



**IPN/CNMC/025/15 PROYECTO DE REAL
DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS
ESTATUTOS GENERALES DE LOS
COLEGIOS PROFESIONALES DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS Y DE SU
CONSEJO GENERAL**

11 de febrero de 2016

Índice

I. ANTECEDENTES	3
II. CONTENIDO	7
III. VALORACIÓN	8
III.1 Observaciones generales	8
III.2 Observaciones particulares.....	10
III.2.1 Reserva de actividad	10
III.2.1.1 Exigencia de colegiación obligatoria.....	10
III.2.1.2 Requisitos de acceso a la colegiación: títulos formativos	14
III.2.2 Listado de peritos judiciales	15
III.2.3 Restricciones al ejercicio en forma societaria	16
III.2.4 Funciones colegiales restrictivas de la competencia	17
III.2.4.1 Adoptar medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional	17
III.2.4.2 Procurar la armonía y colaboración entre colegiados, impidiendo la competencia desleal.....	18
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	19

La Sala de Competencia del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), en su reunión de 11 de febrero de 2016, ha aprobado el presente informe sobre el **Proyecto de Real Decreto por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas y de su Consejo General**. En este informe se analizan las implicaciones de los referidos Estatutos desde el punto de vista de la competencia efectiva en los mercados y la regulación económica eficiente.

La solicitud de informe tuvo entrada en esta Comisión el 10 de noviembre de 2015. La documentación recibida consiste en el proyecto de Reglamento y su Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

Este informe se aprueba, a **solicitud del Ministerio de Fomento**, en ejercicio de las competencias consultivas de la CNMC en el proceso de elaboración de normas que afecten a su ámbito de competencias en los sectores sometidos a su supervisión, en aplicación del artículo 5.2 a) de la *Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*.

I. ANTECEDENTES

Los Estatutos Generales conforman la **regulación de la organización colegial**, en este caso, de los administradores de fincas, integrada por los Colegios territoriales, los Consejos autonómicos que puedan constituirse con arreglo a la legislación aplicable y el Consejo General de Colegios. Se estipulan como fines esenciales de los **colegios territoriales de administradores de fincas** la ordenación del ejercicio de la profesión de administrador de fincas en el ámbito de su competencia, la representación de la misma, la defensa de intereses profesionales de los colegiados, y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados, todo ello sin perjuicio de la competencia de la Administración Pública por razón de la relación funcional¹.

En cuanto a la figura del administrador de fincas, según la doctrina², puede definirse como un órgano de gestión de la comunidad de propietarios, principalmente en su orden interno, que realiza funciones gestoras, de carácter administrativo. Se trata de una figura prevista por el legislador, que le atribuye las siguientes funciones “mínimas”³.

¹ Artículo 17 del PRD.

² “*El Administrador de fincas en el régimen de la propiedad horizontal*”. ALONSO SUAREZ, B. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil vol. III (1994).

³ El elenco de funciones mínimas atribuidas legalmente al Administrador de Fincas contrasta con la configuración que incluye el proyecto de Estatutos, sustancialmente más ambiciosas, en su art. 1.2. En el precepto se define implícitamente al administrador de fincas (colegiado) como aquellas “*personas físicas que, de forma habitual y constante, y a cambio de una remuneración, realizan la actividad de **asesoramiento y gestión integral** de la propiedad inmobiliaria, individual y comunitaria, en sus diferentes aspectos **jurídicos, económicos, fiscales, laborales y***”

El régimen jurídico aplicable a los Colegios profesionales de administradores de fincas viene conformado por la **propia regulación de los Colegios profesionales** y la relativa al ejercicio de la actividad profesional de sus miembros, las cuales emanan de distintas fuentes jurídicas que deben considerarse:

- La Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales ([LCP](#) en lo sucesivo) constituye el desarrollo de la reserva legal que la Constitución española de 1978 establece en su artículo 36.
- Normativa de creación y reguladoras de Colegios Profesionales, ya sea estatal, o autonómica.
- Estatutos Generales para todos los Colegios de una profesión. Estos, conforme al art. 6.2 LCP son elaborados por los propios Consejos Generales si bien están sujetos a la aprobación del Gobierno (por Real Decreto). Idéntica previsión existe para los Colegios profesionales de ámbito nacional, en caso de existir.⁴
- Estatutos de cada Colegio de ámbito territorial determinado y otras normas colegiales.

Por otro lado, los Colegios profesionales de administradores de fincas se rigen actualmente, además de por la restante normativa de aplicación, por una **normativa de más de 40 años de antigüedad** y que apenas ha sufrido modificaciones. Esta regulación viene concretamente determinada por dos grandes conjuntos de normas:

- a) La [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal \(LPH\)](#), que ha sufrido diversas modificaciones sustanciales, constituye la **normativa sectorial** de aplicación, donde:
 - Se configura al administrador de fincas como un órgano de gobierno de las comunidades de propietarios. Tras la modificación legal de 1999 se prevé el acceso a la actividad en términos muy amplios: *“El cargo de administrador [...] podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico”* (art. 13.6 LPH).

administrativos, así como en todos aquellos otros necesarios para el adecuado uso, conservación y aprovechamiento de las fincas rústicas y urbanas y de sus servicios”.

⁴ El artículo 6.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales atribuye al propio Colegio, si éste es de ámbito nacional, o a los Consejos Generales la elaboración de unos estatutos generales que serán sometidos a la aprobación del Gobierno. La naturaleza jurídica de los estatutos colegiales se puede definir como una norma autónoma corporativa que disciplina la organización, estructura y funcionamiento del Colegio profesional y el status de sus miembros.

- Se atribuyen una serie de funciones “mínimas” (art. 20 LPH): i) velar por el buen *régimen* de la casa, instalaciones y servicios; ii) previsión y *presupuestación* de gastos que somete a la Junta de propietarios; iii) atender a la *conservación* de la casa, dando cuenta al presidente o propietarios; iv) ejecuta los acuerdos adoptados en relación a obras, *efectuar pagos y cobros* procedentes; v) actúa como *secretario* de la Junta de Administradores. El administrador, puede realizar, además, otras funciones que le confiera la Junta.

b) **Normativa colegial**, tanto la general sobre Colegios profesionales (LCP), como la normativa colegial **específica de Colegios de administradores de fincas**:

- i) Norma de creación del colegio: el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de fincas;
- ii) Los Estatutos Generales, aprobados por Resolución de la Delegación Nacional de Sindicatos de 28 de Enero de 1969;
- iii) Estatutos de cada Colegio Oficial de Administradores de Fincas de ámbito territorial determinado y otras normas colegiales.

El PRD tiene por objeto regular la organización colegial de los administradores de fincas mediante la aprobación de unos nuevos Estatutos Generales que sustituyan los actuales, adaptándolos a la normativa vigente de aplicación⁵. En particular los Estatutos deben adaptarse a: la asunción de competencias por parte de las Comunidades Autónomas en materia de colegios profesionales; y, especialmente, la adecuación a la Directiva de Servicios y su normativa de transposición.

Precisamente respecto a la **normativa de transposición de la Directiva de Servicios** a la que pretenden adecuarse este proyecto de Estatutos Generales debe distinguirse:

- La [Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio \(Ley Paraguas\)](#) establece como régimen general la **libertad de acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio** en todo el territorio español y regula como excepcionales los supuestos en los que se permite imponer restricciones a estas actividades. Para la consecución de este objetivo, se prevé un modelo regulatorio caracterizado por la eliminación de barreras innecesarias, desproporcionadas o discriminatorias.

⁵ A tales efectos, el PRD deroga los Estatutos Generales de 1969 pero sorprendentemente mantiene la vigencia e incluso realiza remisiones normativas al antiguo Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de fincas, con importantes connotaciones como se detalla en la valoración de este Informe.

- [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 \(Ley Ómnibus\)](#), entre otras muchas leyes, modificó la LCP y la [Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales](#) (LSP), en su art. 5 eliminando, en general, restricciones al acceso y al ejercicio profesional. Dentro de las modificaciones de la [LCP](#) ⁶ que introduce la Ley Ómnibus, cabe destacar las siguientes:
 - Mayor control de la colegiación obligatoria.
 - Mayor control de las incompatibilidades y restricciones al ejercicio conjunto de varias profesiones.
 - Reducción de los obstáculos a la libre circulación de colegiados.
 - Pérdida de la finalidad de representación institucional exclusiva de la profesión por los Colegios de profesiones sin colegiación obligatoria.
 - Refuerzo de la sujeción de los actos de los Colegios Profesionales a los límites de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la competencia.
 - Límites a las cuotas colegiales.
 - Regulación de la figura del visado colegial.
 - Prohibición expresa de los baremos de honorarios.
 - Limitaciones a las comunicaciones comerciales de los profesionales.
 - Refuerzo del ejercicio profesional en forma societaria.
 - Protección de los intereses de los consumidores y usuarios

- La **Ley Ómnibus dejó pendiente la reforma de las reservas de actividad y la colegiación obligatoria**, ya que de acuerdo con su Disposición transitoria cuarta, en el plazo máximo de doce meses, el Gobierno, previa consulta a las Comunidades Autónomas, remitiría a las Cortes Generales un proyecto de ley que determinase las profesiones para cuyo ejercicio será obligatoria la colegiación. Sin embargo, no ha habido presentación final de proyecto de ley alguno si bien se han elaborado diversos borradores del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales (informado también por la extinta Comisión Nacional de la Competencia en su [IPN/110/13](#)⁷), en el que además de dar cumplimiento a tal mandato de establecer aquellas profesiones de colegiación obligatoria se establecía un marco legal comprensivo bajo el principio de libre acceso a las actividades profesionales, condicionando las limitaciones a los principios de proporcionalidad y no discriminación y restringiéndolas a casos justificados por razones de interés general.

⁶ El Informe sobre los Colegios profesionales tras la trasposición de la Directiva de Servicios analiza con mayor detalle cada uno de estos cambios normativos.

⁷La CNC, en el [IPN/110/13](#) Informe relativo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, aunque valoró el APL de forma global positiva, realizó observaciones y propuestas de mejora relativas a las restricciones de acceso, a las restricciones de ejercicio y a otras cuestiones complementarias.

- Para completar el marco jurídico, debe tenerse en cuenta, como además recoge la MAIN, la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de septiembre de 2005 relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales. Dicha Directiva se encuentra transpuesta en nuestro ordenamiento por el [Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre](#).
- Finalmente, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado, extiende y refuerza la aplicación de la Directiva de Servicios a todos los ámbitos de la actividad económica teniendo en cuenta la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre los principios de necesidad y proporcionalidad, de eficacia nacional y de no discriminación. Esta ley obliga adicionalmente a un marco regulatorio eficiente para las actividades económicas que simplifique el marco normativo existente y elimine regulaciones innecesarias

II. CONTENIDO

El PRD consta de un artículo único aprobatorio de los Estatutos; una disposición derogatoria de los Estatutos vigentes⁸; dos disposiciones finales relativas al título competencial y a la salvaguarda de competencias autonómicas; y una tercera disposición final según la cual los Estatutos entrarían en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE.

En cuanto al contenido de los Estatutos propiamente dicho, este consta de 74 artículos agrupados en 6 títulos:

- Título I: Disposiciones generales. Recoge el objeto, el ámbito de aplicación, los requisitos para la colegiación, la posibilidad de ejercer la actividad en forma societaria, el ejercicio en territorio distinto al de la colegiación y la libre competencia del ejercicio profesional, las clases de colegiados, el procedimiento para la incorporación a un colegio territorial, el régimen de altas y bajas, y, finalmente los derechos y deberes de los colegiados.
- Título II: Organización colegial de los Administradores de fincas. Regula la naturaleza jurídica, el régimen de competencias y estructura territorial de los Colegios de Administradores de Fincas (Colegios Territoriales –y su posible segregación-, Consejos Autonómicos que se constituyan y el Consejo General de Colegios). También se prevé que las relaciones del Consejo General con la Administración General del Estado tendrán lugar a través del Ministerio de Fomento.

⁸ Aprobados por la Resolución de la Delegación Nacional de Sindicatos, de 28 de enero de 1969.

- Título III: De los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas. Regula sus fines esenciales⁹, sus funciones, los estatutos, los órganos de gobierno y el régimen económico y financiero de los Colegios territoriales¹⁰.
- Título IV: Régimen disciplinario y procedimiento sancionador. Se incluyen en este Título las obligaciones deontológicas, el régimen disciplinario, las infracciones, el procedimiento sancionador y el régimen jurídico de los actos y su impugnación.
- Título V: ventanilla única, servicio de atención a colegiados y a usuarios y comunicaciones. Dispone los servicios que el Colegio debe poner a disposición del público y su contenido: la ventanilla única (como punto de acceso electrónico único), la tramitación de quejas o reclamaciones de los colegiados, el servicio de atención a los consumidores o usuarios, así como, las comunicaciones entre las entidades integrantes de la organización colegial.
- Título VI: Del Consejo General de Colegios. Se define como una Corporación de Derecho público, que posee personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que actúa como órgano representativo, coordinador y ejecutivo de ámbito estatal de los Colegios territoriales. Se regulan los fines, las funciones, la composición, los órganos de gobierno, la elección de cargos, el régimen jurídico de los actos y su impugnación, el régimen económico y, finalmente, los honores y distinciones.

III. VALORACIÓN

III.1 Observaciones generales

Esta autoridad de competencia ha sido especialmente activa en el análisis de la actividad de los Colegios y servicios profesionales, tanto desde la óptica de promoción de la competencia, a través de informes sobre proyectos normativos y estudios sobre el sector¹¹ –véase, por citar el último de todos ellos, el recientemente aprobado IPN/CNMC/022/15 [Informe sobre el proyecto de Estatutos de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior](#)- como

⁹ Concretamente, la ordenación del ejercicio de la profesión de administrador de fincas, la representación de la misma, la defensa de intereses profesionales de los colegiados y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de sus colegiados (art. 17 PRD).

¹⁰ Esto es, la capacidad patrimonial, los recursos económicos, el presupuesto y la memoria anual.

¹¹ Desde el [Informe sobre el libre ejercicio de las profesiones propuesta para adecuar la normativa sobre las profesiones colegiadas al régimen de libre competencia vigente en España del extinto Tribunal de Defensa de la Competencia Español en 1992](#). Más recientemente, véase el [Informe de 2013 del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales](#) y diversos informes de proyectos de Estatutos Generales de diversos colegios profesionales a lo largo de 2012 y 2013 ([Geólogos](#), [Ingenieros Agrónomos](#), [Ingenieros Técnicos Agrícolas](#), [Veterinarios](#), [procuradores](#) y el aún más reciente de [Arquitectos](#)). Dos estudios en profundidad sobre el sector y la regulación: [Informe de 2008 sobre el sector de servicios profesionales y los colegios profesionales](#) y el [Informe de 2012 sobre los Colegios profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios](#).

desde el prisma de los expedientes sancionadores¹² en persecución de conductas anticompetitivas. En dichos informes y estudios, a cuyas conclusiones nos remitimos, se ha advertido cómo la regulación de los servicios y colegios profesionales (donde se incluyen los Estatutos Generales de los Colegios profesionales y la restante normativa colegial) puede contener opciones de política regulatoria que resulten injustificadas en su necesidad y proporcionalidad, y por ello ser contrarias a los principios de regulación económica eficiente.

Se considera conveniente hacer hincapié en los efectos de dos amplios grupos de restricciones a la competencia: las de acceso y las de ejercicio. Al reducir la oferta de servicios, se reducen los incentivos de los profesionales a prestar servicios de mayor calidad y a innovar, se incrementan los precios de los servicios y se facilita la aparición de acuerdos o prácticas concertadas restrictivas de la competencia que refuerzan los efectos negativos anteriores, por lo que resultan, por lo general, contrarias a los intereses de los consumidores y de los usuarios de los servicios.

Los Estatutos Generales de los Colegios de Administradores de Fincas cuentan con más de 40 años de antigüedad sin haber sufrido modificación ni adaptación alguna pese a haberse previsto dicha obligación por el regulador de forma expresa o implícita, en particular, en dos ocasiones concretas: i) en la adaptación de los Colegios Nacionales Sindicales (como el de administradores de fincas) a la normativa de colegios profesionales en la década de los 70¹³; ii) en la adaptación a la nueva redacción de la LCP introducida por Ley Omnibus de 2009¹⁴.

El trabajo de adaptación está pues más que justificado. No obstante, entrando en su contenido, existen una serie de aspectos claramente susceptibles de mejora desde el punto de vista de la regulación económica eficiente y la promoción de la competencia, que pasamos a exponer.

¹² Pronunciándose y sancionando conductas consideradas restrictivas de la competencia en aplicación de la Ley de Defensa de la Competencia, tales como la fijación de honorarios mínimos y orientativos; cuantía y posibilidad de publicidad de los colegiados, la existencia de reservas de actividad y exigencias de colegiación obligatoria para el ejercicio de la profesión (Resoluciones del TDC, de 26 de noviembre de 2002, expte. 529/01 y de 14 de diciembre de 2000, expte. 481/99, y de la CNMC, de 19 de noviembre de 2015, [expte. SAMUR/DC/0003/13](#), entre otras).

¹³ El RD 1303/1977, de 10 de junio sobre colegios profesionales sindicales, permitió a los Colegios Sindicales que se refugiaron bajo el mismo techo de los Colegios profesionales bajo la condición (art. 2) de adaptar sus Estatutos y en caso de no hacerse se preveía su disolución. Tal disolución no tuvo lugar porque el posterior RD 2777/1999 permitió la supervivencia de los Estatutos en tanto no se opusiera a la legislación sobre la materia y hasta que no se promulgara en desarrollo de la CE una nueva Ley de Colegios profesionales, que nunca tuvo lugar (se optó por ir adaptando y modificando la LCP de 1974).

¹⁴ Ya que la disposición derogatoria es clara al respecto: “Quedan derogadas cuantas disposiciones de rango legal o reglamentario, o estatutos de corporaciones profesionales y demás normas internas colegiales se opongan a lo dispuesto en esta Ley”

III.2 Observaciones particulares

Si bien el PRD se adecua a los principios de la Directiva Servicios en determinadas cuestiones (por ejemplo, la reducción de trabas administrativa fomentando el uso de medios electrónicos o la prohibición expresa para determinar baremos orientativos de honorarios o cualquier otra recomendación sobre precios), **hay otras disposiciones, de especial relevancia, que merman las condiciones de competencia¹⁵ y, en consecuencia, deben ser reconsideradas sobre la base de los principios de regulación económica eficiente (necesidad y proporcionalidad) y mínima restricción competitiva.**

III.2.1 Reserva de actividad

Dentro del conjunto de restricciones, merece una especial mención **la reserva del ejercicio profesional** y/o de determinadas actividades únicamente a determinados profesionales que cuenten con unos **requisitos formativos** (una titulación concreta), agravado adicionalmente por cuanto se reserva únicamente a aquellos que, además, estén **colegiados** en el respectivo Colegio Oficial (colegiación obligatoria¹⁶).

III.2.1.1 Exigencia de colegiación obligatoria

El proyecto de Estatutos establece en su artículo 2.2¹⁷, aunque de forma ciertamente algo indirecta, **la exigencia de colegiación obligatoria** para el ejercicio de las funciones de administrador de fincas, ya que, por un lado, se remite a la previsión del Decreto 693/1968 que establece dicha colegiación obligatoria de forma indubitada (art. 2): ***“Para ejercer legalmente la profesión de Administrador de fincas rústicas y urbanas será requisito indispensable estar***

¹⁵ Resulta llamativo que en la MAIN que acompaña al PRD se afirme que los Estatutos proyectados no distorsionan la competencia en el mercado, declarándose que más bien el PRD introduce elementos que permitirán mejorar las condiciones de competencia de los mercados de servicios profesionales.

¹⁶ Sin perjuicio de las posturas ya reseñadas en anteriores informes y de la que refleja la doctrina (“¿Hasta dónde y cómo regular el mercado de servicios profesionales? Una aplicación a las reservas de actividad”. CIARRETA, A. et al. Papeles de Economía Española nº 145 – basado a su vez en el [“Study to provide an Inventory of Reserves of Activities linked to professional qualifications requirements in 13 EU Member States & assessing their economic impact”](#)), tanto esta autoridad de competencia como el propio Tribunal Supremo vienen rechazando la exclusividad *per se* si no está justificada por razones de interés general y con adecuación a los principios de proporcionalidad y no discriminación. En su lugar resulta preferible el criterio de la capacitación técnica de los profesionales (y no de una concreta titulación). Sirva como ejemplo el [Informe de Evaluación de Edificios contemplada en la regulación urbanística](#) (2014), haciendo referencia, por todas ellas, a la STS de 24 de mayo de 2011, entre otras muchas

¹⁷ ***“Los Administradores de Fincas deberán incorporarse al Colegio Territorial donde radique su domicilio profesional principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del vigente Decreto 693/1968, de 1 de abril, en el artículo 3.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales y 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.***

colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto”. Además, dicha previsión se refuerza por cuanto el PRD prevé sancionar como infracción muy grave (que puede suponer la suspensión o incluso la expulsión del sancionado) el ejercicio de la profesión sin cumplir los requisitos exigidos en los Estatutos Generales (art. 27.3.b del PRD).

El órgano proponente de los Estatutos proyectados señala la vigencia del Decreto anterior remitiéndose a la Disposición transitoria 4ª (DT 4ª) de la Ley Omnibus. Sin embargo, al mismo tiempo, reconoce en la MAIN la derogación implícita de toda aquella normativa contraria a la Ley ómnibus¹⁸, afirmando la necesidad de adecuar los Estatutos.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, esta CNMC considera conveniente remarcar una vez más que **la regulación de los servicios y colegios profesionales** se encuentra en una suerte de situación de transitoriedad, toda vez que no se ha completado la regulación comprensiva del sector que pretendía el Anteproyecto de Ley de servicios y Colegios profesionales. Esta regulación comprensiva liberalizadora de restricciones de acceso y ejercicio de servicios profesionales **se viene reclamando insistentemente** desde diversas instancias internacionales (de manera sistemática por el FMI o la OCDE) pero muy especialmente por la propia UE en las recomendaciones específicas a los Programas Nacionales de Reforma (por citar las últimas, véanse las Recomendaciones del Consejo a los Programas Nacionales de Reformas al Reino de España de 2014 y de 2015)¹⁹.

Además, debe recordarse que el acceso a cualquier profesión y su ejercicio sólo puede limitarse con carácter excepcional, debiendo motivarse en una Ley la adecuación a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación, ex artículo 5.1 de la Ley paraguas.²⁰

¹⁸ “La disposición derogatoria de la Ley 25/2009, de 2 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, dispone claramente que quedan derogadas cuantas disposiciones de rango legal o reglamentario, o Estatutos de corporaciones profesionales y demás normas internas colegiales que se opongan a lo dispuesto en esta Ley” (pág. 6 de la MAIN) afirmando incluso que de no adaptarse, “los estatutos se convertirían en meros códigos de conducta moral” (ficha resumen ejecutivo de la MAIN).

¹⁹ Adicionalmente, en Junio de 2015 la Comisión Europea ha abierto expediente a España por infracción de Derecho de la UE en la transposición de la Directiva de Servicios.

²⁰ A los efectos de la Directiva de Servicios la obligación de colegiación se asimila a un régimen de autorización previa, la cual tiene un carácter excepcional en base a dicha Directiva y a la Ley 17/2009. Además debe recordarse que igualmente la [Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible](#) recoge en su artículo 4 los un conjunto de principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las Administraciones Públicas: «1. En el ejercicio de la iniciativa normativa, el conjunto de las Administraciones Públicas actuará de acuerdo con los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia. En la iniciativa normativa quedará suficientemente justificada la adecuación a dichos principios.»

Debe igualmente recordarse que si bien la DT 4ª de la Ley ómnibus señalaba que mientras no entre en vigor la ley que regule las profesiones con colegiación obligatoria se mantendrían las obligaciones de colegiación vigentes, se carece de una norma con rango de ley que recoja esta exigencia²¹, con lo que indirectamente se está tergiversando el espíritu del citado artículo 5.1 de la Ley paraguas.

Adicionalmente a todo lo anterior, la [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal \(LPH\)](#), tras la modificación que sufrió en 1999, **no introduce amparo a la exigencia de colegiación obligatoria**. Antes al contrario, tanto su exposición de motivos²² como en el articulado²³ introducido por la reforma de 1999 son claros al respecto. Así lo han interpretado **autoridades de defensa de la competencia autonómicas**²⁴, y sobre todo esta autoridad de competencia en expedientes previos²⁵ confirmados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación al menos con las facultades que atribuye la Ley de Propiedad horizontal²⁶:

“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 producido por la entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que reformó la 49/1960, de 21 de

²¹ Exigido ex art. 3.1. de la LCP: «Será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio Profesional correspondiente cuando así lo establezca una ley estatal.».

²² *La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de [...] funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente* (Exposición de motivos de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la LPH).

²³ *El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. (Art. 13.6 de la LPH. Redacción introducida por la Ley 8/1999)*

²⁴ Por ejemplo, la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunidad Valenciana afirma en su [Resolución SAN 9/2012 Administradores de fincas de Alicante](#) que *“aunque la reglamentación colegial exige la colegiación para el ejercicio de esta actividad profesional, tanto la LPH como la jurisprudencia han venido a aclarar que el ejercicio de la profesión de administrador de fincas es libre”*.

²⁵ Resoluciones de 26 de noviembre de 2002 (Expte. 529/01) y de 31 de enero de 2003 (Expte.472/01), ambas confirmadas por el TS. En aquella Resolución del TDC 529/01, *Administradores de Fincas* de 26 de noviembre de 2002 se expuso que *“La redacción de este artículo [artículo 13.6 LPH] está muy lejos de suponer una reserva legal de la actividad de administrar fincas para los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas. Por el contrario, cualquier propietario, bachiller o no, con título académico o sin él, colegiado o no, está expresamente autorizado por la Ley para administrar las fincas urbanas que posea o cuya propiedad comparta con otros, y también lo están las personas físicas cuya calificación profesional esté legalmente reconocida para ejercer dichas funciones y las corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico”*.

²⁶ STS 11 de noviembre de 2008 y reiterado en STS 31 de marzo de 2009 [FJ 5º] y STS de 28 marzo de 2011 [FJ 6º]

julio , 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.

Si de la legislación anterior, representada sustancialmente por el [Decreto 693/1968, de 1 de abril](#), y por el Real Decreto 1464/1988, 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**, dado que dicho precepto establece que "el cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico".

Resulta interesante destacar además que, en la reciente Resolución de la Sala de Competencia de esta CNMC en el expte. [SAMUR/DC/0003/13, COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA](#), el propio Colegio denunciado llega a alegar en su defensa que la conducta anticompetitiva por la que finalmente se le sanciona (fijación de honorarios²⁷) es *de escasa importancia* argumentado que se trata de un **mercado plenamente liberalizado en el que no existe exclusividad a favor de los colegiados para la prestación de este tipo de servicios. Añade que otros administradores (colegiados o no colegiados) en otras circunscripciones ejercen y pueden ejercer su profesión, o incluso pueden administrar los inmuebles los mismos propietarios.**

Las actividades habituales de los administradores de fincas no son servicios exclusivos de éstos, ni deberían serlo. No existe justificación en restringir la competencia a una profesión concreta en la gestión económica de una comunidad de vecinos, la elaboración y seguimiento de sus presupuestos, la atención y

²⁷ El artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia establece como conducta colusoria prohibida todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en: a) La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.

control de proveedores, la atención a la reparación de las averías o la contratación y seguimiento de las pólizas de seguros. Una mayor competencia es fundamental para una prestación más eficiente de estos servicios.

La mejor manera de servir a los propietarios en régimen de propiedad horizontal y a los propios operadores especializados en la administración de fincas es asegurar que la competencia entre esos y otros profesionales incentiva a ofrecer un mayor valor añadido. Los beneficios de la competencia se deben traducir en el ofrecimiento de servicios en términos de competitividad, precio, calidad e innovación que sean preferidos por los vecinos, los demandantes en el mercado²⁸. De esta manera, los oferentes profesionales obtendrán una ventaja competitiva en la oferta de estos servicios frente al resto de operadores que quieran desempeñar tales funciones. Dicha ventaja la debe dar, para servir al interés general, la libre voluntad de los vecinos, el propio juego de las fuerzas del mercado. No elementos externos a la libertad de contratación, introducidos en la normativa y, en este caso, faltos de justificación.

Por todo ello, esta CNMC considera que sería recomendable que aunque fuera en esta norma de rango reglamentario (PRD objeto de informe) se realizara una evaluación de la adecuación de esta exigencia (así como del resto de posibles restricciones incluidas en el PRD que se analizaran a continuación) a los principios de competencia y regulación económica eficiente. **En consecuencia, se insta a la eliminación de la exigencia de colegiación obligatoria.**

III.2.1.2 Requisitos de acceso a la colegiación: títulos formativos

El PRD restringe el acceso a la profesión de administrador de fincas al cumplimiento de requisitos formativos: *“hallarse en posesión de un **título oficial universitario de grado** en cuyo plan de estudios se contengan **conocimientos directamente relacionados con la administración de fincas**”* (art. 2.1.c del PRD).

Se advierte, en primer lugar, que esta exigencia constituye un **retroceso** con respecto a los requisitos de acceso a la colegiación que prevén los Estatutos Generales vigentes, pues siendo ya restrictiva, no se limita de ese modo extraordinario²⁹.

²⁸ En esta línea puede consultarse también el Estudio de la CMA (autoridad de competencia británica) denominado Residential Property Management Services, ahora mismo en fase de actualización:

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/339932/Update_Paper_August_2014.pdf

²⁹ Actualmente se exige estar en una de estas 3 situaciones: a) titulados universitarios de determinadas carreras tasadas acceden sin examen específico alguno; b) acreditar el título de bachiller y otros y además superar unas pruebas específicas; o c) aquellos en posesión del título académico de Administrador de Fincas.

El PRD parece asumir que la administración de fincas es una profesión regulada cuando no cabe así deducirlo de la Directiva 2005/36/CE y el Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre. De hecho, **la administración de fincas quedó derogada como profesión regulada**³⁰ hace más de una década en la normativa de reconocimiento de títulos³¹. Además, el Tribunal Constitucional viene afirmando de antiguo³² -y el propio regulador recogiendo esta doctrina³³- que: *“compete en exclusiva al legislador, atendiendo a las exigencias del interés público y a los datos producidos por la vida social, considerar cuándo una profesión debe dejar de ser enteramente libre para pasar a ser profesión regulada”*.

A juicio de esta CNMC, la previsión del PRD resulta criticable **desde el punto de vista de la regulación económica eficiente y promoción de la competencia toda vez que supone una restricción injustificada por innecesaria**. Dado que, no existe una formación reglada para desarrollar las tareas propias de administrador de fincas, se considera que dicha previsión establece una **reserva de actividad a titulados oficiales universitarios de grado limitando la oferta de servicios y restringiendo adicionalmente el acceso a la actividad**³⁴.

III.2.2 Listado de peritos judiciales

El PRD recoge en su art. 18.c) entre las funciones de los Colegios Oficiales de administradores de fincas una relativa a: *“facilitar a los Juzgados y Tribunales, conforme a las leyes, la relación de colegiados que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en los asuntos judiciales, o designarlos directamente, según proceda”*.

³⁰ Para entender una profesión regulada una norma con rango legal debe determinar (i) los requisitos de capacitación, así como (ii) el contenido del ejercicio de la actividad o profesión.

³¹ En concreto la DA 3ª. 6 del Real Decreto 253/2003, de 28 de febrero, por el que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 1999/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de junio de 1999 por la que se establece un mecanismo de reconocimiento de títulos respecto a las actividades profesionales a que se refieren las Directivas de liberalización y de medidas transitorias, suprimió expresamente la mención que se hacía como profesión regulada del administrador de fincas. Por tanto, a tales efectos, se considera que la actividad de administrador de fincas es una profesión libre y que no se requiere ningún procedimiento de reconocimiento para poder ejercerla en el territorio español.

³² Véase, entre otras, la STC 42/1986, de 10 de abril [F.J. 6ª].

³³ Preámbulo del [Real Decreto 1837/2008](#), de 8 de noviembre, por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, y la Directiva 2006/100/CE, del Consejo, de 20 de noviembre de 2006, relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como a determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado.

³⁴ Cabe destacar que otras autoridades de defensa y promoción de la competencia, como la catalana, han criticado estas exigencias formativas a los Administradores de fincas que introdujo finalmente una norma legal de su comunidad autónoma: [Informe de regulación de la autoridad catalana de competencia](#) sobre los art. 53 y 54 de la [Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda](#).

Debemos partir de que los colegios profesionales elaboran los listados de profesionales que desean ejercer como peritos judiciales en ejercicio de la función prevista para ellos en la Ley de Colegios Profesionales, artículo 5, letra h): *los Colegios profesionales facilitan a los jueces y tribunales listas de peritos para asuntos judiciales*. No obstante, debe remarcarse que la **forma en la que elaboren las listas de peritos** no es inocua para la competencia sino que **puede introducir elementos que impidan, falseen o restrinjan la competencia efectiva en los mercados**, como ya ha ocurrido en el pasado y ponen de manifiesto numerosas resoluciones de expedientes sancionadores.

En este sentido, desde la óptica de promoción de la competencia, cabe remitirse al reciente [IPN/CNMC/022/15, sobre el proyecto de Estatutos de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior](#), donde se advierte que la forma de establecer estas listas es susceptible de crear barreras de acceso en el segmento de los peritos judiciales³⁵ y se recordaba que la normativa procesal³⁶ no exige como condición para ser perito la colegiación del profesional. Se recomendaba en consecuencia que las **listas de peritos judiciales fueran abiertas a todos los profesionales técnicamente capacitados para llevar a cabo la actividad concreta de pericia sin creación de reservas de actividad**, salvo que se fundamente necesaria, proporcionada y no discriminatoria. En concreto no cabría establecer restricciones geográficas -por demarcaciones territoriales- ni por cualificación -por la colegiación de profesionales- pudiendo existir otros técnicos competentes que, para determinadas actividades periciales, podrían contar con la debida capacitación.

Por todo ello, **se recomienda un replanteamiento del precepto proyectado**, de forma que se garantice que no se reserva la actividad de pericia exclusivamente a los colegiados.

III.2.3 Restricciones al ejercicio en forma societaria

El PRD, en su artículo 3, establece que el ejercicio de las actividad de administración de fincas podrá ejercerse a través de sociedad profesional la cual deberá cumplir con los requisitos previstos en la [Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales](#). Asimismo, prevé que para el ejercicio en común de la actividad será necesario inscribir la sociedad en el registro de sociedades profesionales correspondiente al Colegio Territorial de Administradores de fincas.

³⁵ En particular, por lo que se refiere a la actividad pericial, destacan el [Informe sobre los Colegios profesionales tras la trasposición de la Directiva de Servicios de esta autoridad de competencia \(2012\)](#) y el [Informe de posición de la CNC en relación con el procedimiento para la designación judicial de peritos \(2013\)](#). Posteriormente a los mismos, se ha tenido ocasión de reiterar esta posición en numerosos informes de carácter sectorial, algunos de ellos referidos a Estatutos de Colegios Profesionales ([Geólogos](#), [Ingenieros Agrónomos](#), [Ingenieros Técnicos Agrícolas](#), [Veterinarios](#), [procuradores](#) y el aún más reciente de [Arquitectos](#)).

³⁶ Art. 340 y 341 de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Sin perjuicio de que más adelante el PRD parezca adecuarse a la LCP³⁷, lo cierto es que de la redacción de dicho precepto parece limitarse el ejercicio en forma societaria **exclusivamente a la figura de las Sociedades Profesionales**. La Ley 2/2007 considera a las *sociedad profesionales* como aquellas que tengan por objeto social el ejercicio en común de una *actividad profesional* considerada a su vez como aquella para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional. Por tanto, con la remisión del PRD a dicha Ley 2/2007, se vuelve así a asumir que la administración de fincas es una **profesión regulada** que exige una titulación universitaria oficial de colegiación obligatoria³⁸.

Esta medida constituye una restricción considerable a la libertad de empresa y al libre acceso y ejercicio de la profesión no justificada en cuanto a su necesidad, por las consideraciones que han quedado expuestas en este Informe relativas a la inadecuada asimilación de la actividad de administración de fincas como profesión regulada y a la indebida exigencia de la colegiación obligatoria. En consecuencia, **se recomienda una revisión de la redacción que permita el ejercicio profesional bajo cualquier forma societaria admitida en Derecho y elimine toda referencia a la Ley 2/2007 por cuanto no cabe predicar de dicha profesión su consideración como profesión regulada.**

III.2.4 Funciones colegiales restrictivas de la competencia

III.2.4.1 Adoptar medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional

El artículo 18.e) del PRD, incluye entre las funciones de los Colegios adoptar medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional.³⁹ Esta función puede llegar a constituir barreras a la entrada injustificadas y desproporcionadas que podrían incluso infringir la normativa de defensa de la competencia. Es decir, podría devenir en una restricción de la competencia que los Colegios de una profesión se reserven injustificadamente una parcela de actividad frente a otras profesiones, amparándose en la lucha contra el intrusismo inter-profesional.⁴⁰

³⁷ El art. 3.3 del PRD reproduce el art. 2.6. de la LCP : «*El ejercicio profesional en forma societaria se regirá por lo previsto en las leyes. En ningún caso los colegios profesionales ni sus organizaciones colegiales podrán, por sí mismos o través de sus estatutos o el resto de la normativa colegial, establecer restricciones al ejercicio profesional en forma societaria*».

³⁸ La misma Exposición de Motivos de la Ley 2/2007 declara que «la Ley de Sociedades Profesionales que ahora se promulga tiene por objeto posibilitar la aparición de una nueva clase de **profesional colegiado**, que es la propia sociedad profesional, mediante su constitución con arreglo a esta Ley e inscripción en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Profesional correspondiente.»

³⁹ La Ley de Colegios Profesionales, en su artículo 5. I), prevé entre las funciones a ejercer por los Colegios Profesionales, la de adoptar las medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional.

⁴⁰ [Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios de la CNC, 2012](#)

Tal y como ha quedado argumentado a lo largo de este Informe, constatando que no existe amparo legal que permita realizar una reserva de actividad a favor de los administradores de fincas, debe cuestionarse cualquier actuación por parte de éstos de impedir que otras personas físicas o jurídicas presten servicios de administración de propiedades inmobiliarias pues ello sería susceptible de constituir una infracción de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de defensa de la competencia. Este sector⁴¹ además cuenta con precedentes de expedientes al respecto de esta autoridad de competencia (antes citados y confirmados por el TS) a los que nos remitimos.

Se recomienda, por tanto, que dado que se ha defendido en este informe la calificación de la profesión de administrador de fincas como no regulada, y dado que la función de persecución del intrusismo profesional sólo se justificaría en caso contrario, se **produzca un replanteamiento del reconocimiento de dicha función**⁴².

III.2.4.2 Procurar la armonía y colaboración entre colegiados, impidiendo la competencia desleal

El artículo 18.k) del PRD prevé entre las funciones del Colegio procurar la armonía y colaboración entre los colegiados, velando por que estos desarrollen su actividad profesional en régimen de libre competencia, con sujeción a los límites establecidos en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal y en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad⁴³.

⁴¹ Por ejemplo, Resolución del TDC 529/01, *Administradores de Fincas*, de 26 de noviembre de 2002 y STS de 31 de marzo de 20091 (Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona). Esta práctica también se ha producido en otros Colegios profesionales. Sirva de ejemplo la Resolución de la CNC en el expte. S/0002/07, Consejo Arquitectos, en el que se enjuiciaba un posible uso excesivo de la función de los Colegios de lucha contra el intrusismo profesional y que fue resuelto mediante terminación convencional. En este caso, varios colegios territoriales de peritos e ingenieros técnicos industriales denunciaron a los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos de sus respectivos ámbitos territoriales por haber dado en todas sus oficinas de visado la instrucción de denegar el visado a aquellos proyectos de edificios cuyo uso principal sea administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural y en el que el correspondiente estudio de seguridad y salud esté firmado por otro técnico que no sea arquitecto o un arquitecto técnico, excluyendo, por tanto, a los peritos e ingenieros técnicos industriales de forma arbitraria.

⁴² El intrusismo profesional es un delito previsto y penado en el artículo 403 del [Código penal](#). Por ejemplo, [STS 3996/2013 de 18 de julio de 2013](#), “*En consecuencia procede la desestimación del motivo pues por aplicación directa de la doctrina expuesta del Tribunal Constitucional, el ejercicio sin título de la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria, o la de gestor administrativo o administrador de fincas, no justifica la imposición de una sanción penal.*”

⁴³ La Ley de Colegios Profesionales otorga a los Colegios, de acuerdo a su art. 5.k, la función de “*procurar la armonía y colaboración entre sus colegiados, impidiendo la competencia desleal entre los mismos*”.

Y es que puede darse la circunstancia que los Colegios definan en sus normas internas de funcionamiento las situaciones de hecho que consideren como desleales, aplicando mecanismos sancionadores. Dichas actuaciones pueden devenir en restricciones de la competencia en el caso en el que las normas colegiales hagan una interpretación de la competencia desleal indeterminada, discrecional y no ajustada a la normativa de referencia que desincentive comportamientos competitivos de los profesionales, por lo que debe recordarse que la definición de los supuestos corresponde exclusivamente a la Ley y su enjuiciamiento a los jueces, sin perjuicio de acudir, en determinados casos, a las autoridades administrativas competentes⁴⁴.

Se recomienda, en línea de lo expuesto en la observación anterior, **extremar la cautela en la interpretación de este precepto, permitiendo el libre juego de la libre competencia.**

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El sector de Colegios y servicios profesionales requiere una profunda reforma normativa todavía pendiente. La regulación de los servicios y colegios profesionales se encuentra en una situación de transitoriedad. Es cada vez más patente la necesidad de mejoras regulatorias que permitan disfrutar más plenamente de los beneficios de la mayor competencia.

Las necesidades de una economía cada vez más globalizada y de la creciente integración europea recomiendan una regulación comprensiva del sector, en la línea pretendida por el Anteproyecto de Ley de servicios y Colegios profesionales, si bien de forma aún más decidida.

Esta autoridad considera imprescindible evitar en los Estatutos profesionales, en vigor o en proyecto como el analizado, restricciones injustificadas tanto al acceso como al ejercicio de una actividad. Estas restricciones reducen la oferta de servicios, limitan los incentivos de los profesionales a prestar servicios de mayor calidad e innovación, incrementan los precios para un mismo nivel de calidad y facilitan la aparición de acuerdos o prácticas concertadas restrictivas de la competencia y perjudiciales para el interés general.

En especial, se realizan las siguientes consideraciones respecto al PRD:

- Eliminación en la propuesta de Estatuto de cualquier exigencia, explícita o implícita, de colegiación obligatoria. El acceso a una profesión y su ejercicio solo puede limitarse con carácter excepcional: de forma motivada y por norma con rango de Ley. La justificación que en su caso se contuviese en una Ley debería atender a los principios regulación

⁴⁴ Véase el art. 3 de la Ley 15/2007 de 3 de julio de defensa de la Competencia.

económica eficiente: necesidad, proporcionalidad y no discriminación. En el proyecto de Estatutos presentado para informe se pretende establecer, de forma indirecta, la exigencia de colegiación obligatoria para el ejercicio de las funciones de administrador de fincas. Se constata que se carece de una norma con rango de ley que recoja esta restricción a la libertad económica. Debe evitarse dicha restricción a la competencia injustificada, perjudicial económicamente y contraria a las resoluciones administrativas y jurisprudenciales.

- Eliminación de la propuesta de Estatutos de requisitos injustificados de formación. Para el acceso a la profesión de administrador de fincas se proponen exigir en el PRD como requisitos un título oficial universitario de grado en cuyo plan de estudios se contengan conocimientos directamente relacionados con la administración de fincas. Esta medida supone una restricción no justificada en su necesidad y proporcionalidad. Dichos requisitos actúan como reserva de actividad a ciertos operadores limitando la oferta de servicios y restringiendo adicionalmente el acceso a la actividad que puede darse en la actualidad.
- Eliminación de referencias en el PRD a la Ley de sociedades profesionales. Se recomienda, dado que esta profesión no puede ser considerada una profesión regulada, no remitirse a dicha Ley, que está destinada exclusivamente a profesiones precisamente reguladas. Además, se recuerda que cabe el ejercicio de la profesión a través de cualquier forma societaria o por cualquier vecino.
- Eliminación de las restricciones propuestas en el PRD en la actividad de peritaje. Se recomienda evitar plantear la reserva la actividad de pericia exclusivamente a los colegiados. También se debe evitar excluir de la actividad de pericia a otros profesionales, técnicos competentes habilitados para hacerlo. No hay amparo legal para ello.
- Evitar el peligro de instrumentar los conceptos de intrusismo y de competencia desleal para restringir el acceso a esta actividad. En esta profesión, no regulada y de libre acceso, se recomienda extremar la cautela en la regulación de la función genérica del Colegio Profesional de “adoptar medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional y a procurar la armonía y colaboración entre colegiados”. Ambos conceptos no pueden amparar actos susceptibles de infringir la normativa de competencia.

