

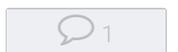
¿CUÁNTO COBRA?, ¿QUIÉN PAGA LOS HONORARIOS?

¿Quién paga los honorarios de una agencia inmobiliaria? Que no te la cuelen

¿Cuáles son los honorarios de una agencia inmobiliaria?, ¿quién paga sus servicios?, ¿cuándo se pagan? Son solo algunas de las preguntas que surgen en torno a ellas



Una agencia inmobiliaria de Madrid. (Foto: Reuters).



E. SANZ

TAGS

AGENCIAS INMOBILIARIAS – INMOBILIARIAS – MERCADO INMOBILIARIO – ALFA INMOBILIARIA – COMPRAVENTA

TIEMPO DE LECTURA 7'

VIVIENDA



La **recuperación inmobiliaria** se palpa a pie de calle, no solo en las estadísticas oficiales. La crisis provocó el cierre masivo de agencias por toda España, un negocio que, por otra parte, se multiplicó durante los años de **bonanza económica**. Ahora, una década después, este sector comienza a recuperarse y son muchas las oficinas que han vuelto a abrir sus puertas.

Sin embargo, tal y como sucedió durante la **burbuja**, con ellas han regresado algunas malas prácticas que, tanto compradores como vendedores, como **caseros** e **inquilinos** deberían tener en cuenta para evitar más de un disgusto si recurren a sus servicios para comprar, vender o alquilar una casa.

¿Cuáles son los honorarios de una agencia inmobiliaria?, ¿quién paga sus servicios?, ¿cuándo se pagan? Son solo algunas de las preguntas que surgen en torno a ellas.

En primer lugar, se trata de una actividad profesional que no está regulada. Es decir, sus profesionales no trabajan bajo el paraguas de ninguna ley. "Es una situación atípica, pero completamente válida, aunque interesaría que hubiera una norma que regulase la gestión inmobiliaria, para que tanto los consumidores como los agentes inmobiliarios supieran cuáles son sus derechos y obligaciones cuando van a vender una vivienda, a comprarla, o alquilarla", explica Diego Galiano, presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API).

Ante este **vacío legal**, tal y como sucedió durante la **burbuja inmobiliaria**, conviene estar alerta. "Con la bonanza del mercado inmobiliario estamos observando la creciente aparición de malas prácticas que perjudican seriamente al sector y a los derechos de los consumidores", alerta Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria. Pero, ¿a qué **malas prácticas** se refiere este experto?

No hay honorarios fijos

¿Cuál es el máximo que puede cobrar una **agencia inmobiliaria** por sus servicios? Al igual que sucede, por ejemplo, con los abogados, no existe un baremo de que fije un máximo o un mínimo respecto a la cuantía de los **honorarios**. "La Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC) impide que haya baremos, por lo que cada agente puede cobrar lo que considere oportuno", explica Diego Galiano. Eso sí, tal y como explican desde Alfa Inmobiliaria, las agencias deben publicar sus anuncios con los **honorarios del servicio incluido**.



12.05.2018

Todo lo que influye en el precio del alquiler, más allá de los fondos buitres

E. SANZ



11.05.2018

El otro negocio inmobiliario de Pepa & Cia, el clan argentino que controla Neinor

E. SANZ

VER MÁS NOTICIAS

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 ¿Quién paga los honorarios de una agencia inmobiliaria? Que no te la cuelen



No existe un baremo de que fije un máximo o un mínimo respecto a la cuantía de los honorarios

"La normativa de consumo obliga a proporcionar al consumidor una información suficiente, veraz y objetiva, lo que combinado con las exigencias de publicidad que realizan la agencias inmobiliarias, y concretamente lo previsto en el RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas obliga a publicar las viviendas a la venta con estos **gastos incluidos**. Y, si no estuvieran incluidos, deberían expresarlo claramente", afirma Jesús Duque.

Este directivo denuncia el hecho de que algunas agencias **anuncian inmuebles sin la autorización** expresa del propietario. El propietario debe saber que debe firmar un documento denominado comúnmente **encargo de venta**, que autorice a la agencia, entre otras cosas, a anunciar su vivienda en unas determinadas condiciones y precio. Este paso no solo es conveniente si no que en determinadas comunidades autónomas es obligatorio, precisamente, por la previsión de la normativa autonómica en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

"Esto no significa que tenga que entregarse la gestión de la vivienda en exclusiva a una agencia, pero sí es un documento en el que debe quedar reflejado el precio total de salida, los honorarios para la agencia, los **plazos de encargo**, las condiciones de transmisión del inmueble, la **documentación entregada por el vendedor** y el tipo de servicio que va a prestar la agencia. "Debe quedar claro, afirma también Jesús Duque, que los **honorarios** por contar con los servicios de una agencia inmobiliaria corresponden al vendedor que es quien, en definitiva, contrata al agente inmobiliario para que le ayude a llevar a buen término la operación".

Quién los paga, ¿el comprador o el vendedor?

"El contrato de servicios debe quedar plasmado por escrito. No es obligatorio, pero sí recomendable", añade Galiano, al tiempo que explica que en dicho documento deberá figura **quién debe pagar sus honorarios**, en qué momento deben abonarse y a cuánto ascienden. "Todo esto depende de los usos y costumbres de cada zona. Por ejemplo, en algunas ciudades el agente puede repercutir a partes iguales los honorarios entre el comprador y el vendedor, mientras que en otras, dichos gastos los asume el vendedor", añade el presidente de los APIs.

El contrato de servicios de la agencia inmobiliaria debería quedar plasmado por escrito y en él debe figurar quién paga los honorarios, cuándo deben abonarse y a cuánto ascienden

"En la zona de Levante, es habitual que las agencias repartan estos **honorarios entre comprador y vendedor**. Esta opción tiene sus partidarios y detractores. Desde nuestro punto de vista ambas opciones son muy respetables, pero siempre y cuando se respeten los derechos de los consumidores", apunta Duque. "En caso contrario, para eso están las hojas de reclamaciones y oficinas de consumo".

Desde Alfa Inmobiliaria señalan, además, que es necesario aclarar el **importe total de estos honorarios** o, en su caso, el **porcentaje sobre el precio total de la operación** que cobra la agencia, debiendo, en todo caso igualmente, especificarse en la publicidad si van a no incluidos los impuestos como IVA o ITP, así como otros gastos vinculados a la operación, por ejemplo, los gastos de notaría o registro.

"El objetivo de esta norma es que el consumidor sepa el precio total y real de la adquisición y evitar que se informe al comprador de que la vivienda tiene gastos "añadidos" o "extras" una vez que ya se ha interesado el inmueble", apunta Jesús Duque, al tiempo que Galiano insiste también en la necesidad de que se especifique en qué momento hay que abonar dichos honorarios.

"Hay agencias que cobran a éxito. Es decir, si consiguen vender o alquilar la vivienda, pero volvemos a lo mismo, no está regulado. Una agencia puede decidir, por ejemplo, cobrar un 25% de los **honorarios** totales durante la fase de comercialización, un 25% durante la fase de negociación y el resto cuando se vende la vivienda. Pero esto es la ley de la selva y en cada ciudad y cada agencia puede hacerlo como considere oportuno".

Cualquiera puede vender una casa

Por otro lado, desde Alfa Inmobiliaria sostienen que el **coste de publicar la vivienda debería estar incluido** en los honorarios de la agencia, ya que es parte del compromiso y trabajo que asume toda agencia: "Se están dando casos de agencias que han solicitado por adelantado un determinado importe para realizar las primeras inversiones en la comercialización de una vivienda", alerta Jesús Duque.

"Cualquiera puede ejercer como agente inmobiliario. Aunque existe un

cuerpo colegiado de APIs, con más de 5.000 profesionales, 46 colegios oficiales y un consejo general, son cientos los operadores inmobiliarios sin colegiar, muchos de los cuales no tienen conocimientos económicos y jurídicos básicos", lamenta Galiano.

Ante este **vacío legal**, algunas comunidades autónomas sí han tomado cartas en el asunto para intentar evitar la mala praxis y los abusos a los consumidores. "En Cataluña, País Vasco y muy recientemente en Andalucía, es obligatorio el registro de los agentes inmobiliarios. No es necesario que estén colegiados, pero al menos sí hay un registro administrativo en el que debe figurar todo aquel que quiera dedicarse a la intermediación inmobiliaria. Para poder figurar en él se les exige, por ejemplo, que no tengan antecedentes penales o que tengan un seguro de responsabilidad civil, entre otros requisitos", concluye Galiano quien, por otra parte, duda de la eficacia de los registros voluntarios de comunidades como la de Madrid.

EL REDACTOR RECOMIENDA



Escribe un comentario...

RECUERDA LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

ENVIAR

1 COMENTARIOS

POR FECHA

MEJOR VALORADOS



JOSE MARIA ROBLES...
LECTOR INFLUYENTE
DESDE 13.03.2017
189 COMENTARIOS

#1

2018-05-13 17:30:12 H

DENUNCIAR COMENTARIO

Las oficinas de consumo y las hojas de reclamaciones no valen ni el papel en las que están escritas.

RESPONDER



1



0



OCULTAR COMENTARIOS



VOLVER ARRIBA

ACTUALIDAD

OPINIÓN

COTIZALIA

TEKNAUTAS

DEPORTES

ACV

CULTURA

MULTIMEDIA

COMUNIDAD

España	N. Cardero	Economía	Ciencia	Liga de Fútbol	Bienestar	Libros	Álbumes	EC Laboratorio
Mundo	A. Casado	Empresas	Móviles	Tenis	Sexualidad	Arte	Videos	EC Brands
Comunicación	C. Sánchez	Mercados	Emprendedores	Fórmula1	Trabajo	Música	Día en fotos	Eventos
Sociedad	J. A. Zorzalejos	Vivienda	Apps	Motociclismo	Educación	Cine	Loterías	Servicios
Viajes	F. Garea	Blogs	Blogs	Blogs	Blogs	Blogs	Juegos y Tests	

Recopilamos cookies propias y de terceros con la finalidad de optimizar el rendimiento y la navegación de sus contenidos. Consiente la recopilación de cookies y el tratamiento de las mismas en caso de continuar navegando por nuestra Página Web. Puede acceder a nuestra [Política de Cookies](#) para obtener mas información

Aceptar