



REGLAMENTO DEL LISTADO DE INMUEBLES COMPARTIDOS (LIC) DE COLABORIA

- I. Preámbulo.
- II. Disposiciones Generales.
- III. Usuarios y Autorizados.
- IV. Régimen Económico.
- V. Órgano de Control y Resolución de Conflictos y Sanciones en la Bolsa Inmobiliaria.
- VI. Políticas de la Bolsa Inmobiliaria. (Procedimiento).
- VII. Modificación del Reglamento de la Bolsa Inmobiliario..
- VIII. Sumisión a Fuero y Arbitraje.
- IX. Aprobación Normas y Entrada en Vigor.
- X. Anexos y Formularios.

I. PREAMBULO.-

El presente Reglamento se configura como el conjunto de reglas operativas, normas de comportamiento y actitudes, que han de guiar el funcionamiento del Listado de Inmuebles Compartidos (LIC) de AMADEI (en adelante LIC COLABORIA o Bolsa Inmobiliaria), la cual es propiedad de AMADEI SERYFORM, S.L., Sociedad de Servicios de AMADEI, y que serán de obligado cumplimiento por parte de los Asociados de AMADEI y asociados o grupos de asociados de otras autonomías previa autorización de AMADEI SERYFORM, S.L., que hayan solicitado su pertenencia, o ya se hayan adscrito a COLABORIA.

La Asociación AMADEI SERYFORM, S.L. (en adelante AMADEI) a través de su Sociedad de Servicios AMADEI SERYFORM, S.L., con la vocación de cubrir la necesidad de muchas empresas de intermediación inmobiliaria de colaborar y compartir información y promover los intereses de sus Asociados y facilitarles las herramientas y actuaciones que redunden en su beneficio, procede a elaborar esta normativa básica que regulará facetas relativas a la pertenencia, desarrollo, funcionamiento, y demás aspectos de LIC COLABORIA.

El propósito del presente Reglamento es establecer los requisitos para que las operaciones que se produzcan a través de LIC COLABORIA, se realicen de forma beneficiosa para la propia Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria, los Asociados de la misma que formen parte de LIC COLABORIA, y para el público o clientes en general.

II. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1. Denominación, duración y domicilio.

Se denomina LIC COLABORIA, al servicio prestado por AMADEI SERYFORM, S.L., Sociedad de Servicios de AMADEI que permite a los Asociados de AMADEI que se hayan adherido a LIC COLABORIA, compartir la información sobre propiedades a la venta o arriendo que aquellos han captado en exclusiva y colaborar en su venta o arrendamiento.

LIC COLABORIA, es un servicio que se crea o constituye por tiempo indefinido, sin perjuicio de su disolución por los Órganos Competentes de AMADEI SERYFORM, S.L.

Artículo 2. Fines y objetivos.

Los fines y objetivos de LIC COLABORIA, son el permitir que los Asociados adheridos, compartan información sobre las propiedades incluidas en la misma, a fin de poder realizar consultas, estadísticas, y demás operaciones que faciliten y permitan, en definitiva, poder cooperar en su venta o arrendamiento, de manera satisfactoria para los miembros de LIC COLABORIA y sus clientes.

Las normas y fuentes que rigen este mercado deberán ser interpretadas y aplicadas de forma que aseguren en todo momento, la libertad de Empresa y la garantía institucional la creación de carteras de clientes por los profesionales del Mercado, la libre circulación de la riqueza inmobiliaria, la transparencia y la seguridad de las transacciones que se canalicen a través del Mercado, la lealtad de la competencia entre los miembros del mismo y los legítimos intereses económicos de los consumidores y usuarios de bienes raíces.

Artículo 3. Titularidad e imagen.

Tanto la titularidad como la imagen de LIC COLABORIA, pertenecen en exclusiva a AMADEI SERYFORM, S.L. o entidad que le sustituya.

El software podrá ser propiedad de terceros, que se relacionarán con AMADEI SERYFORM, S.L. en régimen de arrendamientos de servicios.

III. USUARIOS Y AUTORIZADOS.-

Artículo 4. Usuarios y Autorizados.

Solo podrán utilizar LIC COLABORIA, los Usuarios y Autorizados que hayan sido admitidos como tales por AMADEI SERYFORM, S.L.

Tendrán la consideración de Usuarios, única y exclusivamente, los Asociados de AMADEI que habiendo solicitado su pertenencia a LIC COLABORIA, y estando al corriente de todas sus

obligaciones con AMADEI, tanto económicas como asociativas, hayan sido admitidos como tales y hayan aceptado el presente reglamento.

Tendrán la consideración de Autorizados, los trabajadores, empleados y personal que formen parte de un Usuario de LIC COLABORIA, para los que se habiéndose solicitado su alta en LIC COLABORIA como Autorizados, por parte del Usuario, hayan sido admitidos como tales y hayan aceptado el presente reglamento.

Asimismo, también tendrán la consideración de Usuarios o Autorizados aquellos profesionales o miembros de determinados colectivos u organizaciones con las que se haya firmado algún Convenio de Colaboración y hayan aceptado el presente reglamento.

Artículo 5. Solicitud de pertenencia.

La solicitud de pertenencia a LIC COLABORIA y consiguiente pretensión de reconocimiento como Usuario, o en su caso como Autorizado, se formalizará a través del portal inmobiliario LIC COLABORIA, siguiendo los pasos que en el mismo se establezcan.

Artículo 6. Baja Voluntaria.

Cualquier empresa usuaria que así lo pretendiese, podrá libremente optar por dejar de pertenecer a LIC COLABORIA, con la simple retirada de sus productos del LIC.

Artículo 7. Expulsión.

AMADEI SERYFORM, S.L., motivadamente y previa audiencia del Usuario y/o Autorizado, en su caso, podrá acordar la expulsión de LIC COLABORIA de alguno de sus miembros, cuando estos no cumplieren los requisitos de admisión, hubieren obstaculizado o impedido el logro o consecución de los fines y objetivos de LIC COLABORIA o, en otro caso, por incumplimiento de las obligaciones y deberes determinados para los Usuarios y/o Autorizados, e inobservancia o voluntad manifiestamente rebelde al cumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados.

Específicamente serán causas de expulsión de LIC COLABORIA, y pérdida de todos los derechos del mismo, sin derecho a devolución de cuotas abonadas:

- Impago de cuotas, pagos o derechos establecidos, en su caso, para la pertenencia a LIC COLABORIA, de cualquier tipo, tanto al Socio o Partner tecnológico como a la propia AMADEI o AMADEI SERYFORM, S.L.
- Dejar de cumplir los requisitos de admisión a LIC COLABORIA, y en especial, haber sido expulsado o no ser ya Asociado de AMADEI. Y, en el caso de los Autorizados, no ostentar la condición de trabajador, empleado o personal del Usuario; o que el Usuario al que pertenezcan deje de ser miembro de LIC COLABORIA.
- Incumplimiento muy grave del presente Reglamento o de las normas y acuerdos válidamente adoptados por LIC COLABORIA.
- Estar impedido legalmente para continuar su actividad o haber sido declarado en quiebra, concurso o suspensión de pagos.
- Introducción de propiedades en LIC COLABORIA, sin la debida autorización por escrito, del propietario.
- Inducir a trabajadores, proveedores, clientes y demás obligados, a infringir deberes contractuales, contraídos con otro miembro de LIC COLABORIA, de acuerdo con el artículo 14 de la ley 3/1991, de Competencia Desleal.
- Introducción de propiedades en LIC COLABORIA que no se hayan captado en exclusiva, debidamente documentada la aceptación por escrito firmado por el propietario.
- Cualquier otro incumplimiento o causa grave que a juicio de AMADEI SERYFORM, S.L., le haga acreedor de ser expulsado de LIC COLABORIA.

Contra el acuerdo de expulsión que tome AMADEI SERYFORM, S.L., no cabrá más recurso que el arbitraje previsto en el artículo 33 del presente Reglamento.

Artículo 8. Derechos de los Usuarios y Autorizados.

Los Usuario de LIC COLABORIA, tendrá todos los derechos que se les reconozcan en el presente Reglamento, y demás normativa y acuerdos tomados por AMADEI SERYFORM, S.L., y entre otros, a título meramente enunciativo, los siguientes:

- a) A utilizar y beneficiarse de LIC COLABORIA, según lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normativa y acuerdos de LIC COLABORIA.

Los Autorizados de LIC COLABORIA, única y exclusivamente tendrán los derechos que específicamente se les reconozcan en el presente Reglamento, y demás normativa y acuerdos tomados por AMADEI SERYFORM, S.L., y entre otros, el de poder utilizar y beneficiarse de LIC COLABORIA, según lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normativa de LIC COLABORIA; siempre que su Usuario, lo siga siendo de la citada Bolsa Inmobiliaria.

Artículo 9. Obligaciones de los Usuarios y/o Autorizados.

Todo Usuario y/o Autorizado de LIC COLABORIA, tendrá todas las obligaciones y deberes que se establecen en el presente Reglamento, y demás normativa y acuerdos tomados por los Oréanos de AMADEI SERYFORM, S.L., y demás disposiciones legales, entre otros:

- a) Aceptar, cumplir y hacer cumplir los fines de LIC COLABORIA, así como el presente Reglamento y demás normativa y acuerdos de LIC COLABORIA.
- b) Satisfacer puntualmente las cuotas, pagos o derechos establecidos, en su caso, para la pertenencia a LIC COLABORIA, de cualquier tipo, tanto al socio tecnológico como a la propia AMADEI o AMADEI SERYFORM, S.L..
- c) Prestar su colaboración personal al desarrollo de las actividades y fines de LIC COLABORIA, cuando para ello sea requerido.
- d) Suministrar a LIC COLABORIA, como a los de la propia AMADEI SERYFORM, S.L., la información y documentación precisa que por LIC COLABORIA se le solicite, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento y demás acuerdos y normativa.

- e) Defender los intereses de LIC COLABORIA, poniendo en conocimiento de AMADEI SERYFORM, S.L. los hechos o circunstancias que pudieran perjudicar sus fines u objetivos.
- f) A observar la más correcta diligencia y trato, y cumplimiento de normas, en sus relaciones con el resto de Usuarios y/o Autorizados, clientes y particulares.
- g) El más correcto uso y empleo de los bienes y pertenencias de AMADEI SERYFORM, S.L.
- h) Al pleno cumplimiento de la ley 3/1991 de Competencia Desleal.

Artículo 10. Relaciones entre Usuarios y/o Autorizados.

Todos los Usuarios y/o Autorizados de LIC COLABORIA, al margen de cumplir los derechos y obligaciones establecidos en el presente Reglamento, y demás normas y acuerdos de AMADEI SERYFORM, S.L. y del LIC COLABORIA, vendrán obligados a desarrollar su actividad y comportarse en sus relaciones con otros Usuarios y/o Autorizados y con los clientes, a través de la Bolsa Inmobiliaria, con la mayor profesionalidad, ética, dignidad, respeto e integridad que les sea exigible. Por ello podrán ser amonestados y sancionados por aquellas conductas que esporádica o sistemáticamente destaquen por su agresividad, desconfianza e incumplimiento de las normas establecidas para LIC COLABORIA.

Artículo 11. Libro Registro de usuarios y autorizados.

Todos los Usuarios y/o Autorizados de LIC COLABORIA deberán figurar en un Libro Registro de Usuarios y/o Autorizados que al efecto se lleve, en el que deberá constar la expresión de sus circunstancias personales y domicilio; siendo obligación del Usuario y/o Autorizado notificar los cambios que se produzcan en los datos que recoja. En él se harán constar cuantas incidencias afecten a la condición de Usuario y/o Autorizado.

Artículo 12. Gestión, Administración y Representación.

La gestión, administración y representación interna y externa de LIC COLABORIA corresponde a AMADEI SERYFORM, S.L.

IV. REGIMEN ECONOMICO.-

Artículo 13. Recursos económicos.

Constituyen los recursos financieros de la Bolsa Inmobiliaria:

- Las cuotas, pagos o derechos establecidos, en su caso, para la pertenencia a la Bolsa Inmobiliaria, de cualquier tipo, tanto al Partner tecnológico como a la propia LIC COLABORIA, conforme a lo acordado por AMADEI SERYFORM, S.L.
- Las cantidades destinadas por AMADEI y AMADEI SERYFORM, S.L. a LIC COLABORIA, según acuerden sus Órganos Sociales.
- Cualesquiera otros recursos o ingresos lícitos que sean compatibles con los fines de LIC COLABORIA.

Artículo 14. Obligados al pago.

Quedan obligados al pago de las cuotas, que en su caso se acuerden, todas las empresas que se adhieran a la bolsa como usuarios.

V. ORGANO DE CONTROL, RESOLUCION DE CONFLICTOS Y SANCIONES.-

Artículo 15. ORGANO DE CONTROL.- Todos los usuarios y autorizados de Colaboria estarán sometidos al control del cumplimiento de las obligaciones que se derivan de su pertenencia a la Bolsa Inmobiliaria.

Para el control de dichas obligaciones se constituirá por AMADEI SERYFORM, S.L. al efecto un órgano que podrá recabar la información necesaria de los miembros de LIC COLABORIA, así como realizar funciones de inspección. Dichas funciones podrán ser realizadas por consultores externos a elección de AMADEI SERYFORM, S.L.

Artículo 16. Órganos encargados de la Resolución de Conflictos y Procedimiento Sancionador.

El órgano encargado de la Resolución de Conflictos y del Procedimiento Sancionador será el Consejo de Administración de AMADEI SERYFORM, S.L o la persona ya sea física o jurídica que designe AMADEI SERYFORM, S.L.

Cuando cualquiera de los miembros del Órgano encargado de la resolución tenga algún interés directo en el litigio sometido a arbitraje quedará afecto de incompatibilidad para participar en cuantas decisiones afecten a dicha contienda.

El órgano o persona encargada de la resolución de un conflicto actuará respetando los principios de tipicidad, antijuricidad, culpabilidad, proporcionalidad de las sanciones, gravedad y culpabilidad de las infracciones cometidas, audiencia y recurribilidad.

RESOLUCION DE CONFLICTOS.

Artículo 17. Resolución de conflictos.

Todos los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria o LIC COLABORIA, en caso de conflicto entre ellos, renunciado expresamente a otras vías, se obligan a acogerse al dictamen de AMADEI SERYFORM, S.L. que será obligatorio y contra el que no se admitirá más recurso que el arbitraje previsto en el artículo 33 del presente Reglamento, sin perjuicio de que las resoluciones del mismo serán ejecutables inmediatamente, sin esperar a la firmeza del Laudo arbitral.

Los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria, en caso de conflicto entre ellos, se dirigirán por escrito exponiendo el caso a AMADEI SERYFORM, S.L.

Una vez recibido dicho escrito o escritos se propiciará y coordinará una conciliación previa entre las partes en conflicto, en un plazo no superior a quince días hábiles.

- Si en dicha Conciliación previa hay acuerdo, éste se aprobará, se redactará y tras firmarse por las partes será aplicado en su integridad.
- Si en dicha Conciliación previa no hay acuerdo, AMADEI SERYFORM, S.L., será la encargada de resolver el conflicto.

Se abrirá la instrucción del expediente, en la misma forma que más adelante se establece para las sanciones, hasta concluirlo con una resolución definitiva.

Puede ocurrir que los conflictos entre Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria se hayan motivado por una conducta culposa o dolosa que pueda constituir una falta y dar origen a una sanción. En este supuesto, con independencia de la resolución que resuelva el conflicto entre los distintos Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria; se procederá por AMADEI SERYFORM, S.L. a la apertura e instrucción del oportuno expediente sancionador de la Bolsa Inmobiliaria conforme a lo previsto en los artículos siguientes.

Si dicha conducta culposa o dolosa, pudiera constituir una falta tipificada no sólo en el presente Reglamento, sino también en el Reglamento de Régimen Interior de AMADEI, se procederá a la comunicación directa al Comité Deontológico de AMADEI.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR DE COLABORIA.

Artículo 18. Tipos de Faltas.-

Las conductas en que incurra un Usuario y/o Autorizado de la Bolsa Inmobiliaria, en su relación con los clientes o con otros Usuarios y/o Autorizados, podrán dar lugar a que, tras su conocimiento por AMADEI SERYFORM, S.L, sean consideradas no ajustadas a las disposiciones legales que afecten ala Bolsa Inmobiliaria, a los acuerdos válidamente adoptados o al presente Reglamento, y por lo tanto puedan ser objeto de sanción.

Dichas conductas pueden calificarse como faltas leves, graves o muy graves, en función de la trascendencia que tengaIn para la Asociación.

Artículo 19. Faltas Leves.-

Son conductas constitutivas de faltas leves, todas aquellas que afecten de forma leve y negativa al funcionamiento, imagen o fama de la Bolsa Inmobiliaria, y destacando entre otras a título enunciativo las siguientes:

- a) El trato displicente en cuanto al material y equipos de la Bolsa Inmobiliaria.
- b) Incumplimiento en los deberes de información previstos en la Bolsa Inmobiliaria.

- c) Retraso en el abono de cuotas, pagos o derechos establecidos para la pertenencia a la Bolsa Inmobiliaria, de cualquier tipo, tanto al Partner tecnológico como a la propia AMADEI y/o AMADEI SERYFORM, S.L., en el periodo establecido.
- d) Negligencia en la puesta al día de la información o en dar curso a la documentación que afecte a la Bolsa Inmobiliaria.

Artículo 20. Faltas graves.-

Son conductas constitutivas de falta grave, todas aquellas que afecten de manera significativa al funcionamiento, imagen o fama de la Bolsa Inmobiliaria, y destacando entre otras a título enunciativo las siguientes:

- a) Incurrir en tres faltas leves en el plazo de tres meses.
- b) Incumplimiento de la sanción impuesta por falta leve en el plazo de 30 días desde su notificación.
- c) Pérdida o deterioro grave de los equipos o materiales de la Bolsa Inmobiliaria, debido a culpa o negligencia del Usuario y/o Autorizado.
- d) Realización de publicidad no ajustada a los fines y objetivos de la Bolsa Inmobiliaria.
- e) Haber percibido la Bolsa Inmobiliaria más de tres quejas justificadas por parte de clientes, debido a mal trato recibido; o cinco o más quejas en el plazo de seis meses.
- f) Haber recibido más de dos quejas justificadas de otros Usuarios y/o Autorizados, por el trato recibido, en el plazo de un mes.
- e) Retraso en el abono de cuotas, pagos o derechos establecidos para la pertenencia a la Bolsa Inmobiliaria, de cualquier tipo, tanto al Partner tecnológico como a la propia AMADEI y/o AMADEI SERYFORM, S.L. superior a un mes.
- g) Uso indebido o no permitido del nombre, marcas y demás de la Bolsa Inmobiliaria.
- f) Incumplimiento de las disposiciones legales que afecten ala Bolsa Inmobiliaria, los Estatutos, Código Deontológico, Reglamento de Régimen Interior o a los acuerdos y normas válidamente adoptados por AMADEI y/o AMADEI SERYFORM, S.L. o al presente Reglamento.
- h) Realizar cualquier actuación o comportamiento que perjudique o menosprecie a cualquiera de los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria, o a la Bolsa Inmobiliaria en sí mismo.
- i) Realizar cualquier actuación que implique competencia desleal entre los usuarios de la bolsa o infracción grave de los preceptos de la ley 3/91 de 10 de enero.

Artículo 21. Faltas muy graves.-

Son conductas constitutivas de falta muy grave, todas aquellas que afecten de manera muy significativa al funcionamiento, imagen o fama de la Bolsa Inmobiliaria, y destacando entre otras a título enunciativo las siguientes:

- a) Incurrir en tres faltas graves en el plazo de tres meses o cinco en el plazo de seis.
- b) Incumplimiento de la sanción impuesta por falta grave en el plazo de 30 días desde su notificación.
- c) Dejar de cumplir los requisitos de admisión a la Bolsa Inmobiliaria, y en especial, haber sido expulsado o no ser ya asociado de AMADEI; y, en el caso de los Autorizados, no ostentar la condición de trabajador, empleado o personal del Usuario; o que el Usuario al que pertenezcan deje de ser miembro de la Bolsa Inmobiliaria.
- g) Impago de cuotas, pagos o derechos establecidos para la pertenencia a la Bolsa Inmobiliaria, de cualquier tipo, tanto al Partner tecnológico como a la propia AMADEI y/o AMADEI SERYFORM, S.L.
- h) Introducción de propiedades en la Bolsa Inmobiliaria, sin la debida autorización por escrito, del propietario.
- i) Introducción de propiedades en la Bolsa Inmobiliaria que no se hayan captado en exclusiva, debidamente documentada por escrito firmado por el propietario.
- j) Uso incorrecto o no permitido del nombre de la Bolsa Inmobiliaria, o de las marcas que posea, que suponga perjuicio para la misma o alguno de sus Usuarios y/o Autorizados, o que pueda dar lugar a reclamaciones judiciales de cualquier tipo.
- k) Contraer deudas o compromisos en nombre de la Bolsa Inmobiliaria.
- l) Falseamiento en los deberes de información con la Bolsa Inmobiliaria.
- m) Negativa o falseamiento en la puesta al día de la información o en dar curso a la documentación que afecte a la Bolsa Inmobiliaria.
- n) El engaño, la falsedad o la mala fe en el trato y gestión de operaciones con clientes, vendedores, compradores, Usuarios y/o Autorizados y demás personas.

- o) Inducir a trabajadores, proveedores, clientes y de más obligados, a infringir los deberes contractuales básicos que hayan contraído con otro miembro de LIC COLABORIA
- p) Incumplimiento grave de las disposiciones legales que afecten a la Bolsa Inmobiliaria, los Estatutos, Código Deontológico, Reglamento de Régimen Interior o a los acuerdos y normas válidamente adoptados por AMADEI y/o AMADEI SERYFORM, S.L. o al presente Reglamento.
- q) Cualquier otro incumplimiento o causa grave que a juicio de AMADEI SERYFORM, S.L. le hiciere indigno de pertenecer a la Bolsa Inmobiliaria, o que haya obstaculizado o impedido el logro o consecución de los fines prevenidos en el presente Reglamento.
- j) Realizar cualquier actuación o comportamiento que perjudique o menosprecie, gravemente, a cualquiera de los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria, o a la Bolsa Inmobiliaria en sí mismo.
- k) Realizar cualquier actuación que implique competencia desleal entre los usuarios de la bolsa o infracción muy grave de los preceptos de la ley 3/91 de 10 de enero.
- l) No atender a los requerimientos de información y someterse a la inspección de LIC COLABORIA y AMADEI SERYFORM, S.L.

Artículo 22. Prescripción

Las faltas leves prescribirán a los 90 días, las graves a los seis meses y las muy graves a los doce meses desde el momento en que se tuvo conocimiento del Usuario o Autorizado que realizó la falta: y, en cualquier caso, por el transcurso de dos años desde la realización de la falta.

Artículo 23. Sanciones de las Faltas leves.-

Las conductas calificadas como faltas leves, podrán ser sancionadas con una de las siguientes penas:

- a) Amonestación escrita con advertencia de subsanación.
- b) Multa que podrá ir del doble de la cuota mensual de la Bolsa Inmobiliaria, que viniera pagando el Usuario y/o Autorizado, hasta cuatro veces la cuota mensual.

Artículo 24. Sanciones de las Faltas Graves.-

Las conductas calificadas como faltas graves, además de la advertencia de subsanación, podrán ser sancionadas con una de las siguientes penas, o dependiendo de su gravedad con ambas:

- a) Multa que podrán ir del pago de 500 euros a 2000 euros.
- b) Suspensión de la condición de Usuario y/o Autorizado de la Bolsa Inmobiliaria, de tres a seis meses.

Artículo 25. Sanciones de las Faltas Muy Graves.-

Las conductas calificadas como faltas muy graves, además de la advertencia de subsanación, podrán ser sancionadas con una de las siguientes penas, o dependiendo de su gravedad con multa y suspensión o multa y expulsión:

- a) Multa que podrán ir del pago de 1000 euros a 3000 euros.
- b) Suspensión de la condición de Usuario y/o Autorizado de la Bolsa Inmobiliaria, de seis a un año.
- c) Expulsión de la Bolsa Inmobiliaria y pérdida de todos los derechos de Usuario y/o Autorizado.

Artículo 26. Procedimiento Sancionador.-

Los hechos que puedan ser susceptibles de faltas, requerirán la apertura de expediente sancionador, como paso previo a la resolución sancionadora.

Cuando de oficio, o por denuncia, ya sea de Usuario, Autorizado, cliente o cualquier otra persona, se presente denuncia o escrito que algún Usuario y/o Autorizado, haya podido incurrir en algún hecho que pudiera tipificarse como falta, AMADEI SERYFORM, S.L. procederá la apertura de un expediente sancionador e instruirá el mismo.

Dicho expediente sancionador se iniciará, en su caso, por la ratificación de la denuncia o escrito, e incluso si así se acordase por la audiencia del denunciante y aportación de las pruebas que pueda aportar en apoyo de sus argumentos. Seguidamente se comunicará la apertura del expediente sancionador al denunciado, y se dará un plazo de diez días hábiles para que formule pliego de descargos y aporte cuantos datos o pruebas estime convenientes para su justificación.

Una vez hechas las alegaciones por todas partes intervinientes y presentadas las pruebas, AMADEI SERYFORM, S.L. si lo estimara oportuno, podrá solicitar a cualquiera de las partes aclaraciones sobre las alegaciones y las pruebas presentadas.

Seguidamente, AMADEI SERYFORM, S.L. procederá a redactar resolución definitiva donde se acordará la sanción que se impondrá al denunciado.

La resolución será obligatoria para el Usuario y/o Autorizado, y no admitirá más recurso que el arbitraje previsto en el artículo 33 del presente Reglamento, recurso que no paralizará la ejecución provisional de la sanción, aunque esta sea la suspensión o expulsión del Usuario y/o Autorizado de la Bolsa Inmobiliaria.

Al Usuario y/o Autorizado de la Bolsa Inmobiliaria, que se le haya denegado la razón en la resolución de un conflicto o se le imponga una sanción por haber cometido una falta, se le podrá exigir además que pague los gastos y costas a que ha dado lugar la apertura del expediente sancionador, siendo responsable subsidiario del Autorizado su Usuario autorizante.

AMADEI SERYFORM, S.L. será la encargada de vigilar el cumplimiento de las penas y sanciones impuestas.

VI. POLITICAS DE LIC COLABORIA

Artículo 27. Supuestos y definiciones.

Exclusiva.- Es el encargo de gestión de operación inmobiliaria que confiere el propietario de un inmueble, apoderado o mandatario de éste, a una persona física o jurídica que realiza actividades de intermediación, comercialización o mediación dentro del sector inmobiliario.

La Exclusiva se formalizará por escrito, y mientras esté en vigor el propietario o propietarios se obligarán a no encomendar la operación inmobiliaria objeto del encargo, a otra persona física o jurídica. Se podrán establecer cláusulas, libremente pactadas o negociadas entre las partes, que introduzcan mecanismos de penalización al propietario en caso de incumplimiento de dicha obligación, así como en el caso de que venda o alquile el inmueble por su cuenta, siempre que las gestiones de la agencia hayan contribuido a la conclusión del contrato de compraventa o arrendamiento.

En el documento de exclusiva se recogerán como mínimo los siguientes datos:

- Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos del Registro Mercantil, de la persona física o jurídica que se le hace el encargo de la operación inmobiliaria.

- La totalidad de los datos registrales identificativos de la inscripción del inmueble, sobre el cual se va a realizar la operación transacción inmobiliaria, en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

- Los datos fundamentales económicos que pueden afectar al inmueble y que son determinantes a la hora de realizar la operación inmobiliaria, cargas situación económica en la que se encuentran y afectan al inmueble en el momento de realización de la operación inmobiliaria.

- Descripción física del inmueble con expresión de su superficie, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y servicios accesorios.

- Plano general del emplazamiento del inmueble, y plano de éste mismo.

- precio total o renta del inmueble y servicios accesorios y forma de pago. Además de estar específicamente determinados los honorarios a cobrar por la operación inmobiliaria que se ha encargado.

OFICINA CAPTADORA O CAPTADOR (OFERTANTE)

OFICINA DEMANDANTE O AGENTE DEL COMPRADOR (DEMANDANTE)

CLIENTE OFERTANTE (PROPIETARIO)

CLIENTE DEMANDANTE (COMPRADOR, ARRENDATARIO)

OFERTA (OPERACIÓN O TRANSACCION, SOBRE UN BIEN INMUEBLE, QUE SE ENCARGA SU REALIZACIÓN, POR UN PROPIETARIO O PROPIETARIOS, A UNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PROFESIONAL INMOBILIARIO)

DEMANDA (OPERACIÓN O TRANSACCIÓN, QUE SE ENCARGA A UNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PROFESIONAL INMOBILIARIO, CONSISTENTE EN ADQUIRIR, COMPRAR, ARRENDAR O CUALQUIER OTRA OPERACIÓN INMOBILIARIA QUE SE DEMANDE).

OPERACIÓN INMOBILIARIA.- Son todos los negocios o actos dispositivos que se pueden realizar sobre una propiedad inmobiliaria, por su propietario, propietarios, usufructuarios o nudo propietarios.

Artículo 28. Sistema Informático.

El conjunto de programa y bases de datos que conformen la plataforma informática que permita un sistema de concentración organizada de la recepción y puesta ordenada a disposición de los Usuarios y Autorizados, a través de redes informáticas abiertas y cerradas, de información sobre los Usuarios y las diferentes ofertas de compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

Artículo 29. Obligaciones de los usuarios:

1) Captador u oficina captadora:

Las principales obligaciones del Captador de los inmuebles son:

A/ Tener el documento de exclusiva por escrito y firmado por los propietarios, apoderados o mandantes además de la nota simple registral y toda aquella documentación necesaria para llevar la operación a buen fin.

B/ Completar todos los datos referentes a los inmuebles que se establezcan como obligatorios. Además deberá aportar toda la información complementaria que sea necesaria para llevar a cabo la operación inmobiliaria que se le haya encomendado, además estará obligado a mantener en todo momento la información actualizada teniendo como obligación revisar los datos como mínimo una vez al mes.

C/ El Captador está obligado a introducir en la base de datos compartida, en el plazo de 48 horas desde el momento de su captación, todos los inmuebles captados en exclusiva.

D/ El Captador está obligado a facilitar la visita de los inmuebles que estén en su cartera de propiedades, poniendo a disposición de la persona interesada todos los medios que estén a su alcance.

E/ El Captador está obligado a informar del resultado de la visita.

F/ El Captador tiene la obligación de facilitar toda negociación dirigida a llevar a cabo la operación que se le ha encomendado. Deberá gestionar las ofertas en firme que le hayan sido notificadas por escrito. Se darán traslado todas las ofertas que se hayan recibido, hasta que el propietario acepte una de éstas en la mayor brevedad posible.

Deberá el captador acusar recibo de todas las ofertas recibidas.

G/ El Captador facilitará y llevará a cabo todas las gestiones necesarias para llevar a buen fin la operación, una vez que hayan sido aceptada por el propietario.

H/ El Captador tiene la obligación de pagar los honorarios que correspondan a las personas intervinientes en la operación, como máximo en el plazo de siete días desde el devengo y cobro de los honorarios.

2) Vendedor, oficina representante del comprador o demandante:

A/ El agente del comprador está obligado a dar la totalidad de la información, al cliente demandante, que pueda afectar a la operación inmobiliaria que pretenda realizar. Además está obligado a verificar con el captador del inmueble los datos y la información referente a éste, en caso de comprobar que esta no es suficiente o no es correcta.

B/ En caso de existir una oferta en firme, está obligado a comprobar la veracidad de los datos que introduce de los clientes demandantes.

C/ Está obligado a facilitar y gestionar las visitas de los clientes demandantes, teniendo la obligación de tener completo el parte de visita con la información resultante.

D/ El Agente del Comprador que tenga una oferta, se obliga a que ésta vincule al posible cliente demandante, y en el supuesto de ser aceptada por el cliente oferente, si el cliente demandante renunciase a continuar y formalizar la operación inmobiliaria, le generará una

responsabilidad por el perjuicio causado. Toda oferta realizada por un cliente demandante estará realizada por escrito.

E/ Facilitará y llevará a cabo todas las gestiones necesarias para llevar a buen fin la operación, una vez que hayan sido aceptada por el propietario.

Artículo 30. Procedimiento Informático:

1) Entrada Propiedades y Demandas.

Las propiedades que vayan a ser ofertadas en la base de datos compartida de producto inmobiliario, deberán haber sido captadas en exclusiva y desde el momento de la firma de la exclusiva el captador tendrá un plazo de 48 horas para ponerla en la base compartida.

2) Acuerdo de Captación.

Toda captación hecha por una oficina captadora se reflejará por escrito. Siendo el único responsable de la captación la oficina captadora, que para poder publicar su captación dentro de la base de datos compartida tendrá que recoger toda la información de acuerdo con las normas y las reglas que se recogen en el presente Reglamento y artículo 29, punto primero apartado A.

La documentación que es obligatoria a la hora de preparar una captación en exclusiva se conservará durante un periodo de doce meses desde la fecha de vencimiento del Acuerdo de Captación o desde la fecha del cierre de la operación inmobiliaria que se encargó a la oficina captadora.

Una oficina de captación no deberá aceptar un acuerdo de captación en exclusiva si conoce la existencia de otro acuerdo en relación con el inmueble con el que se pretende realizar una operación inmobiliaria.

El plazo mínimo de duración de una captación será de 90 días, salvo pacto en contrario. En todo caso será obligatorio para el captador detallar el plazo de vigencia de la exclusiva.

3) Obligatoriedad de inclusión de propiedades.

Todos los que participen en la base de datos compartida estarán obligados a incluir todas las propiedades captadas en exclusiva.

4) Plazos de entradas.

Tendrán el plazo de 48 horas para dar de alta el producto en la base compartida.

5) Modificación de entradas.

Todos los intervinientes están obligados a tener al día la información introducida en la base de datos compartida, esta será revisada obligatoriamente una vez al mes.

6) Supervisión de las propiedades incluidas o demandadas.

AMADEI SERYFORM, S.L. y LIC COLABORIA podrá designar un órgano que realice las funciones de control y supervisión de las propiedades introducidas en la base de datos compartida, pudiendo utilizar para su función los medios que estime oportunos o los medios informáticos que se establezcan para este fin.

7) Información.

La información contenida en la base de datos será veraz y se introducirá toda la información necesaria para llevar a buen fin la operación.

8) Fotografías.

Será obligatorio dentro de la información de los inmuebles puestos en la base de datos compartida, el introducir al menos tres fotografías.

Acuerdo Captación.

Toda captación o acuerdo de captación que sea llevado a cabo por un captador, deberá ser en exclusiva si este quisiera publicarlo en la base de datos compartida.

Es decir para poder ofrecerse una operación inmobiliaria, el Agente de Captación deberá realizar la captación del inmueble objeto de la operación de acuerdo con las reglas y regulación que se establezca en esta normativa.

9) Publicidad.

Los intervinientes de la Bolsa, estarán obligados a recabar del propietario por escrito autorización expresa para incluir sus datos y los del inmueble en la bolsa para así comercializar el mencionado inmueble.

Citas y Llaves.

Toda visita de un inmueble puesto en la base de datos compartida, será realizada a través del Agente Captador, a no ser que se indique de otra manera en la hoja de información de datos.

El Captador estará obligado a gestionar con la mayor diligencia las visitas a los inmuebles, coordinando con el demandante de la visita el día y la hora en la cual se realizará ésta, informando con antelación al que solicito la visita si esta no puede llevarse a cabo.

En caso de que un agente del comprador o demandante de visita no puede acudir a la cita deberá avisar con la mayor inmediatez.

Mientras esté vigente la exclusiva, el Agente de la captación deberá facilitar en todo momento las visitas que le soliciten.

En caso de tenerse las llaves del inmueble por un captador, solo podrán utilizarse con el objeto de enseñar el inmueble a las visitas, responsabilizándose de todo lo que ocurra por mal uso o por un uso distinto, de las llaves depositadas con el fin de mostrar el inmueble.

10) Honorarios.

Existe una total libertad, por parte de los Agentes Captadores u ofertantes y los Agentes del Comprador o demandantes, para pactar los honorarios con los clientes por la intermediación en la operación. Dichos honorarios estarán obligados a reflejarse en la información de las ofertas y de las demandas. Para publicar propiedades en LIC COLABORIA no se exige un porcentaje de honorarios mínimo pactado con la propiedad y a compartir entre agencias.

Se prohíbe expresamente toda acción que limite o restrinja la competencia o implique imposición de comisiones o porcentaje de honorarios mínimos, considerándose falta muy grave sancionable con la expulsión, en su caso.

Los honorarios pactados en una operación se reflejarán en moneda de curso legal y sin incluir los impuestos o tributos que graven la operación, siendo estos aparte, e incrementados o disminuidos de la parte que le corresponda a cada uno de los intervinientes.

El Captador estará obligado a reflejar la totalidad de los honorarios pactados en una operación inmobiliaria. De los honorarios pactados por el Captador, este negociará un porcentaje sobre el precio final de venta con el Agente del Comprador, sin que tal negociación pueda implicar un incremento del precio de la vivienda en ningún caso ni quepa concertación o coordinación de precios alguna entre ambos agentes. Queda prohibida la fijación, directa o indirecta de precios y otras condiciones comerciales por los agentes.

En caso de intervenir tercera persona en la operación, por haber sido acordado por una de las partes intervinientes, este percibirá los honorarios de la parte que corresponda al que haya pactado con él su intervención. Cualquier modificación sobre los honorarios deberán reflejarse por escrito, una vez cerrada la operación toda modificación de honorarios solo afectará al que la haya pactado por su cuenta y riesgo

Salvo pacto en contrario los honorarios se abonarán por la persona que la reciba en el plazo de siete días desde el devengo y cobro de los honorarios. En caso de impago el obligado a pagar los honorarios, deberá justificar el motivo del impago. Las partes se obligarán a someter la controversia al dictamen del órgano que le corresponda su supervisión, aceptando y sometiéndose a la decisión que es adopte. En caso de que el motivo del impago sea el no haber cobrado los honorarios, una vez empleados todos los medios posibles de solución amistosa con el cliente, se procederá a reclamar el cobro de los honorarios. El captador o vendedor que tenga derecho al cobro de los honorarios directamente del cliente deberá utilizar todo el esfuerzo razonable para su cobro. El interviniente en la operación que no tenga derecho a cobrar directamente los honorarios del cliente, en ningún momento podrá contactar con el cliente con la intención de reclamar los honorarios. El interviniente en la operación, ya sea captador o agente del comprador, con derecho a cobrar los honorarios de los clientes dispondrá de una cuenta exclusiva para depósito de estas cantidades, no pudiendo disponer libremente de este dinero hasta que nazca el derecho al cobro de los honorarios y estos se abonen a todas las partes intervinientes.

11) Ofertas.

Toda comunicación al propietario de un inmueble de una oferta sobre su inmueble se hará a través del Captador o persona legalmente autorizado para realizar dicho acto.

La oferta deberá pasarse al propietario en el más breve espacio de tiempo posible. Esta se hará a través de los medios telemáticos existentes dejando constancia de ésta. Las ofertas serán documentos confidenciales, la oferta sólo pueden revelarse a las partes principales de la transacción o a sus representantes autorizados legalmente.

En la presentación de las ofertas, la oficina captadora deberá hacerlo con la mayor diligencia posible, respetando en todo momento los derechos de sus clientes propietarios.

12) Informes de ventas, operaciones, ofertas.

Es obligación de los Usuarios/autorizados el completar los datos que se requieran para formalizar estadísticas.

13) Baja de propiedades y ofertas.

La baja de propiedades en la Bolsa deberá realizarse en un plazo no superior a 24 horas desde la venta o la finalización de la vigencia de la exclusiva.

VII. MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA INMOBILIARIA.-

Artículo 31. La competencia para modificar el presente Reglamento de la Bolsa Inmobiliaria, corresponde a AMADEI SERYFORM, S.L.

Artículo 32. Efectividad y entrada en vigor de las modificaciones.

La efectividad y entrada en vigor de las modificaciones del presente Reglamento, entrarán en vigor inmediatamente; no obstante dicha entrada en vigor inmediata, las mismas deberán ser notificadas por cualquier medio (mail, etc.), a los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria.

VIII. ARBITRAJE Y SUMISION A FUERO.-

Artículo 33. Arbitraje.

Para todas cuantas cuestiones, dudas o discrepancias que pudieran originarse en cuanto al tenor de los términos consignados, interpretación del articulado, contenido, cumplimiento de las obligaciones que a los Usuarios y/o Autorizados de la Bolsa Inmobiliaria corresponden, o naturaleza y efectos del presente Reglamento; los Usuarios y/o Autorizados, se someten a arbitraje de derecho de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid de acuerdo con el convenio arbitral que se incorpora como anexo al presente reglamento de LIC COLABORIA.

IX. APROBACION NORMAS Y ENTRADA EN VIGOR.-

Artículo 34. Aprobación de las presentes normas.

El presente Reglamento fue aprobado y entró en vigor el día 4 de marzo de 2015.