



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas de España

LA COLEGIACIÓN ES  
GARANTÍA DE CALIDAD

Campaña en defensa de la colegiación



2014

## ALEGACIONES CONSEJO DE ESTADO ALSCP

**ANTEPROYECTO LEY  
SERVICIOS Y COLEGIOS  
PROFESIONALES:  
CIUDADES A LA DERIVA**



**EL CGCAFE SOLICITA  
AL CONSEJO DE  
ESTADO QUE EN SU  
INFORME INDIQUE  
QUE LA PROFESIÓN  
QUEDE  
INCORPORADA AL  
CATÁLOGO DE  
PROFESIONES  
COLEGIADAS**



**Consejo General de Colegios de  
Administradores de Fincas de España**

---

# ÍNDICE

## **1º.- Alegaciones:**

- Preliminar: Necesidad y oportunidad del Anteproyecto.
- Razones de interés general.
- Defensa de los destinatarios de los servicios.
- Protección de la salud e integridad física.
- Seguridad personal o jurídica.
- Otras consideraciones.

## **2º.- Propuestas de Modificación al ALSCP:**

- Modificación de la Disposición Adicional Primera. Obligaciones de Colegiación.
- Modificación de la Disposición Adicional Decimosegunda. Vigencia de las disposiciones de acceso o reserva de funciones en el ámbito de la ingeniería y de la edificación.

## **3º.- Justificación Técnica de las Propuestas:**

- Justificación de la modificación de la Disposición Adicional Primera.
- Justificación de la modificación de la Disposición Adicional Decimosegunda.



## Consejo de Estado

**D. SALVADOR DÍEZ LLORIS**, Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Corporación Profesional que agrupa a treinta y siete Colegios Territoriales y a más de 15.500 colegiados en todo el territorio español, con domicilio en la Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. (28006 Madrid) y con teléfono: 91-576.92.17 y fax: 91-575.12.01, comparece ante el Consejo de Estado y DICE:

Que con fecha 7 de enero de 2014 se le comunicó la resolución por la cual se le concede audiencia en el expediente nº 1434/2013 sobre el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales por un plazo de diez días hábiles.

Que dentro del plazo de audiencia, ha tenido vista del expediente y mediante el presente escrito comparece para solicitar que el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas quede incorporado al catálogo de **profesiones colegiadas** que contiene la disposición adicional primera, al concurrir motivos de interés general suficientes que lo justifican. A los efectos de aportar los argumentos para que el citado Anteproyecto de Ley considere a la nuestra como **PROFESIÓN COLEGIADA** se formulan las siguientes:

### ALEGACIONES

#### I.- PRELIMINAR: NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL ANTEPROYECTO.

Con carácter previo cabe cuestionar la necesidad y oportunidad de tramitación de la Ley en este momento, cuando precisamente en el marco europeo se está en proceso de estudio de los distintos elementos básicos comparativos entre todos los países miembros, que permitan medir con mayor detalle los posibles beneficios de la regulación de las profesiones, de la no regulación, o del recurso a enfoques reguladores diferentes.

Para todo ello la Comisión Europea ha propuesto la puesta en marcha, durante el primer semestre de 2014 de un estudio económico, junto con un plan de trabajo que en su primera fase finalizaría en abril de 2015, dentro del cual los Estados miembros deben proponer las distintas medidas dirigidas a revisar las restricciones a la entrada de determinadas actividades profesionales. Los planes, según determina, deben basarse en un análisis en profundidad, caso por caso, de las barreras para acceder a una profesión y de los posibles mecanismos reguladores alternativos. Entonces, **¿por qué España quiere adelantarse, regulando una materia de tal trascendencia social y económica para los ciudadanos, careciendo de datos económicos reales ni estudio de impacto económico alguno** (como se demuestra en el contenido del informe de la CNC que, por otro lado, pone de manifiesto su absoluto desconocimiento de la naturaleza jurídica de los Colegios Profesionales, las funciones públicas que ejercen, y el importante papel social de control deontológico y por lo tanto de calidad de los servicios profesionales) **cuando todos los Estados miembros justamente inician un trabajo coordinado desde el Consejo y el Parlamento europeo a fin de obtener datos comparativos y rigurosos que permitan decidir el alcance y tipo de regulación más conveniente a cada Estado miembro?**

Parece mucho más razonable cumplir con dicho plan de trabajo concreto propuesto por el Consejo Europeo y tener en cuenta el resultado del mismo, antes de iniciar una tramitación legislativa que, en este momento y con los datos actuales, entendemos resultaría precipitada, defectuosa y con alto impacto social negativo para todos los ciudadanos.

La Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento Europeo, al Consejo y al Comité Económico y Social, de fecha 2 de octubre de 2013, sobre la Evaluación de las regulaciones nacionales del acceso a las profesiones, que se acompaña como Anexo al presente escrito por su especial interés para determinar la procedencia o no de la presente regulación, así como el momento y términos en que ésta se propone, ya pone de manifiesto la necesidad de garantizar la calidad de los servicios profesionales, debiendo valorar previamente indicadores clave como los salarios de los profesionales interesados, los precios para los consumidores, y el impacto global sobre el empleo, ponderando dichos factores con la mencionada calidad del servicio profesional.

De entrada, resulta muy significativo que el punto 2 de la Comunicación, cuando valora el por qué es importante revisar las profesiones, lo inicia con la consideración de que la regulación de las condiciones de acceso a las profesiones puede ser beneficiosa, entendiendo que "una regulación que especifique los conocimientos técnicos y las competencias con que deben contar los profesionales que ofertan sus servicios en el mercado ofrecería a los consumidores las garantías que necesitan."

A continuación también establece que "se pueden regular las profesiones por motivos de salud y seguridad, para evitar los accidentes ocasionados por males prácticas", y añade a continuación: "También existen servicios que se consideran de interés público por el valor que reportan a la sociedad general; podría ser preciso regularlos para garantizar un suministro y calidad satisfactorios" (como podría ser el caso de la profesión de Administradores de Fincas, responsables de la gestión de los fondos comunitarios destinados a la rehabilitación, conservación, habitabilidad, seguridad o mejora de la eficiencia energética de los inmuebles, cuando existan operadores en el mercado que trabajen sin formación y sin seguro que garantice la responsabilidad del profesional). Sin embargo, el Informe de la Comisión Nacional del Mercado y de la Competencia, en el que se justifica el Anteproyecto, llega al extremo de considerar que la obligación del profesional de tener un seguro de responsabilidad civil, así como la exigencia de determinada cualificación, resulta una conducta anticompetitiva.

Por último la Comunicación, tras establecer los objetivos y ámbito de aplicación de esta regulación, determina que **"tampoco se puede ir más allá de lo que es necesario para lograr estos objetivos"**, algo que claramente sucederá si se tramita la Ley en los términos propuestos.

II.- En la exposición de motivos de la norma y en el propio articulado se relacionan los casos en los que se deben establecer "**restricciones al acceso**", siendo los argumentos para establecer dichas restricciones los siguientes: cuando lo justifiquen razones de interés general y resulte proporcionado, cuando sea un instrumento eficiente de control del ejercicio profesional para la defensa de los destinatarios de los servicios y en actividades en que puedan verse afectadas materias de especial interés general: protección de la salud, de la integridad física o de la seguridad personal o jurídica de las personas físicas.

Entendemos que las llamadas *restricciones* no son sino una regulación específica para el acceso a determinadas profesiones que en nada limita el ejercicio de dicha profesión en un marco de libre competencia y con plena libertad para el ejercicio profesional. El establecimiento de esta regulación no supone restricción de ningún tipo sino una protección para los intereses de los destinatarios de los servicios profesionales, tal como la propia justificación de la Ley determina (*...cuando sea un instrumento eficiente de control del ejercicio profesional para la defensa de los destinatarios de los servicios...*).

Este Consejo General considera que el ejercicio de la **Administración de Fincas** cumple con todas y cada de las condiciones que se han descrito y que son las que la propia Ley establece para regular el acceso a esta profesión a través de la colegiación obligatoria. La justificación es la siguiente para cada uno de los supuestos:

### **Razones de interés general**

---

El Art. 3 de la Ley determina las **razones de interés general** y establece, entre otras, **la protección** del medioambiente y **el entorno urbano**. No puede entenderse que la protección del entorno urbano sin los Administradores de Fincas que precisamente desarrollan su actividad, de indudable interés general, directamente en dicho entorno, gestionando el mantenimiento, buen uso y conservación del principal bien material del que disponen los ciudadanos y las familias: **vivienda y su patrimonio inmobiliario**. Efectivamente, no podemos dejar de cuestionarnos cómo puede considerarse el anteproyecto que sea razón de interés general la protección del entorno urbano y, sin embargo, no tenga en cuenta para ello la conservación y la administración del patrimonio inmobiliario, tanto público como privado, que forma parte esencial de dicho entorno. Difícilmente se puede pretender la seguridad, protección jurídica y de la salud de las personas, destinatarios consumidores residentes que adquieren y dedican la mayor parte de sus recursos familiares a sus viviendas y a los bienes inmuebles, sin la intervención de los Administradores de Fincas.

Cabe recordar también que en la tramitación en el Senado de la *Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, generalmente conocida como Ley Ómnibus, se aprobó una enmienda (presentada por el Grupo Parlamentario Popular) que incluía, en los criterios para mantener la colegiación obligatoria de las profesiones, que el ejercicio de éstas afecte de manera grave y directa a materias de especial interés público, como pueden ser la preservación de la salud y de la integridad física o de la seguridad, la garantía de la prestación de servicios de interés general o de servicios públicos, la protección del medio ambiente o **la conservación y administración del patrimonio de las personas**.

De aprobarse la Ley en los términos actuales la actividad de los **Arquitectos** será colegiada en la fase de proyección y dirección de obra, ya que sin duda tiene que ver con la propia seguridad del inmueble y de sus moradores. Obviamente la seguridad del inmueble no está solo en su proyección y construcción **sino a lo largo de toda la vida del edificio y muy especialmente también en su conservación y mantenimiento**, y aquí está uno de los objetivos fundamentales de la actividad de los Administradores de Fincas colegiados, lo que justifica la colegiación obligatoria de esta actividad profesional.

No es baladí al respecto el **Dictamen del Pleno del Consejo Económico y Social celebrado el 27.11.2013**, en el que se admite que: "no obstante hacerse explícitos en el texto del Anteproyecto, los requisitos que habrán de verificarse simultáneamente para establecer el *carácter obligatorio de la colegiación, los mismos presentan un grado de amplitud e indeterminación que no debería descartar un mayor desarrollo y concreción, máxime teniendo en cuenta que se llega a una lista cerrada (el apartado cuarto de la disposición establece que no será obligatoria la colegiación para cualesquiera otras profesiones, actividades o funciones que no estén relacionadas en ese primer apartado) y que, en opinión de este Consejo,  puede haber profesiones o actividades profesionales de las que no está claro que deban ser excluidas. Por ello, a juicio del CES, sería aconsejable completar un proceso de audiencia y de consulta en esta materia con las organizaciones colegiales en relación a futuras leyes que, dentro de los parámetros fijados en el propio Anteproyecto en su artículo 26, puedan establecer otros casos o supuestos en los que la colegiación se deba considerar obligatoria. A este respecto, puede ofrecer un adecuado marco la Comisión de Reforma de las Profesiones prevista en la disposición adicional novena del Anteproyecto".*

Los Administradores de Fincas administran, gestionan, conservan y colaboran en la rehabilitación del patrimonio inmobiliario. Hasta tal punto es importante su intervención profesional que la propiedad horizontal, e incluso la vertical, sería impensable que dichas funciones pudieran realizarse de forma eficiente sin su intervención.

## **Defensa de los destinatarios de los servicios**

---

El anteproyecto de LCSP, tanto en la exposición de motivos como en el propio articulado (Art. 25.1), reconoce la **colegiación obligatoria como un instrumento eficiente de control del ejercicio profesional para la mejor defensa de los destinatarios de los servicios**. Si realmente es un instrumento útil para defender los intereses de los usuarios de los servicios ¿Por qué limitar su aplicación?

El propio preámbulo del anteproyecto explica la importancia para nuestra economía del sector profesional, de manera especial en mano de obra altamente cualificada. Esta circunstancia justifica **la necesidad de fortalecer este sector** y no establecer una regulación que va a poner en riesgo la existencia de los Colegios Profesionales, instituciones que, **al amparo y con el mandato explícito de la Constitución Española**, han aportado los instrumentos y las herramientas necesarias a los profesionales y a la sociedad para garantizar el ejercicio deontológico adecuado de la actividad profesional en un marco estable y seguro, logrando un aportación de un 9% al conjunto de la economía en términos del PIB. Gracias a la existencia de los Colegios de Administradores de fincas, se ha conseguido que los profesionales que ejercen en este sector reúnan las condiciones de capacitación y formación necesarias, y lo que es aún más importante, garantizar sus servicios mediante un seguro de responsabilidad civil y un seguro de caución, que responde frente a los ciudadanos ante cualquier incidencia. Sin la existencia del Colegio, la contratación de estas pólizas resulta imposible, según la realidad actual del mercado, sin repartir el riesgo entre un gran colectivo.

En el caso de los Administradores de Fincas la aportación a la economía es singularmente considerable y merece que continúe siendo objeto de especial protección; en España existen actualmente más de 15.500 Administradores de Fincas colegiados que administran y gestionan el 80% del parque total de viviendas de España. El presupuesto anual de las comunidades de propietarios administradas por estos profesionales asciende a 36.000 millones de euros al año, (cercano al 3.5% del PIB nacional). Gestionan, por consiguiente, la inmensa mayoría de la inversión privada española en conservación y mantenimiento de edificios y más de 86.000 empleos directos vinculados a las comunidades de propietarios y volumen incalculable de empleo en las empresas que prestan sus servicios en la conservación y mantenimiento de inmuebles. Los Administradores de Fincas tienen legalmente atribuidas en la LPH, en la normativa ordenadora de la profesión y en la creciente legislación sectorial (vivienda, telecomunicaciones, energía, etc...) un conjunto de funciones que les otorgan un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda por los ciudadanos.

Los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas ejercen una función insustituible en el control del ejercicio de la profesión, tanto en lo relativo a la garantía de una adecuada preparación técnica para su desempeño y en la formación y actualización permanente, como, sobre todo, en lo concerniente al ejercicio de la misma con garantías deontológicas y de plena seguridad para los propietarios y usuarios de las viviendas. La Administración de Vivienda (estatal, autonómica y local) carece de medios e instrumentos adecuados de control del desempeño de estas funciones profesionales y, en todo caso, su establecimiento resultaría enormemente oneroso (y posiblemente inasumible) para los presupuestos públicos. El resultado práctico de la eliminación de la colegiación obligatoria (al igual que sucedería con las profesiones sanitarias o jurídicas) sería la desaparición de hecho de todo control administrativo en su ejercicio, abocando a los ciudadanos a acudir a los Tribunales de Justicia como único recurso de control, con las evidentes disfuncionalidades y perjuicios de todo orden que ello originaría.

Por otro lado, la desaparición de la colegiación obligatoria, privaría de hecho a las Administraciones Públicas responsables de las políticas de vivienda (estatal, autonómica y local) de un instrumento muy eficaz para el desarrollo e implantación de las políticas públicas en este ámbito.

La red de Colegios de Administradores de Fincas existente actualmente comprende la totalidad del territorio del Estado español (incluido las Islas Canarias, Baleares y Ceuta y Melilla), todos ellos plenamente integrados en el Consejo General de Colegios, y ofrece una estructura organizada muy eficiente para la difusión e implementación de las políticas de vivienda en su más extensa significación (política de conservación y mantenimiento, renovación de equipamientos, política urbanística, energética, telecomunicaciones, etc...) y para garantizar su cumplimiento efectivo.

Ofrece asimismo una eficaz herramienta para obtener información actualizada y plenamente verificada de los procesos de implantación de tales políticas, utilidades insustituibles en materia de estadística oficial, colaboración con la administración tributaria y la organización catastral, seguridad en las transacciones de inmuebles para los adquirentes (p.ej. mediante las certificaciones de cargas relativas a las obligaciones pendientes con la comunidad, que solo pueden obtenerse, con seguridad, por esta vía) y colaboración con la Administración de Justicia.

Los beneficios para la Administración de Justicia no se producen únicamente por los conflictos vecinales que se resuelven gracias a la intervención de los Administradores de Fincas evitando que lleguen a los Tribunales, también hay que significar el ahorro que para la Justicia supone la intervención de los Administradores de Fincas en los supuestos de reclamación de deudas. En la práctica totalidad de este tipo de reclamaciones las liquidaciones que se aportan no se ponen en duda evitando dedicar tiempo, esfuerzo y dinero al cotejo de este tipo de pruebas.

Cabe señalar que los Administradores de Fincas y las organizaciones que los representan han formulado siempre numerosa iniciativas a favor de los consumidores y usuarios. Como es sobradamente conocido, la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, fue la primera Ley aprobada en la historia de España fruto de una iniciativa legislativa popular. Esta Ley fue promovida por el Consejo General de Administradores de Fincas y apoyada por más de 800.000 ciudadanos (según el cómputo oficial realizado por la Junta Electoral Central), y recibió el voto favorable de la totalidad de los miembros del Congreso de los Diputados y del Senado.

Todas estas funciones se desempeñan en la actualidad por los Colegios de Administradores de Fincas con gran eficacia y aprecio social y, además, sin coste alguno para las Administraciones Públicas. Se desarrollan bajo la cobertura jurídica del principio nuclear, actualmente vigente, de colegiación obligatoria, que carece por completo de sentido suprimir en nuestra legislación.

## **Protección de la salud e integridad física**

---

Los ciudadanos deben estar seguros en sus viviendas y poder hacer uso de las mismas en adecuadas condiciones de seguridad, accesibilidad y salubridad. La Ley debe fomentar las medidas que garanticen que se realizan sobre los edificios los controles necesarios, las inspecciones reglamentarias y las tareas de conservación y mantenimiento adecuadas. Los encargados de gestionar y vigilar que se lleven a cabo todas estas actuaciones en los edificios son los Administradores de Fincas. Todo ello no solo en el interior de las viviendas sino también en su envolvente, y sus elementos comunes. Cabe resaltar que la mayoría de accidentes con resultado incluso de muerte ha sido por tema de gas, problemas estructurales, desprendimiento de fachadas que ha afectado a los transeúntes y vía pública, etc.

La seguridad física de las personas está directamente vinculada con la de los inmuebles en los que residen. Tal como se ha señalado, al igual que se reconoce acertadamente la colegiación

obligatoria de los Arquitectos que proyectan construcciones de edificios, la seguridad no está solo condicionada a la fase de construcción sino también a la de la posterior obligación de conservación de los inmuebles, y particularmente de las viviendas, a fin de que cumplan las exigencias de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, eficiencia y salubridad. El cumplimiento de estas condiciones para los inmuebles son objetivo básico de **la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas** cuyo desarrollo corresponderá a los Administradores de Fincas colegiados y que será una herramienta básica para lograr el necesario estímulo del sector de la construcción.

## **Seguridad personal o jurídica**

---

Los Administradores de Fincas Colegiados asumen legalmente, en la mayor parte de los casos, junto a la administración, la función de Secretaría de los órganos de representación y gobierno de las comunidades de propietarios, otorgando certeza, fiabilidad jurídica y garantía de legalidad de los acuerdos adoptados en un entorno cada vez más complejo e intervenido administrativamente.

Asumen, asimismo, la gestión económica integral de los recursos presupuestarios de las Comunidades de propietarios, garantizando su utilización eficiente, la evitación de prácticas abusivas o ilegales, y su aplicación adecuada a los fines establecidos, particularmente en los supuestos en los que concurren obligaciones de derecho público impuestas por las Administraciones. Dentro de estos recursos administrados se incluyen las dotaciones legalmente previstas para la conservación y mantenimiento de las edificaciones, a través del "fondo de reserva" o cualquier otro instrumento para el fomento de esta política pública que pudiera establecerse legislativamente en el futuro.

El asesoramiento y relación directa y permanente de los Administradores de Fincas con los usuarios de las viviendas contribuye a equilibrar las relaciones asimétricas de los propietarios y usuarios de viviendas con el resto de los agentes del sector.

Nuestra estructura colegial está también preparada para actuar ante casos de emergencia, ejerciendo una importante labor social apoyando a las Administraciones Públicas y a los ciudadanos. Así ha sucedido y se ha demostrado ya en varios casos, como fue la reconstrucción del Barrio del Carmelo en Barcelona o la impagable labor de los Administradores de Fincas Colegiados tras el terremoto de Lorca, por poner un ejemplo. Actuaciones llevadas a cabo desinteresadamente, sufragadas por los propios Administradores y cuya eficacia está fuera de toda duda resolviendo problemas que, sin nuestra estructura, habrían tenido que resolver las Administraciones Públicas.

La aprobación de la Ley en los términos previstos alteraría innecesariamente este *statu quo* que ha propiciado, con el esfuerzo de los ciudadanos y la acertada gestión de los Administradores de Fincas, que sea el único subsector en el mercado inmobiliario y de la construcción que mantiene el nivel de actividad y empleo en cifras similares a las existentes antes de la crisis. La colegiación obligatoria de los Administradores de Fincas contribuirá a mantener e impulsar esta actividad y dotará de estabilidad al sector de la construcción en la medida que se implante la Ley de Rehabilitación en un marco de garantía y con plena seguridad personal y jurídica.

## **Otras consideraciones**

---

La actual regulación colegiación obligatoria de los Administradores de Fincas emana del Art. 2 del Decreto 693/1968 de creación del Colegio AAFF y la legalidad constitucional de su cobertura normativa y adecuación al Derecho comunitario Europeo fue respaldada por el Pleno del Tribunal Constitucional en la Sentencia dictada el 14 de marzo de 1994, adquiriendo eficacia legal en la regulación de cabecera de este subsistema normativo en materia de vivienda que es la Ley de Propiedad Horizontal, en concreto en la decisiva reforma de este

texto legal que tuvo lugar en la Ley 8/1999, de 6 de abril que fue aprobada con el voto favorable de la totalidad de los miembros del Congreso de los Diputados y del Senado.

Pues bien, el **Artº 13.6 de la LPH** en su redacción actual procedente de dicha reforma, requiere que el nombramiento del Administrador, cuando no sea un propietario, recaiga en **"...personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer estas funciones"**.

El legislador de 1999, por acuerdo unánime en las Cámaras legislativas, fue consciente de la imperiosa necesidad de que los profesionales de la Administración de fincas en España fueran personas con "...cualificación profesional suficiente..." y, además, "...legalmente reconocida...", en referencia directa a la normativa reguladora de la profesión, esto es, al Decreto que aprueba los Estatutos de la profesión de Administrador de Fincas, antes citado, en el cual se establece el principio de colegiación obligatoria.

Así lo han reconocido también los Tribunales, que siempre que se han pronunciado a este respecto han resuelto que **son los Administradores de Fincas colegiados quienes tienen la "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones"**, como así reconoce la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de fecha 6 de octubre de 2010 y las Sentencias de la Audiencia Provincial de Zaragoza de fechas 26 de noviembre de 2002, 1 de julio de 2002 y 15 de abril de 1999.

Posteriormente, alguna disposición de rango de Ley autonómica, también ha venido a definir la figura del Administrador de Fincas, como la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda de Cataluña (Artº 54.1): **"Los Administradores de Fincas:** A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son Administradores de Fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas".

El apartado 2 de este mismo artículo añade que "Los Administradores de Fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, en el bien entendido de que la pertenencia al colegio profesional correspondiente los habilita para ejercer la profesión".

Por otro lado, cabe recordar que **la Administración de Fincas es, en la actualidad, una profesión titulada.** Así lo ha reconocido la Comisión de Verificación y Acreditación de Planes de Estudio del Consejo de Universidades el 19 de septiembre de 2012 que aprobó el Plan de Estudios de nuestro Título Oficial de Grado (Plan Bolonia).

Respecto a la voluntad de liberalizar el sector profesional indicar que en líneas generales es plausible, si bien hay que decir que la libre competencia no está reñida con la necesidad de que la prestación de los servicios se realice en las mejores condiciones y con las garantías necesarias para los ciudadanos. La competencia no debe estar exclusivamente en el precio, sino en la calidad de los servicios que se prestan.

A este respecto, conviene tener en cuenta que según el reciente Informe sobre "Las profesiones inmobiliarias y los mercados nacionales de la vivienda en la Unión Europea", elaborado por el Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias (CEPI), en Europa no se impone el modelo de Colegio Profesional y la desregulación de las profesiones colegiadas, y cada Estado debe decidir cómo adaptar su legislación al marco europeo, teniendo en cuenta sus particularidades. Una mayor liberalización no supone menores precios, de hecho, actualmente, a pesar de la regulación existente, los honorarios de los Administradores de Fincas españoles son los más bajos de Europa y, al contrario, los precios han sufrido un aumento en países que han aplicado una desregulación (casos de Dinamarca y Holanda). En definitiva, se trasluce que una mayor regulación no limita necesariamente la libre competencia, sino que, muy al contrario, la garantiza y, lo que es más, preserva los derechos de los ciudadanos y la calidad de los servicios que reciben; y es una realidad que en aquellos países en los que se ha fortalecido la regulación ha crecido el número de profesionales.

Finalmente señalar que la posición del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas se justifica por la concurrencia de un evidente interés general en la existencia de una estructura de control colegial organizada en el ejercicio de esta profesión en beneficio de los ciudadanos, capaz, a su vez, de colaborar eficientemente con las Administraciones Públicas en el desarrollo e implantación de las políticas de vivienda, tal y como le ha sido requerido en innumerables ocasiones por las administraciones públicas con competencia en el sector inmobiliario, en cualquier de sus vertientes (rehabilitación, seguridad, accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética, telecomunicación, etc...).

La decisión de eliminar la colegiación obligatoria de los Administradores de Fincas es profundamente errónea e injustificada, a juicio del Consejo General de Administradores de Fincas, y abocaría a estas Corporaciones Públicas a su extinción o a la imposibilidad de facto de cumplir con eficacia las funciones que tiene legalmente encomendadas, con el consiguiente perjuicio para el patrimonio inmobiliario, así como para la salud, la integridad física y la seguridad personal o jurídica.

Como consecuencia de todo lo anterior, formulamos estas **ALEGACIONES**, en tiempo y forma, para que sean tenidas en cuenta y

### **SOLICITAMOS**

**Que se incluya la profesión de Administrador de Fincas en el catálogo de profesiones colegiadas que contiene la disposición adicional primera del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, que determina las profesiones de colegiación obligatoria.**

.....

## PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN AL ALSCP

### **1.- MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

---

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Obligaciones de colegiación.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de esta Ley, es obligatorio estar colegiado en los Colegios que se indican para ejercer las actividades profesionales o las profesiones siguientes: (...)

Se propone añadir un punto "r" con el siguiente texto:

***r) En un Colegio de Administradores de Fincas, para ejercer las actividades de administración de fincas, cuando lleve aparejadas las funciones de Secretario de la Junta de Propietarios y la custodia de los fondos de la Comunidad, en los términos establecidos en la los artículos 13.6 y 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.***

### **2.- MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA.**

---

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA. Vigencia de las disposiciones de acceso o reserva de funciones en el ámbito de la ingeniería y de la edificación.**

Se constituirá un grupo de trabajo específico para la determinación de las atribuciones profesionales en el ámbito **de la vivienda** en el que se integrarán todos los profesionales relacionados con la edificación (**Consejos Generales de los Colegios Profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros, ingenieros técnicos y administradores de fincas**). En el grupo de trabajo estarán representados los correspondientes Ministerios con competencia en la regulación de las distintas profesiones.

En su régimen de funcionamiento se establecerá una convocatoria a determinadas sesiones y para su audiencia específica a los Consejos Generales de los Colegios profesionales de ingenieros, ingenieros técnicos, arquitectos, arquitectos técnicos **y administradores de fincas**, así como los representantes de aquellas otras profesiones que puedan verse afectadas y que así lo soliciten.

El grupo de trabajo elaborará una propuesta en relación con las atribuciones profesionales en el ámbito de la ingeniería, la edificación **y la administración de fincas** de acuerdo con los principios y criterios de esta ley. Esta propuesta será presentada en el plazo de tres meses desde la aprobación de esta Ley para informe preceptivo de la Comisión de Reforma de las Profesiones a la que hace referencia la Disposición adicional novena.

Las disposiciones relativas al acceso a actividades profesionales o profesiones o a la reserva de funciones en el ámbito de la ingeniería, de la edificación **y de la administración de fincas** se mantendrán vigentes, mientras no se modifiquen por otra norma posterior.

\*\*\*\*\*

### **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

El texto del anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, actualmente en proceso de elaboración, establece en su DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA la determinación precisa de las profesiones para cuyo ejercicio se exige legalmente que el profesional esté previamente incorporado a un Colegio Oficial:

*Disposición adicional primera. Obligaciones de colegiación.*

*1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de esta ley, es obligatorio estar colegiado en los Colegios que se indican para ejercer las actividades profesionales o profesiones siguientes:*

*a) En un Colegio de médicos para ejercer las actividades que corresponden a los médicos de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*b) En un Colegio de farmacéuticos para ejercer las actividades que corresponden a los farmacéuticos de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*c) En un Colegio de dentistas, para ejercer las actividades que corresponden a los dentistas de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias, y del artículo 1 de la Ley 10/1986, de 17 de marzo, sobre odontólogos y otros profesionales relacionados con la salud dental.*

*d) En un Colegio de veterinarios para ejercer las actividades que corresponden a los veterinarios de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*e) En un Colegio de enfermeros para ejercer las actividades que corresponden a los enfermeros de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*f) En un Colegio de fisioterapeutas para ejercer las actividades que corresponden a los fisioterapeutas de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*g) En un Colegio de podólogos para ejercer las actividades que corresponden a los podólogos de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*h) En un Colegio de ópticos-optometristas para ejercer las actividades que corresponden a los ópticos-optometristas de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias.*

*i) En un Colegio de biólogos, de físicos o de químicos, según proceda, para ejercer las actividades que correspondan a los especialistas en Ciencias de la Salud, de acuerdo con el artículo 6.3 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias, en relación con el artículo 16.*

*j) En un Colegio de psicólogos para ejercer las actividades que corresponden a los psicólogos especialistas en Ciencias de la Salud, de acuerdo con el artículo 6.3 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias, en relación con el artículo 16, y las que corresponden al psicólogo general sanitario de acuerdo con la disposición adicional séptima de la Ley 33/2011, de 4 de Octubre, general de salud pública.*

*k) En el correspondiente Colegio de ingenieros o ingenieros técnicos, cuando la profesión esté regulada y se ejerza por cuenta propia, a través de sociedades profesionales o, si la profesión se ejerce en régimen de dependencia laboral para entidades privadas o empresas, cuando se firmen proyectos o se dirijan obras o dirección de la ejecución de las obras.*

*l) En un Colegio de físicos, de químicos o de geólogos, según proceda, para ejercer las actividades que corresponden a los físicos, químicos o geólogos de acuerdo con el artículo 117.2 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, cuando la profesión se ejerza por cuenta propia, a través de sociedades profesionales o, si la profesión se ejerce en régimen de dependencia laboral para entidades privadas o empresas, cuando se firmen proyectos o se dirijan obras o dirección de la ejecución de las obras.*

*m) En el correspondiente Colegio de arquitectos o arquitectos técnicos cuando se ejerza la profesión por cuenta propia, a través de sociedades profesionales o, si la profesión se ejerce en régimen de dependencia laboral para entidades privadas o empresas, cuando se firmen proyectos o*

se dirijan obras o dirección de la ejecución de las obras, según lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

n) En un Colegio de Abogados para ejercer profesionalmente la dirección y defensa de las partes en toda clase de procesos judiciales y extrajudiciales en los que la normativa vigente imponga o faculte la intervención de Abogado y, en todo caso, para prestar asistencia letrada o asesoramiento en Derecho en representación de un tercero con el que no tenga vínculo de naturaleza laboral

ñ) En un Colegio de procuradores para la intervención como procurador ante órganos judiciales, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

o) En un Colegio de graduados sociales para la intervención como graduado social ante órganos judiciales en los procedimientos laborales y de Seguridad Social, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y, en todo caso, para prestar asistencia letrada o asesoramiento en Derecho en tales materias, en representación de un tercero con el que no tenga vínculo de naturaleza laboral.

p) En un Colegio de notarios para realizar las actividades propias de los notarios de acuerdo con la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado.

q) En un Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para realizar las actividades propias de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

2. En todo caso en el ejercicio de las actividades enumeradas en los apartados a), b), c), e), f), g), h), i) y j) se entienden incluidos aquellos profesionales que ejercen su actividad en el ámbito privado y aquellos profesionales al servicio de las Administraciones Públicas cuyas funciones comprendan la realización de actuaciones profesionales que tengan como destinatarios inmediatos a los usuarios del Sistema Nacional de Salud, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42.1 de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar.

En relación con el ejercicio de la actividad enumerada en el apartado d) se entienden incluidos aquellos profesionales que ejercen su actividad en el ámbito privado y aquellos profesionales al servicio de las Administraciones Públicas cuyas actuaciones tengan repercusión directa en la salud pública, en la seguridad alimentaria y en la salud de los ciudadanos, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42.1 de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar.

3. La obligación de colegiación recogida en el apartado n) no será exigible en los supuestos previstos en el artículo 551 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, ni para la representación y defensa en juicio de las autoridades, funcionarios y otros empleados públicos por los profesionales a que hace referencia este último precepto.

Los profesionales que ejerzan las actividades comprendidas en los apartados k), l) y m) únicamente al servicio de las Administraciones Públicas no requerirán de colegiación.

4. No será obligatoria la colegiación para cualesquiera otras profesiones, actividades o funciones distintas de las relacionadas en los apartados anteriores, sin perjuicio de las exigencias de titulación y de las obligaciones de inscripción de los profesionales titulados en el Registro Nacional de Titulados Universitarios oficiales que puedan recaer sobre ellas.

Esta concreción legal de las denominadas “profesiones colegiadas” es trasunto de la previsión contenida en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, generalmente conocida como Ley Ómnibus, mediante la que se llevó a cabo la transposición al Derecho interno de la Directiva [2006/123/CE](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Dicha Disposición Transitoria, actualmente en vigor, establece lo siguiente:

*Disposición transitoria cuarta. Vigencia de las obligaciones de colegiación*

*En el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno, 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.*

*Dicho Proyecto deberá prever la continuidad de la obligación de colegiación en aquellos casos y supuestos de ejercicio en que se fundamente como instrumento eficiente de control del ejercicio profesional para la mejor defensa de los destinatarios de los servicios y en aquellas actividades en que puedan verse afectadas, de manera grave y directa, materias de especial interés público, como pueden ser la protección de la salud y de la integridad física o de la seguridad personal o jurídica de las personas físicas.*

A este respecto, debemos recordar que en la tramitación en el Senado de la referida Ley Ómnibus se aprobó una enmienda (presentada por el Grupo Parlamentario Popular) que incluía, en los criterios para mantener la colegiación obligatoria de las profesiones, que el ejercicio de éstas afecte de manera grave y directa a materias de especial interés público, como pueden ser la preservación de la salud y de la integridad física o de la seguridad, la garantía de la prestación de servicios de interés general o de servicios públicos, la protección del medio ambiente o la **conservación y administración del patrimonio de las personas**.

Este texto fue recortado en la aprobación definitiva de dicha Ley en el Congreso pero, de alguna forma, cuando se propone en el anteproyecto de la Ley de Servicios y Colegios Profesionales la colegiación de los Arquitectos, en su actividad de proyección y dirección de obra, sin duda tiene que ver con la propia seguridad del inmueble y de sus moradores, y obviamente la seguridad del inmueble no está solo en su proyección y construcción sino, muy especialmente también, en su conservación y mantenimiento, y aquí está uno de los objetivos fundamentales de la actividad de los Administradores de Fincas colegiados. Por ello, la colegiación obligatoria estaría justificada también para esta profesión, siguiendo los mismos criterios previstos en la Ley Ómnibus y en el propio anteproyecto de la Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

En definitiva, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas considera que el ejercicio de **la profesión de Administrador de Fincas debe quedar incorporado al catálogo de profesiones colegiadas** que contiene la Disposición Adicional Primera del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales al concurrir motivos de interés general para ello.

La justificación de ello es doble:

1. Por un lado deriva de la **legislación actualmente existente** en la materia que, al igual que sucede en los restantes supuestos previstos en el anteproyecto de Ley (médicos, enfermeros, veterinarios, abogados, procuradores, graduados sociales, podólogos, dentistas, fisioterapeutas, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros, ingenieros técnicos, notarios, registradores, etc...) no puede ser ignorada. En cuanto a la normativa vigente en la actualidad, no cabe duda de que el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas constituye una profesión colegiada, por lo que la exclusión de esta profesión del catálogo contenido en el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales alteraría el statu quo actualmente vigente, sin motivo aparente para hacerlo.

En efecto, el Decreto 693/1968 de creación del Colegio AAFF establece en su artículo 2 lo siguiente:

*"Se entenderá que ejercen profesionalmente dicha actividad las personas naturales que de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes, velando por el interés común y recibiendo un estipendio".*

Este mismo artículo, dice asimismo que *"Para ejercer legalmente la profesión de Administrador de Fincas rústicas y urbanas **será requisito indispensable estar colegiado** en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto."*

El Artº 3 (reformado por el RD 392/1977, de 8 de febrero), añade que *"...no vienen obligados a la colegiación quienes, ejerciendo actividades propias de administración de fincas, no las realicen de manera regular o habitual ni con el carácter de profesión"*.

Esta regulación normativa, cuyo origen se remonta al momento fundacional del primer Colegio Nacional de Administradores de Fincas, adquirió pleno respaldo legal en la regulación de cabecera de este subsistema normativo en materia de vivienda que es la

**Ley de Propiedad Horizontal**, en concreto en la decisiva reforma de este texto legal que tuvo lugar en la Ley 8/1999, de 6 de abril.

Como es sobradamente conocido, la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, fue la primera Ley aprobada en la historia de España fruto de una iniciativa legislativa popular. Fue promovida por el Consejo General de Administradores de Fincas y apoyada por más de 800.000 ciudadanos (según el cómputo oficial realizado por la Junta Electoral Central), y recibió el voto favorable de la totalidad de los miembros del Congreso de los Diputados y del Senado.

Pues bien, el Artº 13.6 de la LPH en su redacción actual procedente de la reforma de 1999, requiere que el nombramiento del Administrador, cuando no sea un propietario, recaiga en **"...personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer estas funciones"**.

El legislador de 1999, por acuerdo unánime en las Cámaras legislativas, fue consciente de la imperiosa necesidad de que los profesionales de la Administración de fincas en España fueran personas con "...cualificación profesional suficiente..." y, además, "...legalmente reconocida...", en referencia directa a la normativa reguladora de la profesión, esto es, al Decreto que aprueba los Estatutos de la profesión de Administrador de Fincas, antes citado, en el cual se establece el principio de colegiación obligatoria.

Así lo han reconocido también los Tribunales, que siempre que se han pronunciado a este respecto han resuelto que son los Administradores de Fincas colegiados quienes tienen la "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones", como así reconoce la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de fecha 6 de octubre de 2010.

Posteriormente, alguna disposición de rango de Ley, aunque autonómica, también ha venido a definir la figura del Administrador de Fincas, como la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda de Catalunya (Artº 54.1): *"Los Administradores de Fincas": "A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son Administradores de Fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas"*.

El apartado 2 de este mismo artículo añade que *"Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, en el bien entendido de que **la pertenencia al colegio profesional correspondiente los habilita para ejercer la profesión**"*.

2. En segundo lugar la posición del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de justifica por un motivo, mucho más importante que el anterior, que es **la concurrencia de un evidente interés general en la existencia de una estructura de control colegial** organizada en el ejercicio de esta profesión en beneficio de los ciudadanos, capaz, a su vez, de colaborar eficientemente con las Administraciones públicas en el desarrollo e implantación de las políticas de vivienda.

En España existen actualmente 15.600 Administradores de Fincas colegiados. Estos profesionales administran y gestionan el **80% del parque total de viviendas de España**.

El presupuesto anual de las comunidades de propietarios administradas por estos profesionales asciende a **36.000 millones de euros al año**, (cercano al 3.5% del PIB nacional). Gestionan, por consiguiente, la **inmensa mayoría de la inversión privada**

**española en conservación y mantenimiento de edificios** y más de **86.000 empleos directos** vinculados a las comunidades de propietarios.

Los Administradores de Fincas tienen legalmente atribuidas en la LPH, en la normativa ordenadora de la profesión y en la creciente legislación sectorial (vivienda, telecomunicaciones, energía, etc...) un conjunto de funciones que les otorgan un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda por los ciudadanos en condiciones de seguridad. Dichas funciones son las siguientes:

- i. La garantía de la **seguridad jurídica en la organización de las comunidades de propietarios** en las que habita el 80% de los ciudadanos españoles. Los Administradores asumen legalmente en la mayor parte de los casos, junto a la administración, la función de Secretaría de los órganos de representación y gobierno de las comunidades de propietarios, otorgando certeza, fiabilidad jurídica y garantía de legalidad de los acuerdos adoptados en un entorno cada vez más complejo e intervenido administrativamente.
- ii. La **gestión económica integral de los recursos presupuestarios** de las Comunidades de propietarios, garantizando su utilización eficiente, la evitación de prácticas abusivas o ilegales, y su aplicación adecuada a los fines establecidos, particularmente en los supuestos en los que concurren obligaciones de derecho público impuestas por las Administraciones. Dentro de estos recursos administrados se incluyen las dotaciones legalmente previstas para la conservación y mantenimiento de las edificaciones, a través del "fondo de reserva" o cualquier otro instrumento para el fomento de esta política pública que pudiera establecerse legislativamente en el futuro.
- iii. La **conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario español** de la vivienda de los ciudadanos, así como el cumplimiento y actualización de las exigencias técnicas legalmente establecidas para el inmueble. Función ésta de gran relevancia económica y alto interés público.
- iv. La **garantía del desarrollo y adecuada aplicación de las políticas de vivienda y de las políticas sociales definidas por la normativa vigente** y por la acción de las Administraciones públicas: Los Administradores son los profesionales llamados a garantizar las obligaciones legales en materia urbanística, habitabilidad, eficiencia energética, seguridad, telecomunicaciones, movilidad y accesibilidad de las viviendas. Un concepto en constante evolución, de manera que las exigencias técnicas, jurídicas y administrativas de los inmuebles son cada vez mayores, y consiguientemente, su mantenimiento es progresivamente más complejo. Es en la vivienda donde las familias españolas realizan su mayor esfuerzo económico, para adquirirla o para pagar el alquiler, y es donde se desenvuelve la parte esencial de su vida y de su intimidad. Su atención adecuada redundaría en la dignidad de la ciudadanía y en la calidad del patrimonio inmobiliario del país y de los pueblos y ciudades de España.

Los motivos anteriormente enunciados de forma muy sintética justifican la necesidad de incorporar el ejercicio de la profesión de Administración de Fincas al catálogo de profesiones colegiadas contenido en la Disposición Adicional Primera del anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, actualmente en proceso de elaboración.

Los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas ejercen una función insustituible en el control del ejercicio de la profesión, tanto en lo relativo a la garantía de una adecuada preparación técnica para su desempeño y en la formación y actualización permanente, como, sobre todo, en lo concerniente al ejercicio de la misma con garantías deontológicas y de plena seguridad para los propietarios y usuarios de las viviendas. La Administración de Vivienda (estatal, autonómica y local) carece de medios e instrumentos adecuados para el control del

desempeño de estas funciones profesionales y, en todo caso, su establecimiento resultaría enormemente oneroso (y posiblemente inasumible) para los presupuestos públicos. El resultado práctico de la eliminación de la colegiación obligatoria (al igual que sucedería con las profesiones sanitarias o jurídicas) sería la desaparición de hecho de todo control administrativo en su ejercicio, abocando a los ciudadanos a acudir a los Tribunales de Justicia como único recurso de control, con las evidentes disfuncionalidades y perjuicios de todo orden que ello originaría.

Por otro lado, la desaparición de la colegiación obligatoria privaría a las Administraciones públicas responsables de las políticas de vivienda (estatal, autonómica y local) de un instrumento muy eficaz para el desarrollo e implantación de las políticas públicas en este ámbito. La red de Colegios de Administradores de Fincas existente actualmente, todos ellos plenamente integrados en el Consejo General de Colegios, ofrece una estructura organizada muy eficiente para la difusión e implementación de las políticas de vivienda en su más extensa significación (política de conservación y mantenimiento, renovación de equipamientos, política urbanística, energética, telecomunicaciones, etc...) y para garantizar su cumplimiento efectivo. Ofrece asimismo una eficaz herramienta para obtener información actualizada y plenamente verificada de los procesos de implantación de tales políticas, utilidades insustituibles en materia de estadística oficial, colaboración con la administración tributaria y la organización catastral, seguridad en las transacciones de inmuebles para los adquirentes (p.ej. mediante las certificaciones de cargas relativas a las obligaciones pendientes con la comunidad, que solo pueden obtenerse, con seguridad, por esta vía) y colaboración con la Administración de Justicia.

Todas estas funciones se desempeñan en la actualidad por los Colegios de Administradores de Fincas con gran eficacia y aprecio social y, además, sin coste alguno para las Administraciones públicas. Se desarrollan bajo la cobertura jurídica del principio nuclear, actualmente vigente, de colegiación obligatoria, que carece por completo de sentido suprimir en nuestra legislación. Tal decisión, profundamente errónea e injustificada a juicio del Consejo General de Administradores de Fincas, abocaría a estas corporaciones públicas a su extinción o a la imposibilidad de facto de cumplir con eficacia las funciones que tiene legalmente encomendadas.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA**

El texto actual del anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, en su disposición adicional decimosegunda, establece que se constituirá un grupo de trabajo específico para la determinación de las atribuciones profesionales en el ámbito de la ingeniería y de la edificación, dando audiencia a los Consejos Generales de los Colegios profesionales de ingenieros, ingenieros técnicos, arquitectos y arquitectos técnicos, así como los representantes de aquellas otras profesiones que puedan verse afectadas y que así lo soliciten.

En este sentido, consideramos que la inclusión del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas en el grupo de trabajo en el cual se determinarán las disposiciones relativas al acceso a la actividad profesional o a la reserva de funciones relacionada con la administración de fincas, se justifica por un motivo fundamental, que es, como se ha expresado con anterioridad, la concurrencia de un evidente interés general en la existencia de una estructura de control colegial organizada en el ejercicio de esta profesión en beneficio de los ciudadanos, capaz, a su vez, de colaborar eficientemente con las Administraciones públicas en el desarrollo e implantación de las políticas de vivienda.

Como también se ha puesto de manifiesto, en España existen actualmente 15.600 Administradores de Fincas colegiados, profesionales que administran y gestionan el 80% del parque total de viviendas de España, con un presupuesto anual de las comunidades de propietarios administradas por estos profesionales que asciende a 36.000 millones de euros al año (cerca del 3.5% del PIB nacional), gestionando, por consiguiente, la inmensa mayoría de

la inversión privada española en conservación y mantenimiento de edificios y más de 86.000 empleos directos vinculados a las comunidades de propietarios.

Reiteramos que los Administradores de Fincas tienen legalmente atribuidas en la LPH, en la normativa ordenadora de la profesión y en la creciente legislación sectorial (vivienda, telecomunicaciones, energía, etc...) un conjunto de funciones que les otorgan un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda por los ciudadanos en condiciones de seguridad, funciones todas ellas relacionadas con anterioridad.

Por todo ello, consideramos que los motivos anteriormente enunciados de forma muy sintética justifican la necesidad de incorporar al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas al grupo de trabajo que se constituirá para determinar las disposiciones relativas al acceso a la actividad profesional o a la reserva de funciones relacionada con la administración de fincas, establecido en la Disposición Adicional Decimosegunda del anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, actualmente en proceso de elaboración.

Madrid, 17 de enero de 2014