

RESOLUCIÓN (Expediente. Num.: SAN 3/2010)

Pleno:

D. Fernando Castelló Boronat, Presidente

D. José Luís Juan Sanz, Vocal

D^a. Carmen Galipienso Calatayud, Vocal

En Valencia a nueve de diciembre de dos mil diez.

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunidad Valenciana, con la composición expresada al margen y siendo Ponente la Ilma. Sr^a D^a Carmen Galipienso Calatayud ha dictado la siguiente Resolución en el expediente número SAN 3/2010 relativo a la denuncia presentada por D. Pedro Cerveró Pedrós contra el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia por el obstáculo que para el acceso a la colegiación en el referido Colegio supone el establecimiento de una cuota de inscripción de 2.405,05 euros,

I.-ANTECEDENTES DE HECHO.

1.- Con fecha 15 de abril de 2010 tuvo entrada en la Comisión Nacional de la Competencia escrito de D. Pedro Cerveró Pedrós por el que plantea denuncia contra el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia (CTAFA), por el obstáculo que para el acceso a la colegiación en el

referido Colegio supone el establecimiento de una cuota de inscripción de 2.405, 05 €, lo que a su juicio infringe claramente la ley, al ser una cantidad exageradamente alta en relación a los costes asociados a la tramitación de la inscripción, impidiendo u obstaculizando económicamente el acceso a la actividad de administrador de fincas, señalando el denunciante que la denuncia se formula "en cuanto se entienda que la colegiación es indispensable para el ejercicio profesional de administración de fincas, como afirma y exige el propio Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Alicante y Provincia y, para el supuesto contrario, esto es que no sea requisito necesario la colegiación, debería aclararse la exigencia que pone en la colegiación el propio Colegio Profesional aquí denunciado para el ejercicio profesional de administrador de fincas".

2.- En aplicación de los mecanismos de asignación de asuntos previstos en la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de Competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en Materia de Defensa de la Competencia, a través de oficios de fecha 27 de abril (folio 1) y 30 de abril de 2010 (folio 9), se atribuyó la competencia para el conocimiento de la actuación del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia al órgano competente en la materia de la Comunitat Valenciana, esto es al Tribunal de Defensa de la Competencia.

3.- El expediente original se recibió en fecha 7 de mayo y fue registrado en el Servicio de Defensa de la Competencia con el número SAN 3/2010, informando de esta competencia y recepción al denunciante mediante escrito de fecha 10 de mayo.

4.- El 21 de mayo de 2010, tras la recepción del expediente en el Servicio de Defensa de la Competencia y la comunicación al denunciante, se acordó iniciar un trámite de Información Reservada.

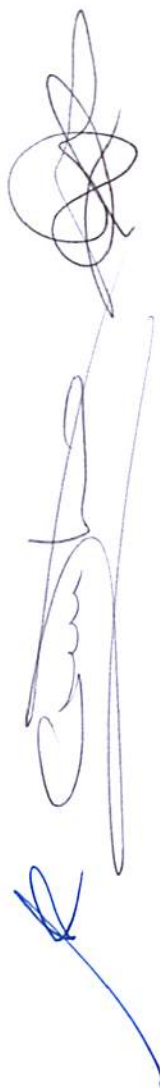
5.- El 24 de mayo se remitió oficio al Colegio denunciado solicitando la siguiente información: estatutos vigentes; aclaración sobre la obligatoriedad de la colegiación en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante y Provincia para ejercer la profesión o actividad de administrador de fincas; órgano o entidad con competencia para fijar los requisitos de colegiación; los requisitos necesarios para la colegiación así como las normas o disposiciones que lo contemplan; los importes que han de abonarse para ingresar en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante y Provincia, los conceptos a los que responden dichas cuotas, el procedimiento de cuantificación respectivo y el órgano competente para ello. En la misma fecha se solicita información al denunciante sobre las gestiones realizadas ante el Colegio en cuanto al importe de colegiación y también en cuanto a la obligatoriedad de la misma y si solicita ser considerado interesado en un eventual expediente sancionador.

6.- El 16 de junio tiene entrada en el Servicio de Defensa de la Competencia un oficio del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante y Provincia (en adelante CTAFAP) en el que se aporta la información requerida. En dicho oficio se manifiesta:

- que actualmente y para ejercer la profesión o actividad de Administrador de Fincas, como Administrador colegiado, es obligatoria la colegiación. Esto viene regulado en el artículo 2 de los Estatutos del Consejo General, así como en el artículo 11 de los Estatutos del propio Colegio, Estatutos que adjuntan.

- que la competencia para fijar los requisitos de colegiación e incorporación al Colegio corresponde a la Junta de Gobierno del mismo, con ratificación de los acuerdos que al efecto se adopten por la Asamblea General de colegiados.

- que los requisitos para la incorporación al Colegio, que permiten el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas colegiado, son los que resultan de la documentación que se facilita a todos los aspirantes a la colegiación (anexa como documento nº 2) y son los que se contemplan en el Art. 11 de los Estatutos.



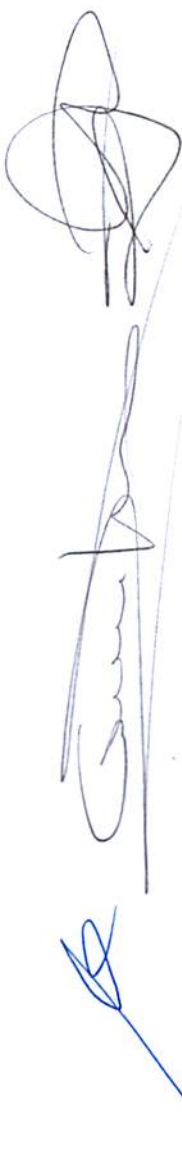
7.- El CTAFAP manifiesta en dicho oficio que el artículo 5 del Decreto 693/1968 por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas prevé los títulos académicos que permiten la incorporación directa (licenciados en Derecho, en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales, Profesores Mercantiles, Procuradores de los Tribunales de Justicia, Ingenieros Agrónomos, Ingenieros de Montes, Veterinarios, Ingenieros Técnicos Agrícolas y los Ayudantes de Montes) y que igualmente dispone que pueden incorporarse los que posean el título de Bachiller Superior, tanto General como Técnico, los Técnicos de Grado Medio, los Maestros de Enseñanza Primaria y los Graduados Sociales, una vez superadas las pruebas de selección de carácter técnico y especializado que, adaptadas a las recomendaciones de la Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias y previa la aprobación del Organismo competente, se regulen en los Estatutos de la Corporación. El Colegio manifiesta que, en todo caso, la incorporación al Colegio lleva consigo la expedición del correspondiente título de Administrador de Fincas a favor del interesado.

Sigue manifestando el CTAFAP que las titulaciones que permiten el acceso directo al Colegio se han ido ampliando en virtud de distintas resoluciones judiciales, siendo a día de hoy las siguientes: Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Diplomado en Empresariales) (Prof. Mercantil), Diplomado en Estudios Inmobiliarios, Licenciado en Derecho, Licenciado en Ciencias Políticas, Licenciado en Económicas y Comerciales, Procurador de los Tribunales, Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Técnico Forestal, Ingeniero Agrónomo, Ingeniero de Montes, Veterinario, Perito Agrícola, Ayudante de Montes, Arquitectura, Arquitectura Técnica, Ingeniería Técnica de Obras Públicas, Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, Graduado Social, Diplomado en Relaciones Laborales, Licenciado en Ciencias Químicas, Ingeniero Industrial, Ingeniero de Minas, Licenciado en Geografía e Historia.

8.- En cuanto a la cuota de ingreso, el CTAFAP manifiesta que la cantidad de 2.404,5€ obedece a los siguientes conceptos:

- Cuota de pertenencia al Consejo General de Administradores de Fincas (obligación estatutaria de pertenecer al mismo).
- Derechos de información colegial en materia fiscal (técnicos fiscalistas), laboral (expertos laboristas), legal (Asesoría Jurídica), técnicas (Arquitectura Técnica e Ingeniería Técnica Industrial), todos ellos de carácter gratuito para los colegiados.
- Servicio de formación continuada a través de cursos y conferencias anualmente organizadas por el Colegio, gratuitas algunas de ellas y de costo subvencionado las restantes.
- Mantenimiento de las instalaciones colegiales consistentes en el local cuya sede social esta sita en la calle San Fernando nº 12 – 1º Izquierda, sede que dispone de sala de celebración de reuniones y dos personas contratadas en régimen laboral, con seguridad social, para atención de las necesidades de los colegiados, Biblioteca colegial a disposición de los colegiados, Revista profesional gratuita, título y carnet colegial, asesoría jurídica en general en la que se incluyen los siguientes servicios gratuitos a los colegiados: actuación en defensa de los mismos en los expedientes disciplinarios tramitados por el Colegio, asistencia jurídica en las reclamaciones de honorarios profesionales a los administrados y servicio de consultas telefónico.

El CTAFAP sigue manifestando que este importe implica el derecho del colegiado para que en el caso de disolución del Colegio , tenga en su haber su correspondiente parte en todo el patrimonio del mismo, bien sean instalaciones, mobiliario, fincas urbanas, como la propia Sede Colegial y garaje, así como su patrimonio dinerario.



9.- El CTAFAP, además, aporta información adicional sobre el marco normativo y la evolución legal en relación a la profesión de administrador de fincas y la condición que tiene la colegiación para su ejercicio (folios 33-36), concluyendo que “la función de Administrador de Fincas puede ser ejercitada por quien ostente la condición de colegiado perteneciente a este Colegio o por quien no ostente dicha condición”. Así, continua el CTAFAP, “en el primer caso el Administrador de Fincas colegiado deberá cumplir los requisitos de incorporación (titulación, alta en licencia fiscal, sometimiento a disciplina colegial, soporte de gastos colegiales [cuota de inscripción y de mantenimiento de servicios) pudiendo ejercer con dicha titulación (colegiado); mientras que el Administrador de Fincas no colegiado podrá ejercer dicha función, sin pertenencia ni vinculación (derechos u obligaciones) a este Colegio”.

10.- Finalmente el CTAFAP pone en conocimiento del Servicio diversos actos colegiales adoptados para iniciar el procedimiento de adaptación a las modificaciones introducidas en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales, por 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, refiriéndose concretamente a dos acuerdos de la Junta de Gobierno de fechas 31 de marzo y 21 de mayo de 2.010 por los que se acordó reducir la cuota a pagar al Consejo General (a repercutir en cada nuevo colegiado) en la cantidad correspondiente, con efectos desde el día primero de enero de 2.010, y hasta tanto no finalicen los estudios correspondientes para la fijación de la nueva cuota de incorporación que dará lugar a la adopción del correspondiente acuerdo para fijar la misma y, en defensa de los intereses de quienes solicitan la incorporación hasta que dicha fijación de cuota se produzca, se establece un sistema provisional de incorporación con efectos retroactivos.

11.- El Servicio de Defensa de la Competencia solicitó en fecha 7 de octubre información adicional sobre el estado del proceso de ajuste de la cuota de inscripción, así como respecto al necesario, a juicio del CTAFAP, desarrollo reglamentario de lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley 2/1974.

12.- Por escrito que tuvo entrada en este Tribunal el 22 de octubre de 2010 se efectuó la contestación, adjuntando con éste la certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno del CTAFAP de fecha 24 de septiembre de 2010 por el que se acordó fijar la cuota de inscripción colegial en 560,51 €, importe que incluye la cuota de tramitación y expedición del título profesional de 254€ establecida por el Consejo General Nacional, de tal forma que el importe correspondiente a la cuota de inscripción en el CTAFAP asciende a 248,99€.

El CTAFAP aporta igualmente la addenda al formulario de inscripción que se ha venido utilizando provisionalmente, en el que expresamente se señala que la cuota de ingreso satisfecha está sujeta a revisión, teniendo ésta un carácter provisional y expresamente se recoge la oportuna liquidación con abono/cargo por la diferencia resultante.

13.- Finalmente, respecto a la aclaración sobre el desarrollo reglamentario necesario para llevar a cabo lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley 2/1974, alude el CTAFAP a la previsión de un proyecto de Ley relativo a las profesiones para cuyo ejercicio será obligatoria la colegiación (Disposición transitoria cuarta de la Ley 25/2009) así como la previsión contenida en la disposición final tercera del mismo texto legal por el que se autoriza al Gobierno para que dicte, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de la Ley.


14.- El 27 de octubre de 2010 se formuló por el Servicio de Defensa de la Competencia el Informe y Propuesta unido al expediente en el que, analizando los antecedentes de hecho y la valoración jurídica de los mismos, concluía

proponiendo al Pleno del Tribunal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, la no incoación de procedimiento sancionador y el archivo de las actuaciones.

15.- El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia en su sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2010, procedió, en cumplimiento de las normas de reparto, a nombrar como Ponente del expediente a la Vocal D^a Carmen Galipienso Calatayud.

16.- El Pleno del Tribunal falló este expediente en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2010, encargando a la Vocal Ponente la redacción de la presente Resolución.

II.-FUNDAMENTOS DE DERECHO




Primero.- Este Tribunal es competente para la aplicación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante LDC) en virtud de lo dispuesto en el artículo 115 de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, en la redacción dada por el artículo 55 de la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de la Generalitat y en aplicación de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas. Así mismo al Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia le corresponde la resolución de los procedimientos que tengan por objeto los artículos 1, 2 y 3 de la Ley de Defensa de la Competencia en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.3 de dicha Ley.

Segundo.- La Ley 2/1974, de Colegios Profesionales dispone en su artículo 2.4 que los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios Profesionales han de ajustarse a la Ley de Defensa de la Competencia. El Tribunal Supremo en sentencias de fecha 2 de junio de 2009 (rec 5763/2006) y 26 de abril de 2010 (rec 3359/2007) ha señalado que este artículo *“permite deducir la condición de los Colegios Profesionales de sujetos activos de los ilícitos competitivos, no obstante su reconocimiento como Corporaciones de Derecho Público, en cuanto sus conductas afecten a la libre prestación de servicios, por lo que no procede determinar, en abstracto, selectivamente un ámbito material de conductas relacionadas con las funciones que ejercen los Colegios profesiones, que, por su naturaleza o su contenido regulatorio, quede excluido o exceptuado a priori de la aplicación de la legislación de defensa de la competencia”*.

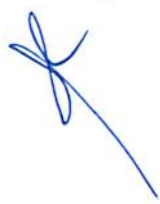
Tercero.- Plantea el denunciante en este asunto la posible infracción que, en el ámbito de la Ley de Defensa de la Competencia, supondría la exigencia del CTAFAP de pago de una cuota de inscripción de 2.404,05€, cuando el artículo 3 de la Ley de Colegios Profesionales, en su redacción vigente desde el 27 de diciembre de 2009, impone que éstas no podrán superar en ningún caso los costes asociados a la tramitación de la inscripción.

Para poder valorar la actuación denunciada como una infracción en el ámbito de la Ley de Defensa de la Competencia es necesario abordar en primer lugar si verdaderamente existe una reserva de actividad a favor de los integrantes de este Colegio para poder ejercer profesionalmente la actividad de administrador de fincas, esto es, si es condición necesaria para prestar profesionalmente servicios de administrador de fincas el hallarse incorporado a un Colegio ya que sería el único supuesto que haría que la cuota de colegiación actuara como barrera de entrada en la profesión antes dicha. En este punto es de destacar que los Estatutos aportados por el CTAFAP se manifiestan afirmativamente en cuanto a la exclusividad para el ejercicio de la profesión.


Así, el artículo 4 señala que el CTAFAP ostenta la representación exclusiva de la profesión y según el artículo 8 el Administrador de Fincas es un profesional libre e independiente, a quien corresponde de forma exclusiva la administración de inmuebles propiedad de terceros.



Sin embargo, y a pesar de estas declaraciones de exclusividad, el propio Colegio reconoce que no existe tal reserva, pues incluso la Ley de Propiedad Horizontal autoriza en su artículo 13 la prestación de los servicios de Administrador de la comunidad a quienes ostenten la condición de propietarios de la misma. La doctrina del Tribunal Supremo ha otorgado a la dicción de este artículo de la Ley de Propiedad Horizontal un innegable peso en la cuestión de si título y colegiación son requisitos indispensables para la prestación de servicios de administración de fincas, concluyendo en sentido negativo. Así en sentencias de 11 de noviembre de 2008 (RJ/2008/5941) y 31 de marzo de 2009 (RJ/2009/2858) declara: *“Es momento de trascendental importancia a los efectos de resolver la cuestión debatida el de la fecha de publicación del anuncio que dio origen a las actuaciones, pues la modificación legal producida por la entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril (RCL 1999, 879), que reformó la 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960, 1042), de Propiedad Horizontal, despeja las dudas y vacilaciones que hasta ese momento pudieran derivarse de la normativa anterior y de las resoluciones judiciales dictadas en los distintos órdenes jurisdiccionales, en relación con la exigencia de titulación y colegiación para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas, al menos en lo que respecta al campo de la propiedad horizontal.*



Por ello, si de la legislación anterior representada sustancialmente por el Decreto 693/1968, de 1 de abril (RCL 1968, 708), y por el Real Decreto 1464/1988 (RCL 1988, 2435), podía derivarse, no sin ciertas dificultades, que para el ejercicio de dicho cargo de administrador de fincas, era necesario ostentar el correspondiente título y estar colegiado en el Colegio Profesional, y así lo entendieron las sentencias que en defensa de su pretensión ha aducido



el recurrente -incluso la sentencia que cita de la Sala de lo Civil de 14 de octubre de 2002 se está refiriendo a un caso anterior a la Ley 8/99-, sin embargo, conforme a la nueva redacción dada al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, ha desaparecido el carácter de exclusividad que pudiera haberse atribuido al Administrador de Fincas,..."

En consecuencia, los servicios profesionales de administrador de fincas se pueden prestar formando parte de un Colegio o sin formar parte de él. Es necesario, por tanto, concluir que la colegiación no es obligatoria para poder ejercer esta profesión. No teniendo la colegiación el carácter de condición necesaria para la prestación de estos servicios de administración de fincas, se deriva necesariamente como conclusión que el importe de la cuota de ingreso no está actuando como una barrera de acceso a la profesión ya que el denunciante puede optar libremente por ejercer la profesión como administrador de fincas colegiado o ejercerla sin proceder a esta colegiación, de tal manera que el importe de la cuota de inscripción no puede considerarse como un factor que impida o limite el ejercicio de la profesión de administrador de fincas.

Este Pleno considera que el importe de la cuota de acceso al CTAFAP no constituye una barrera u obstáculo al ejercicio profesional de administrador de fincas que implique una ilicitud desde el punto de vista de la Ley de Defensa de la Competencia, puesto que esta profesión puede desempeñarse sin pertenecer a Colegio alguno.

Cuarto.- Vistos los hechos denunciados y los Fundamentos Jurídicos expuestos, el Pleno considera que el Informe Propuesta realizado por el Servicio de Defensa de la Competencia, de no incoación de procedimiento sancionador y el archivo de actuaciones es procedente.

Por todo lo anterior, vistos los preceptos citados y los demás de general aplicación, la Ponente que suscribe propone al Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana la siguiente:

III.- RESOLUCIÓN

UNICO.- No incoar expediente sancionador y archivar las actuaciones seguidas por el Servicio de Defensa de la Competencia como consecuencia de la denuncia presentada por D. Pedro Cerveró Pedrós contra el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia.

Comuníquese esta resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que contra la misma se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el TSJCV en el plazo de dos meses contados desde su notificación.

