

**Informe de Regulació de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya (articles 553-15 i 553-18) i de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (articles 53 i 54): Principals conclusions**

Aquest Informe de Regulació ha estat emès per l'Autoritat Catalana de la Competència (en endavant, ACCO), en data 4 de juny de 2010, en base a les competències atribuïdes per la Llei 1/2009, del 12 de febrer, de l'Autoritat Catalana de la Competència.

L'Informe té per objecte analitzar si (i) Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, pel que fa als drets reals (en endavant, Codi Civil de Catalunya o CCCat) i (ii) la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant, Llei 18/2007), pel que fa a la regulació de l'activitat de prestació de serveis en l'àmbit de l'administració immobiliària, introdueixen restriccions a la competència i, si aquest és el cas, avaluar si les restriccions s'adeqüen als principis de necessitat i proporcionalitat, i a la resta de principis d'una bona regulació des del punt de vista de la competència.

Es tracta d'un Informe *ex post*, emès amb posterioritat a la publicació i entrada en vigor de les normes esmentades, si bé en un entorn de revisió de normativa per a l'adequació a les obligacions que es deriven de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (en endavant, Directiva de Serveis).

L'Informe de Regulació s'ha emès arrel d'un escrit relatiu a l'exercici de l'activitat d'administració immobiliària, registrat d'entrada a l'ACCO en data 12 de novembre de 2009, tramès per l'Agència Catalana del Consum, en el qual s'informava a l'ACCO sobre una queixa presentada per un col·lectiu de professionals del sector.

L'ACCO considera que diverses disposicions de la Llei 18/2007 i del Codi Civil de Catalunya, relatives a l'exercici de l'activitat d'administració immobiliària, introdueixen importants restriccions injustificades a la competència que, alhora, presenten greus problemes de compatibilitat amb la Directiva de Serveis i les seves normes de transposició. Les restriccions identificades en la normativa esmentada són:

- Constitució d'una reserva d'activitat a favor dels administradors de finques per a l'exercici de l'activitat d'administració immobiliària.
- Exigència que els administradors de finques siguin persones físiques.
- Exigència de col·legiació obligatòria als administradors de finques i
- Exigència de subscriure una assegurança de responsabilitat civil.

Aquestes restriccions, des de perspectives diferents, suposen una barrera d'entrada al mercat de l'administració immobiliària, ja que, principalment, actuen limitant el nombre o la varietat d'operadors en el mercat.

Per tal de reduir l'afectació a la competència d'aquestes restriccions injustificades, l'ACCO realitza les següents observacions:

### **(1) Pel que fa a la reserva d'activitat a favor dels administradors de finques:**

L'ACCO considera que l'activitat d'administració immobiliària, que inclou l'activitat pròpia dels administradors de finques, és una activitat professional no regulada d'exercici lliure.

L'ACCO considera, doncs, que caldrà eliminar dels articles 53.1 i 54.1 de la Llei 18/2007 l'expressió "administradors de finques" o modificar la seva redacció, pel tal d'introduir una referència més genèrica respecte dels agents que intervenen en la prestació de serveis d'administració immobiliària, que permeti deixar oberta la relació de professionals que poden prestar aquests serveis.

Adicionalment, pel que fa a la capacitació professional requerida, donat que no existeix una formació reglada per a desenvolupar les tasques pròpies d'administrador de finques, les quals s'engloben en l'activitat d'administració immobiliària, l'ACCO considera que caldrà modificar l'article 54.1 de la Llei 18/2007, per tal que aquesta norma identifiqui l'activitat d'administració immobiliària com una activitat d'exercici lliure.

### **(2) Pel que fa a l'exigència que els administradors de finques siguin persones físiques:**

La redacció dels articles 553.15 i 553.18 del CCCat utilitza una terminologia ambigua, la qual incita a considerar que només les persones físiques poden assumir el càrrec d'administrador d'una comunitat de veïns.

En aquest sentit, l'ACCO considera que seria oportuna una reforma que en clarifiqués els termes, en el sentit de garantir la neutralitat competitiva de la llei. Ara bé, mentre no es produeixi la millora normativa, el tenor literal d'aquests preceptes també admet una interpretació procompetitiva, conforme al Tractat de Funcionament de la Unió Europea, pel que fa a l'equiparació de les persones jurídiques a les persones físiques (art. 49 del TFUE).

Adicionalment, l'article 54.1 de la Llei 18/2007 preveu de forma explícita que només les persones físiques podran desenvolupar les tasques corresponents als administradors de finques. Al respecte, l'ACCO considera que no concorren cap de les justificacions que validarien, d'acord amb la Directiva de Serveis, la introducció d'aquest requisit.

Per tant, per tal d'eliminar aquesta restricció injustificada, cal modificar l'article 54.1 de la Llei 18/2007 per tal d'incloure també a les persones jurídiques com a possibles prestadors de serveis d'administració immobiliària.

### **(3) Pel que fa a l'exigència de col·legiació obligatòria als administradors de finques per a l'exercici de l'activitat d'administració immobiliària:**

L'ACCO considera que la referència a l'exigència de col·legiació obligatòria, continguda en l'article 54.2 de la Llei 18/2007, resta buida de contingut.

L'exercici de l'activitat d'administració immobiliària no es configura com una activitat professional regulada, fet pel qual no és possible exigir la col·legiació per al seu exercici, ja que seria contrari a les previsions de la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals, de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici i, en última instància, de la Directiva de Serveis.

Per això, els col·legis d'administradors de finques no poden actuar en contra d'operadors que realitzen l'activitat d'administració immobiliària sense estar inscrits en aquests col·legis.



En aquest sentit, l'ACCO vol posar de manifest que existeixen precedents de procediments sancionadors relatius a l'actuació de col·legis d'administradors de finques, basades en "l'aparent" reserva d'activitat existent en la normativa reguladora de l'activitat d'administració immobiliària. Tal i com es detalla en l'apartat 4.2.1 de l'Informe de Regulació, la jurisprudència nega l'existència d'una reserva d'activitat (és a dir, no té empara legal) a favor dels administradors de finques.

Per tant, l'ACCO recorda que qualsevol actuació per part dels administradors de finques d'impedir que altres persones físiques o jurídiques prestin serveis d'administració immobiliària són susceptibles de constituir una infracció de la Llei 15/2007, de 3 de juliol, de defensa de la competència.

#### **(4) Pel que fa a l'exigència de subscriure una assegurança de responsabilitat civil:**

L'article 54.6 de la Llei 18/2007 estableix l'obligació que els administradors de finques hagin de subscriure una assegurança de responsabilitat civil. L'ACCO considera que aquesta exigència pot estar justificada en el cas de les activitats pròpies d'administració immobiliària.

No obstant, per tal de donar compliment a les previsions de la Directiva de Serveis, caldria introduir els criteris de càlcul de la seva quantia (proporcionalitat) i una previsió relativa al reconeixement de garanties equivalents o comparables, que puguin tenir els prestadors d'altres Estats membres, d'acord amb l'article 23.2 de la Directiva de Serveis.

Barcelona, 4 de juny de 2010