

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

9124

RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convocan pruebas de aptitud para la obtención con carácter excepcional del título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 271/1975, de 13 de febrero («Boletín Oficial del Estado» del día 27),

Esta Subsecretaria ha acordado convocar pruebas de aptitud para la obtención con carácter excepcional del título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, con arreglo a las siguientes

Basés de convocatoria

1. NORMAS GENERALES

1.1. Características de las pruebas.

Mediante las pruebas que en la presente convocatoria se establecen, los solicitantes admitidos a tomar parte en las mismas, por reunir los requisitos a que se refiere la base segunda, habrán de acreditar su capacitación y conocimiento práctico de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

A quienes superen estas pruebas se les expedirá, con carácter excepcional, el título profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

1.2. Sistema selectivo.

Las pruebas de aptitud consistirán en un ejercicio escrito, cuya duración no será superior a dos horas y media, dentro de cuyo tiempo se llevarán a cabo las actividades siguientes:

a) Desarrollar un tema sacado a la suerte entre los figurados en el programa bajo el título de «Temas de Derecho». El tiempo máximo para esta prueba será de una hora treinta minutos.

b) Un supuesto práctico, con empleo de las operaciones de aritmética y geometría elemental (polígonos y superficies regulares, etc.), contenidos en el temario especial del programa bajo el título de «Temas técnicos», con indicación de las equivalencias que con relación al sistema métrico decimal puedan tener las medidas superficiales de uso regional y tradicional agrícola o urbano. La duración de este ejercicio no rebasará los sesenta minutos.

El Tribunal podrá dividir a los solicitantes en grupos acomodados a la capacidad del local en que se celebren las pruebas, convocando en días sucesivos a los distintos grupos en el tablón de anuncios y variando para cada grupo los turnos y supuestos que constituyen el ejercicio.

2. REQUISITOS DE LOS ASPIRANTES

2.1. Requisitos.

Para ser admitidos a la práctica de las pruebas selectivas será necesario reunir los siguientes requisitos:

- Ser español.
- Ser mayor de edad.
- Carecer de antecedentes penales.
- Para los Corredores de Fincas, estar inscritos en el censo que, cerrado en 31 de diciembre de 1973, confeccionó el Sindicato Nacional de Actividades Diversas.

Para los Auxiliares o Colaboradores de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, y para quienes ejerzan con carácter autónomo las actividades profesionales definidas en el artículo primero del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, venir desempeñándolas con dedicación asidua desde fecha anterior al 31 de diciembre de 1973.

e) No estar incurso en los motivos de incompatibilidad del artículo 29 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre.

2.2. Documentos.

Los documentos que acrediten estar en posesión de los requisitos expresados deberán presentarse juntamente con la solicitud. Tales documentos serán:

1.º Certificado de nacimiento, expedido por el Registro Civil correspondiente para los requisitos a) y b).

2.º Certificado negativo de antecedentes penales, expedido por el Registro Central de Penados y Rebeldes.

3.º Para los Corredores de Fincas, certificado del Sindicato Nacional de Actividades Diversas, acreditativo de la inscripción en el censo correspondiente antes del 31 de diciembre de 1973.

4.º Para los Auxiliares o Colaboradores de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, certificación colegial de la dependencia de dicho Agente, y para los autónomos certificación del alta en la Licencia Fiscal como Agente de la Propiedad Inmobiliaria, con indicación de la fecha de aquélla, y la de baja, si se hubiere producido.

5.º En todo caso, declaración jurada en que literalmente se diga que el solicitante:

— No es concursado o quebrado no rehabilitado, ni ha sido expulsado o separado en virtud de expediente o por decisión del Tribunal de honor de ningún Cuerpo del Estado, provincia, Municipio y Organismo oficial o colegial.

— No ejerce, por su función u oficio, coacción moral sobre las partes que intervengan en las operaciones propias de la profesión de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

— No está afectado por ninguna prohibición de ejercer esta profesión establecida por Ley especial.

— No ha sido declarado fallido por la Licencia Fiscal y cuota proporcional del Impuesto sobre Rendimiento del Trabajo Personal y, en su caso, en el Impuesto de Sociedades.

3. SOLICITUDES

3.1. Forma y plazo de presentación.

Las solicitudes para tomar parte en las pruebas de aptitud a que se refiere la presente convocatoria se presentarán con sujeción al modelo que se publica anexo a esta Resolución, en el plazo de treinta días, a partir del siguiente a la inserción de la misma en el «Boletín Oficial del Estado».

Juntamente con la solicitud se entregarán cuatro fotografías, tamaño carnet, así como los documentos a que se refiere la norma 2.

3.2. Lugar de presentación.

La presentación de solicitudes se hará en el Registro General del Ministerio de la Vivienda o en los Organismos que determina el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Sin perjuicio de ello, las formuladas por Corredores de Fincas se tramitarán por conducto del Sindicato Nacional de Actividades Diversas, que incorporará a la misma la certificación a que se refiere el número 3 de la norma 2.2 de esta convocatoria, para que por el mismo se presente dentro del plazo en el Ministerio de la Vivienda.

3.3. Importe de los derechos de examen para tomar parte en las pruebas selectivas.

Los derechos de examen serán de 1.000 pesetas, y el importe de lo recaudado por tal concepto se distribuirá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 176/1975, de 30 de enero.

El pago de estos derechos podrá efectuarse en el Registro General del Ministerio de la Vivienda, entregando el importe juntamente con la instancia, o bien por giro postal o telegráfico dirigido al «Ministerio de la Vivienda—Habilitación General—Derechos de examen. Agentes de la Propiedad Inmobiliaria», haciendo constar, en este supuesto, en la instancia, la fecha del giro y el número del resguardo de éste.

4. ADMISIÓN DE ASPIRANTES

4.1. Lista provisional.

Transcurrido el plazo de presentación de instancias, el Tribunal aprobará la lista provisional de admitidos y excluidos, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

4.2. Reclamaciones contra la lista provisional.

Contra la lista provisional podrán los interesados interponer reclamación en el plazo de quince días, a partir del siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», de acuerdo con el artículo 121 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.3. Lista definitiva.

Las reclamaciones serán aceptadas o rechazadas en la resolución del Tribunal, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado», por la que se apruebe la lista definitiva.

4.4. Recursos contra la lista definitiva.

Contra la resolución definitiva, que agota la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo en el plazo de treinta días.

5. ACTUACION DEL TRIBUNAL

5.1. Abstención.

Los miembros del Tribunal deberán abstenerse de intervenir, notificándolo a la autoridad que corresponda, con arreglo al artículo 20 de la Ley de Procedimiento Administrativo, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el mismo.

5.2. Recusación.

Los aspirantes, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Procedimiento Administrativo, podrán recusar a los miembros

del Tribunal cuando concorra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 20 de dicha Ley.

5.3. Actuación del Tribunal.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia de al menos cinco de sus miembros.

6. COMIENZO Y DESARROLLO DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS

6.1. Programa.

El programa que ha de regir en la presente oposición se publica anexo a esta convocatoria.

6.2. Comienzo.

Los ejercicios darán comienzo dentro del plazo máximo de ocho meses, a partir de la publicación de la presente convocatoria.

6.3. Identificación de los opositores.

El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los opositores para que acrediten su identidad.

6.4. Llamamientos.

El llamamiento de los aspirantes será único para cada uno de los ejercicios.

6.5. Fecha, hora y lugar de comienzo de los ejercicios.

El Tribunal, una vez constituido, acordará la fecha, hora y lugar en que comenzarán las pruebas selectivas, y lo publicará en el «Boletín Oficial del Estado» con diez días al menos de antelación.

6.6. Anuncios sucesivos.

Los sucesivos anuncios de celebración de los restantes ejercicios se harán públicos por el Tribunal en los locales donde se hayan celebrado las pruebas anteriores, y en el tablón de anuncios del Ministerio, con veinticuatro horas, al menos, de antelación.

6.7. Exclusión de aspirantes durante el procedimiento de selección.

Si en cualquier momento del procedimiento de selección llegase a conocimiento del Tribunal que alguno de los aspirantes carece de los requisitos exigidos en la convocatoria, se le excluirá de la misma, previa audiencia del propio interesado, pasándose, en su caso, el tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria si se apreciase inexactitud en la declaración que formuló.

7. CALIFICACION DE LOS EJERCICIOS

7.1. Sistema de calificación de los ejercicios.

Cada miembro del Tribunal podrá otorgar en cada ejercicio de cero a diez puntos.

La calificación de los aspirantes se obtendrá sumando los puntos que le asigne cada Vocal y dividiendo el total por el número de miembros que compongan el Tribunal, decidiendo en caso de empate el voto de calidad del Presidente. No podrá ser aprobado ningún aspirante que no obtenga un mínimo de diez puntos entre los dos ejercicios.

8. LISTA DE APROBADOS Y PROPUESTA DEL TRIBUNAL

8.1. Lista de aprobados.

La relación de los declarados aptos en cada ejercicio se publicará en el tablón de anuncios del local donde se celebren los exámenes y en el Ministerio de la Vivienda.

8.2. Propuesta de aprobados.

El Tribunal elevará al Ministerio la relación de aprobados juntamente con la propuesta de expedición a favor de los mismos del título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

9. NOMBRAMIENTOS

A los que, reuniendo los requisitos establecidos en la norma segunda, hayan superado las pruebas selectivas, les será expedido por el Ministerio de la Vivienda el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, previo abono de los derechos reglamentarios.

De este documento se remitirá copia diligenciada al Colegio correspondiente.

10. NORMAS FINALES

Recurso de carácter general

La convocatoria y sus bases, y cuantos actos administrativos se deriven de ésta y de la actuación del Tribunal, con excepción de las calificaciones que éste otorgue a los participantes en las pruebas selectivas, podrán ser impugnados por los intere-

sados en los casos y en la forma establecidos por la Ley de Procedimiento Administrativo.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I.

Madrid, 22 de abril de 1975.—El Subsecretario, Dancausa de Miguel.

Ilmo. Sr. Oficial Mayor del Departamento.

PROGRAMA SOBRE PRUEBAS DE APTITUD PARA LA OBTENCIÓN CON CARACTER EXCEPCIONAL DEL TÍTULO PROFESIONAL DE AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Temas de Derecho

1. Concepto del Derecho. Distinción entre Derecho Público y Derecho Privado. Derecho Civil y Derecho Mercantil. Ley, Reglamento, Orden ministerial, Acto administrativo.

2. Idea de la propiedad, el dominio y la posesión. Formas de adquirirlos y de su extinción.

3. El usufructo. Uso y habitación. Servidumbre. Sus clases.

4. Concepto de los contratos. Sus elementos y partes contratantes. Causas, nulidad y extinción. Distinción entre contratos públicos y privados.

5. Las obligaciones. Las condiciones de los contratos. Requisitos. El pago. El incumplimiento.

6. La compraventa. La permuta. La opción y la promesa. El retracto. Las arras o señal.

7. La hipoteca. Concepto y partes contratantes. El préstamo: Sus partes. La retroventa o carta de gracia. Cancelación de cargas registrales.

8. Idea del Registro de la Propiedad. Su organización y finalidad. La inmatriculación registral: Sistemas para reanudar el «trato sucesivo» e inscripción. Expedientes de dominio. Asientos y anotaciones preventivas. Idea del Registro Mercantil.

9. Contratos de arrendamientos rústicos y urbanos. Distinción. Idea general de su legislación y partes contratantes. Derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, respectivamente. La ocupación a precario.

10. El contrato de subarrendo. Concepto y partes. El contrato de cesión y traspaso. Concepto, requisitos y partes.

11. La propiedad horizontal y la venta de casas por pisos. Viviendas acogidas a la protección estatal. «Casas baratas». «Bonificables». De «renta limitada» y «subvencionadas». Derechos y beneficios oficiales anejos. Obligaciones y prohibiciones.

12. El contrato de mandato y la representación. Comisión, corretaje y mediación: Ideas generales. Las Sociedades: Sus clases. Letra de cambio. Requisitos, partes y protesto. Cheques y pagarés.

13. Concepto del Estado: Su organización y fines. El Régimen español. Leyes Fundamentales. Jefatura del Estado. Autoridades centrales, provinciales y municipales.

14. El Ministerio de la Vivienda. Organización y misiones principales. Los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y su Junta Central. Derechos y deberes de los Agentes. Reglamentación y legislación aplicable. Comisiones y aranceles. Partes obligadas al pago.

15. Idea de los demás Ministerios, órganos y principales Departamentos de la Administración Pública. La Organización Sindical. Derechos y obligaciones de los empresarios y empleados. Los trabajadores independientes o autónomos.

16. Las contribuciones y tributos en general. Idea concreta de la «Licencia Fiscal de Profesionales». Utilidades del «Trabajo personal». Impuestos sucesorios. Derechos reales. Arbitrio municipal de plusvalía.

17. La Administración de Justicia. Juzgados y Tribunales: Clases. Conceptos del Código Penal: Delitos y faltas. Idea de los relativos a la propiedad. El delito de intrusismo y la usurpación de función.

18. Polígonos urbanos y catastrales. Idea del Servicio Catastral de la Riqueza Rústica y Urbana.—Clasificación urbanística de los suelos. Oficinas públicas y servicios relacionados con el urbanismo y la construcción. Documentación acreditativa de la aptitud para la edificación: Certificaciones urbanísticas.

19. Impuestos, arbitrios y gravámenes especialmente establecidos sobre la propiedad urbana (edificios y solares). Idea del planeamiento urbano, su trámite y aprobación. Licencias municipales de obras. Edificios ruinosos: Trámite.

Temas técnicos

1. El Sistema Métrico Decimal. Pesos y medidas. Medidas superficiales más usuales en las regiones españolas y sus equivalencias. Idea de la topografía y de la medición de áreas y superficies regulares: Representación gráfica de terrenos y fincas. Planos.

2. Superficies territoriales regulares e irregulares y sistemas para su medición. Aparatos de uso: Cadena de Agrimensor. Cinta métrica. Miras. Taquímetros, etc.

3. Áreas geométricas: Rectángulo. Triángulo. Trapecio. Polígonos en general. Mediciones con y sin obstáculos interpuestos.

4. Crédito hipotecario y préstamos bancarios para la ayuda financiera de la edificación de viviendas, industrial y turística. Capital, interés y amortización. La garantía real y su extinción. La garantía personal. Sistemas usuales en esta materia.

MODELO DE INSTANCIA

Ilmo. Sr.:

Don, con documento nacional de identidad número, y domiciliado en, provincia de, calle de, número, a V. I.

EXPONE: Que desea tomar parte en las pruebas de aptitud convocadas por Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de la Vivienda de fecha 22 de abril de 1975 para la obtención del título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, y hace constar que:

- a) Es español, mayor de edad y carece de antecedentes penales.
- b) No está incurso en las prohibiciones e incompatibilidades del artículo 29 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre.
- c) (Sólo para los Corredores de Fincas.) Está inscrito en el censo confeccionado por el Sindicato Nacional de Actividades Diversas, cerrado al 31 de diciembre de 1973.
- c) (Sólo para Auxiliares o Colaboradores de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria o para quienes, sin título, ejerzan la profesión con carácter autónomo.) Ejerce con dedicación asidua, desde la fecha anterior a 31 de diciembre de 1973, las actividades profesionales definidas en el artículo primero del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, con carácter:

- Autónomo.
- De Auxiliar o Colaborador de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

- d) Ha satisfecho los derechos de examen.

Estimando que reúne todos los requisitos exigidos en la convocatoria, según demuestra con la documentación que acompaña, relacionada al dorso, a V. I.

SUPLICA: Tenga a bien admitir al que suscribe a la práctica de las pruebas de aptitud antes mencionadas, y se considere hecha la manifestación de que desea incorporarse al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de

Dios guarde a V. I.

(Lugar y fecha)

(Firma)

(Dorso que se cita)

DOCUMENTACION QUE SE ACOMPAÑA

- a) Certificado de nacimiento expedido por el Registro Civil.
- b) Certificación negativa de antecedentes penales, expedida por el Registro Central de Penados y Rebeldes.
- c) Declaración jurada, según modelo.
- d) Resguardo de haber abonado los derechos de examen.

En el Ministerio de la Vivienda.

Por giro número
De fecha

- e) Cuatro fotografías tamaño carnet.
- f) (Sólo para los Corredores de Fincas.) Certificado del Sindicato Nacional de Actividades Diversas de hallarse inscrito en el censo de Corredores de Fincas sindicados, cerrado al 31 de diciembre de 1973.
- g) (Sólo para Auxiliares o Colaboradores de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria.) Certificado del Colegio correspondiente de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, acreditativo de la dependencia, expedido por el Secretario del Colegio correspondiente, con el visto bueno de su Presidente.
- h) (Sólo para quienes ejerzan, sin título, la profesión de Agente con carácter autónomo.) Certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente por la que se acredite que el interesado está dado de alta en la Licencia Fiscal de Profesionales como Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

Nota de instrucciones

Deberá cruzarse con un aspa el recuadro que corresponda, tanto en el apartado c) del anverso como el apartado d) del dorso.

MODELO DE DECLARACION JURADA

Don declara por su honor y jura bajo su responsabilidad:

- a) Que no es concursado o quebrado no rehabilitado, ni ha sido expulsado o separado en virtud de expediente o por decisión del Tribunal de honor de ningún Cuerpo del Estado, provincia, Municipio y Organismo oficial o colegial.
- b) Que no ejerce, por su función u oficio, coacción moral sobre las partes que intervengan en las operaciones propias de la profesión de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.
- c) Que no está afectado por ninguna prohibición de ejercer esta profesión establecida por Ley especial.
- d) Que no ha sido declarado fallido por la Licencia Fiscal y cuota proporcional del Impuesto sobre Rendimiento del Trabajo Personal y, en su caso, en el Impuesto de Sociedades.

Y para que conste, a los efectos de participación en las pruebas de aptitud convocadas por Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de la Vivienda de fecha 22 de abril de 1975 y posterior obtención del título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, firma la presente en a de de 1975.

Firma: