

## Aclaraciones sobre la Colegiación.

Bien es cierto que hasta hace bien poco existía la obligatoriedad de Colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, pero a día de hoy, esa obligatoriedad no existe.

Referente a la historia sobre la colegiación:

1. La obligatoriedad de ser administrador de fincas colegiado, viene de un Real Decreto del año 1968 sobre los colegios profesionales.
2. Posteriormente se actualizó la Ley de propiedad Horizontal en el año 1999 y ya se acordaba que incluso un vecino podía ejercer las funciones de administrador. El artículo 13.6 no aclara quienes son los profesionales que tienen la cualificación para ser administradores colegiados. No había exclusividad.
3. La ley de sociedades profesionales de 2009 estableció que los administradores de fincas no formaban sociedades profesionales dado que su actividad la pueden ejercer personas que carezcan de título universitario. DGRN 16-05-09
4. Hacienda pública, cambio el código CNAE 6832 en el año 2009. Antes era Administración de inmuebles residenciales y ahora es Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Este incluyó administradores de fincas colegiados y no colegiados
5. En Noviembre de 2009 salió la Ley "paraguas", derivada de la directiva Bolkestein de la Unión Europea, la cual establece el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
6. El 27 de diciembre de 2009 sale la Ley Ómnibus la cual modifica diferentes leyes para la adaptación de la ley "paraguas". Esta ley da un plazo de 1 año para modificar la ley de los colegios profesionales.

Para profundizar más sobre dicho asunto, la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGFI) a través de su departamento jurídico ha realizado dicho artículo: <http://www.agif.com/articulo1.htm>.

Existe otro artículo jurídico sobre este asunto: <http://www.spdf2000.com/blog/los-administradores-de-fincas-colegiados-no-tienen-atribuida-en-exclusividad-la-administracion-de-fincas/>

La Asociación Nacional de Administradores de Fincas, reconoce la no obligatoriedad de colegiación. <http://aaff.es/quienes-somos/>

Además, la entidad empresarial Terraminium a través de su departamento jurídico realizó el siguiente dictamen jurídico sobre el asunto tratado.

**DICTAMEN** que emite el Letrado que suscribe, conforme a los siguientes:

**ANTECEDENTES.** - Por parte de la Entidad "TERRAMINIUM", a través de su representante Don Alejandro Gómez, se me solicita informe sobre la exclusividad o no de los Administradores colegiados en los Colegios de Administradores de Fincas.

A tal fin se me reenvía una información remitida ya a los franquiciados de Terraminium, sobre la postura mantenida por dicha franquicia en esta

cuestión y en la que se incluye un excelente artículo de Mariano Gálvez Moraleda del Departamento Jurídico de la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas, todo ello sobre la misma cuestión sobre la que se me solicita opinión jurídica.

**PRIMERO.- Sobre la exclusividad de los Administradores colegiados:**

En este punto, no puedo más que remitirme a los más que acertados criterios que Terraminium viene manteniendo en este punto y que aparecen recogidos en el correo electrónico remitido a sus franquiciados y al que se ha hecho referencia anteriormente.

Con más detalle, el artículo incluido como enlace en dicho correo y firmado por el Sr. Gálvez Moraleda, es impecable en cuanto a su planteamiento y conclusiones, que suscribo de nuevo íntegramente y del que, de forma especial, conviene destacar lo siguiente:

1. La actividad de Administración de fincas se puede ejercer por cualquier persona con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocido (Art. 13.6 L.P.H.), además de cualquier propietario en la Comunidad.
2. En modo alguno está determinado en ningún precepto legal ni reglamentario cual sea esa cualificación profesional suficiente por lo que, entiendo, habrá de estarse a cada caso concreto.
3. Los servicios de Administración de Comunidades podrán prestarlo, por tanto, tanto los Administradores titulados como cualquier otra persona con dicha cualificación profesional, no existiendo por tanto exclusividad en nuestra Legislación.
4. Si bien no existe disposición expresa que lo regule, sí que de forma indirecta, el Legislador parece tener clara la no exclusividad a favor de los Administradores colegiados.
5. La obligatoriedad de la colegiación sólo es para el Administrador titulado.

Por lo tanto, en la concreta cuestión de si existe o no exclusividad a favor de los Administradores colegiados, debo coincidir con Terraminium y con el Profesor Gálvez Moraleda en que no existe tal exclusividad.

Además de lo anterior y no mencionado en el artículo del Sr. Gálvez, se ha promulgado en el año 2.009 determinada normativa que afecta y regula de manera directa tanto la prestación de servicios como la colegiación de las personas que los prestan, son las conocidas como Ley "paraguas" y Ley "ómnibus", por lo que procedo al análisis de esta normativa en relación con la cuestión del presente dictamen.

**SEGUNDO.- Sobre la colegiación obligatoria a la luz de la normativa promulgada a finales del año 2.009.**

**A) Ley 17/2009 de 23 de Noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley "paraguas"):** En efecto, para la adaptación a la normativa española de la directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo (Directiva Bolkestein), se promulga esta Ley que, en lo que a este dictamen atañe, sólo conviene destacar con carácter general la enorme liberalización que supone para la prestación de servicios en España, bien por prestadores nacionales o por extranjeros que pretendan hacerlo en nuestro país.

De forma más concreta, cabe destacar que el Art. 3.2 de la Ley define al prestador de servicios como cualquier persona física con la nacionalidad de cualquier Estado miembro o residente legal en España, o cualquier persona jurídica o entidad constituida de conformidad con la Legislación de un Estado miembro, cuya sede social o centro de actividad principal se encuentre dentro de la Unión Europea, que ofrezca o preste un servicio.

Por su parte, el Art. 3.3 configura como destinatario de los servicios cualquier persona física o jurídica que utilice o desee utilizar un

servicio y entre éstas entiendo que, aún con las peculiaridades propias de una Comunidad de Propietarios, deben incluirse éstas.

Por lo tanto, la prestación de servicios de Administración de Fincas se debe entender en el ámbito de regulación de esta Ley.

Sin embargo, en su clausulado y a pesar de consagrarse de forma reiterada la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, sin más restricciones que las establecidas en la Ley y éstas siempre de forma excepcional y muy justificada, no se recoge en la Ley de forma expresa nada en relación con la obligación de estar colegiado para la prestación de servicios de Administración de Fincas.

Tan solo encontramos, en el Art. 12.2.b), cuando se regula la libre prestación de servicios por persona de otro Estado miembro, que se prohíbe la restricción del ejercicio de esta actividad mediante la exigencia de que el prestador de otro Estado deba inscribirse en un Colegio o Asociación profesional españoles. Es decir, que a cualquier persona física o jurídica perteneciente a otro Estado de la Unión Europea que pretenda prestar estos servicios en España, no se le puede exigir la colegiación para poder prestar estos servicios.

**B) Ley de Modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su ejercicio (Ley "Ómnibus"):** La aprobación de la denominada Ley "Paraguas" y la liberalización, en definitiva, de la prestación de servicios en España necesitaba la modificación adaptación de determinadas Leyes vigentes sobre estas materias, motivo por el que el Estado español promulga esta denominada Ley Ómnibus.

En su Capítulo III "Servicios Profesionales", el Art. 5 de la Ley procede a la modificación de la Ley 2/74 de 13 de Febrero sobre Colegios Profesionales y, en concreto, modifica el Art. 3 de dicha Ley que se refiere precisamente a la "colegiación".

Así, el nuevo Art. 3.1 de Colegios Profesionales textualmente dice: "quien ostente la titulación requerida y reúna las condiciones señaladas estatutariamente tendrá derecho a ser admitido en el Colegio Profesional que corresponda". Es decir, se establece en este precepto una modificación fundamental al configurar la colegiación, por primera vez, como un derecho en lugar de como una obligación.

Poco dura la alegría puesto que se reforma también el punto 2 del citado artículo en el sentido de que solo será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio profesional correspondiente cuando así lo establezca una Ley Estatal. Por tanto, volvemos al sistema tradicional de configurar la colegiación como "obligación" por mandato legal.

Lo anterior hay que conectarlo, finalmente, con la Disposición Transitoria Cuarta de esta Ley en la que se establece que el Gobierno, en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta Ley (27 de diciembre de 2.009), previa consulta a las Comunidades Autónomas, remitirá a las Cortes Generales un Proyecto de Ley que, determine las profesiones para cuyo ejercicio es obligatoria la colegiación.

Volvemos, por tanto, al primitivo esquema de colegiación obligatoria pero únicamente cuando una Ley Estatal lo establezca, lo que tendrá que producirse antes del 27 de diciembre del presente año 2.010. Se sabrá, entonces, si esta profesión será de colegiación obligatoria o no.

¿Qué posibilidades son las que se plantean? ¿Afectará esta Ley al sistema actual descrito en el punto 1º de este Dictamen?

**a)** El Gobierno no incluye a los Administradores de Fincas entre las profesiones de colegiación obligatoria: Es evidente, que, en tal caso, se estaría refrendando el actual sistema de no exclusividad y que, además, ni siquiera los Administradores titulados tendrían obligación de colegiarse.

Ello supondría, en la práctica, la posible desaparición de los Colegios de Administradores de Fincas ya que difícilmente podrían mantenerse sin

la colegiación obligatoria.

**b)** El Gobierno decide incluir a los Administradores de Fincas entre las profesionales de colegiación obligatoria: En tal caso la situación sería exactamente la misma que la existente actualmente, es decir, los Administradores titulados sí tendrían obligación de estar colegiados pero el servicio de Administración de Fincas podría seguir siendo prestado por cualquier persona que, como dice el Art. 13.6 de la L.P.H., tenga "cualificación profesional suficiente".

Y ello, entre otras cosas, porque lo que dice la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Ómnibus no es que el Gobierno delimitará los "servicios" para cuya prestación será obligatorio estar colegiado, sino que el mandato al Gobierno es para que defina "las profesiones" para las que dicha colegiación es obligatoria y es por ello que la actividad de prestación de servicios de Administración de Fincas, que se puede prestar tanto por profesionales titulados como por cualquier propietario o cualquier persona con cualificación profesional suficiente, podrá seguir siendo ejercida por todos ellos.

Finalmente, conviene hacer mención a que no solo la letra de la Ley aboga por la liberalización de los servicios y su prestación con la menor restricción posible, sino que es el propio "espíritu" de estas Leyes el que confirma lo anteriormente señalado.

En efecto, lo que se pretende con esta normativa europea adaptada a la Legislación española es eliminar trabas y restricciones, acabar con numerosos privilegios procedentes de épocas antiguas en innumerables profesiones, terminar también con prácticas monopolísticas y contrarias a la libre competencia en innumerables sectores de la actividad profesional y con el abuso que, en muchos casos, ha supuesto la obligatoria pertenencia a un Colegio profesional, ya que muchos de estos Colegios, en no pocas veces, amparados en la defensa y protección de sus colegiados y su profesión, no han hecho sino perjudicar al usuario y consumidor o a determinados colegiados en beneficio de una determinada "casta colegial". Con todo ello se pretende acabar estableciendo unas mínimas restricciones al libre ejercicio de las actividades profesionales y manteniendo los Colegios profesionales sólo en aquellas actividades en las que sea estrictamente necesario pero, eso sí, con atribuciones y competencias mucho menores de las que han venido ejerciendo hasta la fecha.

Con este panorama difícilmente podrá defenderse hoy día que la actividad de Administración de Fincas corresponda de forma exclusiva a los Administradores colegiados en los respectivos Colegios profesionales. Siendo este mi parecer, que someto a cualquier otro autorizado en Derecho.

En Málaga, a 28 de Mayo de 2.010