

# CÓDIGO DEONTOLÓGICO



**Asociación  
Balear de  
Asesores  
Inmobiliarios**



# Código deontológico de la Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios.

## **Introducción.**

La Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios -ABAI- es una de las Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios coordinada por la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, siendo, el presente Código Deontológico, de obligado cumplimiento para todos sus miembros y asociados desde la fecha de constitución y aprobación con inscripción de registro legal del Colectivo Profesional.



## **1. PREÁMBULO**

El presente Código Deontológico, cuya primera iniciativa de creación data del año 1.992, ha sido redactado y adoptado por la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP- como Coordinadora General de las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, ATP-ADPI, ABAI, AVAI, en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional, a fin de fomentar un comportamiento ético y profesional de todos sus asociados.

Todos los Miembros Numerarios de los Colectivos Profesionales citados están obligados por las estipulaciones de este Código y se comprometen a cumplir dichas estipulaciones así como el espíritu del mismo.

El presente Código establece cual ha de ser la conducta de nuestros consocios en su trato con los clientes, con otros asociados, y así como otros profesionales o empresas intervinientes en el sector inmobiliario, agentes o vendedores, adscritos/afiliados, o no, a esta agrupación, además de recoger los principios que van a presidir todas estas relaciones.

El cumplimiento del presente Código Deontológico permitirá que la forma de actuar de todos los componentes de los Colectivos Profesionales adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, aumente el prestigio de los mismos y de la propia Agrupación, y garantizará que nuestros miembros sean percibidos por el público y por el resto del sector, como los profesionales y empresas más éticos, más profesionales y de mayor reputación existente, permitiendo que la simple pertenencia a esta Agrupación, suponga un aval de dichas características.

### **1.1. Naturaleza de las reglas deontológicas.**

Las reglas deontológicas están destinadas a garantizar, por su aceptación libremente consentida, la buena ejecución por parte de las empresas, personas físicas y jurídicas que constituyen las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP- y a sus Miembros Numerarios, en el desarrollo del ejercicio de sus actividades de asesoramiento, gestión o comercialización de bienes inmuebles.

### **1.2. Objetivos del Código**

Todo Miembro Numerario, así como sus empleados, personal y colaboradores, están obligados a respetar y cumplir el presente Código en el desarrollo de su actividad, como vía para



conseguir, entre otras, una de las finalidades perseguida por estas Asociaciones desde su constitución: potenciar y desarrollar la imagen de las actividades de los asociados, ante la opinión pública española.

La definición de unas normas uniformes aplicables a todos los asociados, son necesarias en interés general de los mismos frente a terceros y como medida para fomentar el respeto mutuo entre los mismos.

### **1.3. Ámbito de aplicación**

Las siguientes normas se aplicarán a todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritas a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL - ATP-, a su personal y a todos sus colaboradores, presentes y futuros.

## **2. PRINCIPIOS GENERALES DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL**

### **2.1. Legalidad**

El asociado actuará sujeto a la legalidad vigente, con una consideración especial hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, sin hacer referencias ni utilizar nombres que induzcan o puedan inducir a error o confusión respecto a la verdadera naturaleza de su empresa o establecimiento y de los servicios que presta.

### **2.2. Independencia**

El ejercicio de los deberes empresariales de los Miembros Numerarios, imponen una independencia absoluta a cualquier presión, tanto de la que resulte de sus propios intereses como de cualquier tipo de influencia exterior. Debe evitarse cualquier atentado contra la independencia de cada asociado, no descuidando en ningún caso la ética profesional, con el objeto de satisfacer los intereses de los clientes y de terceras personas.

### **2.3. Dignidad**

El Miembro Numerario deberá actuar en todo momento con la honorabilidad que requiere esta profesión, evitando todo comportamiento que suponga descrédito para la misma.



## **2.4. Integridad**

El asociado debe ser diligente, honesto y leal en el desempeño de su actividad y en la relación con sus clientes, los demás asociados y terceros, evitando con los mismos situaciones de conflicto.

## **2.5. Formación y Profesionalidad**

Todos los Miembros Numerarios pertenecientes a los Colectivos Profesionales adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, deberán estar familiarizados con las leyes, ordenanzas, reglas, regulaciones, políticas públicas, costumbres, tecnología, herramientas, formas y procedimientos que afecten a la Industria Inmobiliaria, en su ámbito de actuación. Para ello se preocuparán de que la totalidad de sus empleados reciban y tengan la formación y preparación adecuada.

## **2.6. Diligencia**

El asociado debe recabar la mayor información posible sobre los productos que sean objeto de su actividad y le sean encargados por el cliente, para poder cumplir correctamente su cometido.

En el caso de que se le entreguen fondos o cantidades para afianzar operación, se deberán custodiar con total diligencia.

## **2.7. Imagen**

Todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, están obligados a eliminar cualquier práctica y comportamiento que pudiera dañar la imagen hacia el público o desacreditar la profesión inmobiliaria.

## **2.8. Publicidad**

Todos los Miembros Numerarios procurarán identificarse a la hora de realizar cualquier acción publicitaria encaminada a dar a conocer los productos cuya comercialización o venta que le hayan sido conferidas, además deberán cerciorarse de la veracidad de los datos y de la información que aparezca en su publicidad.

La acción publicitaria destinada a dar a conocer un producto no deberá realizarse sin el consentimiento del propietario.



### **3. RELACIONES CON LOS CLIENTES**

#### **3.1. Obligaciones con los clientes**

El asociado no actuará sin encargo previo de su cliente y deberá actuar en todo momento conforme a la legislación vigente en todas las operaciones en las cuales intervenga.

Es, en todo caso, libre de rechazar o aceptar los asuntos en que se solicite su intervención, no siendo necesario expresar los motivos de su decisión. El asociado no aceptará un encargo si sabe que no tiene competencia o capacidad para realizarlo óptimamente.

#### **3.2. Buena Fe**

El Miembro Numerario debe en todo momento actuar de buena fe y en defensa de los intereses de sus clientes, guardando fidelidad a los mismos, pero tratando de manera justa a todas las partes en una transacción.

#### **3.3. Veracidad**

Todos los asociados deberán dar información real y veraz en su publicidad y en sus presentaciones, y en modo alguno equivocarán ni crearán confusión al público.

Ningún Miembro Numerario perteneciente a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscrito a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, equivocarà, ni crearà 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. Todos nuestros miembros evitarán la exageración, el falseamiento o la tergiversación de hechos relevantes relativos a una propiedad o transacción.

#### **3.4. Igualdad**

Los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, no dejarán de dar un servicio profesional semejante a ninguna persona por motivos de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Los consocios no podrán tomar parte en ningún plan o acuerdo para discriminar a ninguna persona en razón a los motivos ya expuestos.



### **3.5. Calidad**

Todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, deberán proporcionar como mínimo el nivel de servicio comúnmente esperado por el público en su trato con un profesional inmobiliario.

Ningún asociado deberá aconsejar sobre asuntos que están más allá de su experiencia profesional.

Todos los asociados deberán recomendar a sus clientes que reciban consejo legal cuando la defensa de sus intereses así lo requiera.

### **3.6. Autocontratación**

Ningún asociado podrá adquirir una participación ni comprar para sí o para algún otro miembro de su familia, sociedad o cualquier entidad en la que tenga un interés directo, una propiedad captada por él mismo, si la Ley no lo permite, o sin dar a conocer claramente esta situación al vendedor y sin contar con su autorización, debiendo respetarse en todo momento un precio justo de dicha propiedad.

Igualmente, en la venta de una propiedad del asociado o en la que tenga intereses creados, el asociado deberá revelar tales hechos al comprador.

### **3.7. Lealtad**

Ningún asociado 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.

### **3.8. Ofertas**

Todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus distintas Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, hasta el cierre de una transacción, deberán remitir todas las ofertas de compra a los vendedores tan pronto como les sea posible y de forma objetiva e imparcial.



### **3.9. Documentación de operaciones**

Siempre que sea posible, los Miembros Numerarios, 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.

En el momento en que cualquiera de las partes de la transacción firme o vise cualquier documento, nuestros asociados deberán asegurarse de que tal parte reciba una copia del documento firmado o visado.

### **3.10. Fijación de honorarios**

El asociado deberá informar al cliente de lo que pide en concepto de honorarios por la gestión que realice y el importe de los mismos deberá ser equitativo.

Ningún Miembro Numerario aceptará remuneración por más de una de las partes en la transacción sin el total conocimiento de todas las partes.

### **3.11. Recepción de cantidades**

El asociado deberá expedir un recibo o justificante por las cantidades que perciba, expresando en el mismo todas las circunstancias que motiven la percepción de las mismas.

Deberá custodiar las mismas con la mayor diligencia.

Todas las cantidades percibidas por los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus distintas Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP- de sus clientes, entregadas con provisionalidad y destinadas a garantizar la consecución de cualquier operación de intermediación, deberán ingresarse en una cuenta bancaria cuyo único fin será el recoger el dinero entregado en el concepto anteriormente citado, donde permanecerá hasta el buen fin o la finalización de la operación en la que haya intervenido.

### **3.12. Seguro de responsabilidad civil profesional y empresarial o explotación de negocio**

Este seguro estará destinado principalmente a dar cobertura frente a las posibles reclamaciones por perjuicios patrimoniales resultantes de errores profesionales y cobertura





frente a las reclamaciones por daños corporales y/o materiales causados a terceros por los bienes muebles o inmuebles o por los empleados en el ámbito de las actividades aseguradas.

El Miembro Numerario deberá tener un seguro por una cuantía razonable, conforme con el alcance de los riesgos que asume en el desempeño de su actividad profesional.

#### **4. RELACIONES ENTRE LOS MIEMBROS NUMERARIOS PERTENECIENTES A LAS DISTINTAS ASOCIACIONES OFICIALES DE ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA ADSCRITAS A LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP- EN LAS DIVERSAS ZONAS GEOGRÁFICAS DEL ESTADO NACIONAL**

##### **4.1. Lealtad**

Entre los Miembros Numerarios debe existir lealtad y un respeto recíproco, evitando siempre competencias ilícitas.

Los asociados procurarán compartir sus experiencias y conocimientos con el fin de enaltecer y fortalecer su profesión.

El asociado no intervendrá en una operación que se hubiese confiado por un cliente a otro asociado con carácter de exclusiva. Si tuviese conocimiento de ello una vez iniciada su gestión, cesará en la misma.

Antes de aceptar una captación, todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus distintas Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, tienen una obligación positiva de realizar esfuerzos razonables para averiguar si tal propiedad está sujeta a un contrato de exclusiva válido y en vigor.

Todo lo anteriormente expuesto en este artículo será de aplicación frente a otros operadores inmobiliarios que estén interviniendo en el sector y que no estén asociados, con la intención y el objetivo de conseguir una mayor integridad profesional y dignificar el sector.



#### **4.2. Equivalencia entre asociados**

Todos los Miembros Numerarios deberán basar sus relaciones en un plano de igualdad. Ningún asociado buscará ventajas injustas sobre otros profesionales inmobiliarios.

#### **4.3. Colaboración**

El asociado que requiera la colaboración de otro, le ofrecerá toda la información necesaria para el buen fin del asunto, debiendo, en todo caso, salvaguardar los intereses del cliente, sin ocultar las circunstancias esenciales que intervengan en el negocio, advirtiéndose de la existencia o no de pactos en exclusiva.

Cualquier pacto entre los mismos deberá ser debidamente documentado con el objeto de evitar conflictos entre los mismos.

#### **4.4. Respeto Mutuo**

En el ejercicio de su trabajo y la conducción de su negocio, todos los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus distintas Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, deberán esforzarse por evitar polémicas con otros profesionales inmobiliarios.

Ningún Miembro Numerario deberá desacreditar públicamente las prácticas de otros profesionales inmobiliarios ni dar opinión personal sobre las transacciones de otros profesionales inmobiliarios. Si se pide la opinión sobre ellos a un miembro de cualquiera de estas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, y este entiende apropiado responder, tal opinión deberá darse con estricta integridad profesional y cortesía.

### **5. RESPONSABILIDAD DE LOS ASOCIADOS**

#### **5.1. Responsabilidad**

Los Miembros Numerarios pertenecientes a las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria en sus diferentes Zonas Geográficas del Estado Nacional adscritos a la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP-, están sujetos a responsabilidad en



el caso de infracción o incumplimiento de sus deberes en el desempeño de su trabajo y del Código Deontológico.

## **5.2. Órgano de Control**

Las facultades disciplinarias, de control y cumplimiento de todas las obligaciones, deberes y respeto de los principios éticos, recogidos en los Estatutos, Código Deontológico y Reglamento de Régimen Interno corresponden al Comité Deontológico que se cree con este fin.

Entre las funciones principales de este Comité estarán:

- a) Se encargará de velar por el cumplimiento del presente Código Deontológico, Estatutos y Reglamento de Régimen Interno.
- b) Sancionará o propondrá las sanciones al Consejo Directivo por los incumplimientos de la normativa Estatutaria, del Código Deontológico, y Reglamento de Régimen Interno.
- c) Revisará y propondrá todas las modificaciones que considere necesarias en la normativa referente al Código Deontológico y del Reglamento de Régimen Interno al consejo Directivo.

## **6. DISPOSICIONES FINALES**

### **6.1. Sujeción a la normativa legal**

El presente Código Deontológico estará sujeto en todo momento a la Ley aplicable.

Si cualquier estipulación de este Código fuera contraria o incompatible con algún Tratado, Constitución, Ley, Ordenanza, Regla o Normativa aplicable, se entenderá derogada e inaplicable dicha estipulación.

### **6.2. Aprobación y entrada en vigor**

El presente Código Deontológico aprobado por la AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL -ATP- como Coordinadora General de las distintas Asociaciones Oficiales de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, ATP-ADPI, ABAI, AVAI, en sus diferentes Zonas Geográficas, es de obligado cumplimiento para todos los Miembros Numerarios de cada Colectivo Profesional adscritos a ATP, desde la fecha de constitución y aprobación estatutaria con inscripción legal de cada Colectivo Profesional.