

Informe de Regulación de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Catalunya (artículos 553-15 y 553-18) y de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (artículos 53 y 54): Principales conclusiones

Este Informe de Regulación ha sido emitido por la Autoritat Catalana de la Competència (en adelante, ACCO), en fecha 4 de junio de 2010, en base a las competencias atribuidas por la Ley 1/2009, del 12 de febrero, de la Autoritat Catalana de la Competència.

El Informe tiene por objeto analizar si (i) la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Catalunya, respecto a los derechos reales (en adelante, Código Civil de Catalunya o CCCat) y (ii) la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (en adelante, Ley 18/2007), respecto a la regulación de la actividad de prestación de servicios en el ámbito de la administración inmobiliaria, introducen restricciones a la competencia y, si éste es el caso, evaluar si las restricciones se adecuan a los principios de necesidad y proporcionalidad, y al resto de principios de una buena regulación desde el punto de vista de la competencia.

Se trata de un Informe *ex post*, emitido con posterioridad a la publicación y entrada en vigor de las normas mencionadas, si bien en un entorno de revisión de normativa para la adecuación a las obligaciones que se derivan 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 (en adelante, Directiva de Servicios).

El Informe de Regulación se ha emitido a raíz de un escrito relativo al ejercicio de la actividad de administración inmobiliaria, registrado de entrada en la ACCO, en fecha 12 de noviembre de 2009, con número 0256E/148/2009, remitido por la Agència Catalana del Consum, en el cual se informaba a la ACCO sobre una queja presentada por un colectivo de profesionales del sector.

La ACCO considera que diversas disposiciones de la Ley 18/2007 y del Código Civil de Catalunya, relativas al ejercicio de la actividad de administración inmobiliaria, introducen importantes restricciones injustificadas a la competencia que, al mismo tiempo, presentan graves problemas de compatibilidad con la Directiva de Servicios y sus normas de transposición. Las restricciones identificadas en la normativa mencionada son:

- Constitución de una reserva de actividad a favor de los administradores de fincas para el ejercicio de la actividad de administración inmobiliaria,
- Exigencia de que los administradores de fincas sean personas físicas,
- Exigencia de colegiación obligatoria a los administradores de fincas y
- Exigencia de suscribir un seguro de responsabilidad civil.

Estas restricciones, desde perspectivas diferentes, suponen una barrera de entrada al mercado de la administración inmobiliaria, ya que, principalmente, actúan limitando el número o la variedad de operadores en el mercado.



Con el fin de reducir la afectación a la competencia de estas restricciones injustificadas, la ACCO realiza las siguientes observaciones:

(1) Respetto a la reserva de actividad a favor de los administradores de fincas:

La ACCO considera que la actividad de administración inmobiliaria, que incluye la actividad propia de los administradores de fincas, es una actividad profesional no regulada de ejercicio libre.

La ACCO considera, que se debería eliminar de los artículos 53.1 y 54.1 de la Ley 18/2007 la expresión "administradores de fincas" o modificar su redacción, a fin de introducir una referencia más genérica respecto de los agentes que intervienen en la prestación de servicios de administración inmobiliaria, que permita dejar abierta la relación de profesionales que pueden prestar estos servicios.

Adicionalmente, respecto a la capacitación profesional requerida, dado que no existe una formación reglada para desarrollar las tareas propias de administrador de fincas, las cuales se engloban en la actividad de administración inmobiliaria, la ACCO considera que se debería modificar el artículo 54.1 de la Ley 18/2007, a fin de que esta norma identifique la actividad de administración inmobiliaria como una actividad de ejercicio libre.

(2) Respetto a la exigencia de que los administradores de fincas sean personas físicas:

La redacción de los artículos 553-15 y 553-18 del CCCat utiliza una terminología ambigua, la cual incita a considerar que sólo las personas físicas pueden asumir el cargo de administrador de una comunidad de vecinos.

En este sentido, la ACCO considera que sería oportuna una reforma que clarificara los términos, en el sentido de garantizar la neutralidad competitiva de la ley. No obstante, mientras no se produzca la mejora normativa, el tenor literal de estos preceptos también admite una interpretación procompetitiva, conforme al Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), respecto a la equiparación de las personas jurídicas a las personas físicas (art. 49 del TFUE).

Adicionalmente, el artículo 54.1 de la Ley 18/2007 prevé de forma explícita que sólo las personas físicas podrán desarrollar las tareas correspondientes a los administradores de fincas. Al respecto, la ACCO considera que no concurren ninguna de las justificaciones que validarían, de acuerdo con la Directiva de Servicios, la introducción de este requisito.

Por lo tanto, con el fin de eliminar esta restricción injustificada, hay que modificar el artículo 54.1 de la Ley 18/2007 con el fin de incluir también a las personas jurídicas como posibles prestadores de servicios de administración inmobiliaria.

(3) Respetto a la exigencia de colegiación obligatoria a los administradores de fincas para el ejercicio de la actividad de administración inmobiliaria:

La ACCO considera que la referencia a la exigencia de colegiación obligatoria, prevista en el artículo 54.2 de la Ley 18/2007, resulta vacía de contenido.

El ejercicio de la actividad de administración inmobiliaria no se configura como una actividad profesional regulada, por lo que no es posible exigir la colegiación para su ejercicio, ya que es contrario a las previsiones de la Ley 7/2006, de 31 de mayo, del ejercicio de profesiones tituladas y de los colegios profesionales, de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el



libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y en última instancia, de la Directiva de Servicios.

Por ello, los colegios de administradores de fincas no pueden actuar en contra de operadores que realizan la actividad de administración inmobiliaria sin estar inscritos en estos colegios.

En este sentido, la ACCO quiere poner de manifiesto que existen precedentes de procedimientos sancionadores relativos a la actuación de colegios de administradores de fincas, basadas en "la aparente" reserva de actividad existente en la normativa reguladora de la actividad de administración inmobiliaria. Tal y como se ha detallado en el apartado 4.2.1 del Informe de Regulación, la jurisprudencia niega la existencia de una reserva de actividad (es decir, no tiene amparo legal) a favor de los administradores de fincas.

Por lo tanto, la ACCO recuerda que cualquier actuación por parte de los administradores de fincas de impedir que otras personas físicas o jurídicas presten servicios de administración inmobiliaria son susceptibles de constituir una infracción de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de defensa de la competencia.

(4) Respecto a la exigencia de suscribir un seguro de responsabilidad civil:

El artículo 54.6 de la Ley 18/2007 establece la obligación de que los administradores de fincas suscriban un seguro de responsabilidad civil. La ACCO considera que esta exigencia puede estar justificada en el caso de las actividades propias de administración inmobiliaria.

No obstante, con el fin de dar cumplimiento a las previsiones de la Directiva de Servicios, se deberían introducir los criterios de cálculo de su cuantía (proporcionalidad) y una previsión relativa al reconocimiento de garantías equivalentes o comparables, que puedan tener los prestadores de otros Estados miembros, de acuerdo con el artículo 23.2 de la Directiva de Servicios.

Barcelona, 4 de junio de 2010