, agentes o vendedores. El deseo de ALÍA es que este Código ayude a guiar a todos sus Asociados para que su forma de actuar acreciente el prestigio de la Asociación y garantice que ALÍA es percibida por el público y por el resto de la industria, como una organización inmobiliaria ética, profesional y capacitada.

Conocimiento del mercado y de la profesión

Artículo 1.- Todos los asociados de ALÍA **deberán estar informados de todos los asuntos relevantes que afecten al mercado inmobiliario local de Alcorcón**, especialmente en su barrio o comunidad, así como, por extensión, en el conjunto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2.- Todos los Asociados de ALÍA **deberán estar familiarizados con las leyes más relevantes, ordenanzas, reglas, regulaciones, políticas públicas, costumbres, formas y procedimientos** que afecten a la industria inmobiliaria en los tres ámbitos legislativos nacionales: municipal, autonómico y estatal.

Artículo 3.- Todos los Asociados de ALÍA **se afanarán por recibir entrenamiento y formación de modo regular y periódico**, y asistirán a puestas al día informativas o educacionales en lo tocante a tecnología, herramientas, técnicas especializadas y otros asuntos relacionados con sus trabajos como Profesionales Inmobiliarios, en un esfuerzo por avanzar en sus carreras.

Relación con otros profesionales

Artículo 4.- En todas sus relaciones, tanto con otros profesionales como con clientes, los Asociados de ALÍA se regirán por los principios de:

RESPECTO, PROFESIONALIDAD, EQUIDAD y MODERACIÓN.

Artículo 5.- Todos los Asociados de ALÍA **se esforzarán para eliminar cualquier práctica que pudiera dañar la imagen**, desacreditar, perjudicar la dignidad o la integridad **de la profesión inmobiliaria**.

Artículo 6.- En el ejercicio de su trabajo y la conducción de su negocio, todos los Asociados de ALÍA **deberán esforzarse por evitar polémicas con otros Profesionales Inmobiliarios**.

Artículo 7.- Los Asociados de ALÍA **no deberán desacreditar públicamente, ni dar opinión personal, sobre las prácticas o transacciones de otros Profesionales Inmobiliarios**. Si se pide la opinión sobre ellos a un Asociado de ALÍA y éste entiende apropiado responder, tal opinión deberá darse sólo desde el respeto, el conocimiento del asunto y con la mayor objetividad posible.

Relación entre agentes y clientes

Artículo 8.- Los Asociados de ALÍA **deberán en todo momento proteger, apoyar y defender los intereses de sus clientes**, tratando al mismo tiempo de manera justa a todas las partes en una transacción.

Artículo 9.- Los Asociados de ALÍA **no equivocarán, ni crearán confusión a un comprador, vendedor, Profesional Inmobiliario o cualquiera otra de las partes de una transacción**, ni usará ningún procedimiento fraudulento o engañoso en el ejercicio de su trabajo.

Artículo 10.-Todos los asociados de ALÍA **evitarán la exageración, el falseamiento o la tergiversación de hechos o informaciones relevantes relativos a una propiedad o transacción;** así como no deben asesorar en materias que están más allá de su experiencia profesional.

Artículo 11.-Todos los asociados de ALÍA **deberán dar información real en su publicidad y cumplir con las disposiciones legales** en materia de consumo, protección al consumidor y contra la publicidad engañosa.

Artículo 12.- Si un Asociado de ALÍA mantiene un interés directo y personal en la compra o venta de una propiedad, más allá del ejercicio normal de su profesión, deberá dar a conocer claramente esta situación al cliente. En la venta de una propiedad suya o en la que tenga intereses creados, el asociado de ALÍA deberá revelar tales hechos al comprador con la suficiente antelación.

Artículo 13.-Ningún asociado de ALÍA recomendará o sugerirá a un cliente el uso de los servicios de otra organización o compañía en la que tenga intereses financieros, sin revelar este hecho en el momento de tal recomendación o sugerencia.

Artículo 14.-Todos los asociados de ALÍA deberán recomendar a sus clientes que reciban el adecuado consejo o asesoramiento legal o fiscal previo, cuando entiendan que la defensa de sus intereses así lo requiere.

Artículo 15.-Los Asociados de ALÍA no dejarán de dar un servicio profesional semejante, ni discriminarán, a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo, incapacidad física o nivel social.

Diligencia profesional

Artículo 16.-Todos los asociados de ALÍA **deberán tener la mayor información posible de los inmuebles que sean objeto de encargo** a fin de poder cumplir correctamente y fielmente su cometido, evitando errores, omisiones y en general toda conducta que afecte a la recta conclusión de su competencia.

Artículo 17.-Todo asociado de ALÍA tiene **el deber de secreto profesional** y cumplir escrupulosamente con la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Artículo 18.-Antes de aceptar un encargo de venta o alquiler, el asociado de ALÍA deberá realizar esfuerzos razonables para averiguar si tal propiedad está ya sujeta a un contrato de exclusiva válido y en vigor.

Artículo 19.-Los asociados de ALÍA respetarán y, por tanto, **no intentarán captar un determinado inmueble, a sabiendas de que mantiene un contrato en exclusiva con otro profesional.** No obstante lo anterior, esto no impedirá que se pueda realizar una labor informativa sobre los servicios de la empresa y se pueda retomar la captación una vez el contrato indicado haya expirado.

Artículo 20.-Ningún asociado de ALÍA anunciará, o permitirá que se anuncie en su empresa una propiedad para su venta o alquiler sin la correspondiente autorización previa del propietario o, en su caso, del profesional inmobiliario que mantenga vigente un encargo de venta.

Artículo 21.-Todos los asociados de ALÍA **deberán captar las propiedades mediante la firma del correspondiente encargo de venta por escrito.** En caso de propiedades captadas por terceros, deberán tener conocimiento de la existencia del citado documento.

Artículo 22.-Los asociados de ALÍA no aceptarán remuneración por más de una de las partes en la transacción sin el total y previo conocimiento de todas las partes. En el caso de los compradores, éstos deberán ser informados siempre previamente a la visita de la propiedad de su interés.

Documentación

Artículo 23.-Todos los asociados de ALÍA suscribirán por escrito un contrato de prestación de sus servicios cuando se les encomiende una gestión de mediación. Se leerá y firmará junto con el propietario/s o quien le hiciera el encargo haciendo constar su representación y con autorización de los restantes copropietarios, si los hubiere.

Artículo 24.-Todos los asociados de ALÍA **rellenarán íntegramente el contrato** (plazo de vigencia, descripción de la finca, honorarios, señal y arras, condiciones de entrega, etc.) Asimismo, **deberán obtener todos los documentos necesarios para comenzar la gestión:** fotocopias de la Escritura de Compraventa, nota registral, fotocopia del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), situación con la comunidad de vecinos. Para el caso del mercado de obra nueva se sumarán documentos como: licencias de obras y/o de primera ocupación, proyecto de construcción, memoria de calidades, seguro decenal, certificado de aval de cantidades entregadas a cuenta, etc.

Colaboración

Artículo 25.-Todos los asociados de ALÍA **se comprometen a la colaboración y a poner al servicio de sus compañeros toda la información necesaria para el buen fin de las operaciones,** sin ocultar datos o circunstancias que redunden en beneficio propio.

Artículo 26.-Los asociados de ALÍA documentarán todo lo relativo a la colaboración a fin de evitar y en su caso resolver rápida y amistosamente los conflictos que puedan surgir.

Artículo 27.-Cualquier asociado de ALÍA que obtenga información de un agente o empresa sobre la captación de una propiedad en venta o en alquiler, no deberá transmitir esta información u ofrecer la colaboración a otro agente sin el consentimiento expreso del agente que hizo la captación.

Artículo 28.-Los asociados de ALÍA que acompañen al cliente comprador **suscribirán la correspondiente hoja de visita donde constará el nombre, apellidos y DNI de dicho cliente.**

Artículo 29.-Todos los asociados de ALÍA, hasta el cierre de una transacción, deberán remitir todas las ofertas de compra a los vendedores tan pronto como le sea posible de forma objetiva e imparcial y preferentemente por escrito.

Artículo 30.-Los asociados de ALÍA deberán asegurarse de que todas las obligaciones monetarias o financieras, y todos los compromisos con respecto a las transacciones inmobiliarias se realicen por escrito, manifestando el acuerdo exacto entre las partes.

Artículo 31.-En el momento en que cualquiera de las partes de la transacción firme cualquier documento, los asociados de ALÍA deberán asegurarse de que tal parte reciba una copia del documento firmado.

Artículo 32.-En transacciones compartidas, toda remuneración debida en relación con la transacción deberá pagarse a la oficina en la cual está el agente comercial y no al agente individualmente.

Artículo 33.-Todos los asociados de ALÍA deberán mantener una cuenta bancaria específica, para aquellas cantidades que les sean dejadas en depósito o por cuenta de otros, con motivo de su trabajo inmobiliario.

Relación entre asociados

Artículo 34.-Todos los asociados de ALÍA **evitarán cualquier acto de competencia desleal**, como por ejemplo los siguientes:

- Obtención de la captación por honorarios inferiores a los recomendados por la asociación.
- Atraer a clientes a quienes otro asociado ya les mostró un bien inmueble determinado, a sabiendas que aquel sigue gestionando esa demanda.
- Atraer a clientes de otro asociado con promesas de mejora de las condiciones para una determinada operación.
- Cualquier otra práctica que la Junta Directiva de ALÍA pueda considerar competencia desleal.

Conciliación

Artículo 35.-Todo asociado de ALÍA que se considere directa o indirectamente perjudicado por otro pondrá su queja en conocimiento de la Junta Directiva, quien procurará una solución amistosa al contencioso. En caso de no hallar solución satisfactoria para ambas partes, se someterán a un procedimiento arbitral, a través de un consejo o asociación arbitral competente en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Artículo 36.-Los asociados de ALÍA **no criticarán en público a otro, ni pondrán en duda sus procedimientos o capacidad profesional**, debiendo plantear sus quejas ante la Junta Directiva.

Artículo 37.-Las violaciones del Código Deontológico serán tratadas por la Junta Directiva de ALÍA en la forma que considere apropiada, actuando razonablemente y de buena fe. Las violaciones de este Código podrán ser igualmente violaciones de ciertos acuerdos contractuales pudiendo terminar en la expulsión del Asociado de ALÍA de la propia asociación. **Las estipulaciones de este Código deontológico están sujetas en todo momento a la ley aplicable.** Si cualquier estipulación fuera inconsistente

con alguna ley, ordenanza, regla o normativa aplicable, en tal caso dicha ley, ordenanza, regla o normativa prevalecerá.

Artículo 37. La vigencia del presente Código, así como su posible revisión será sometida a la aprobación de la Asamblea General, al menos, una vez cada dos años.