



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS SOCIALES DE CIUDAD REAL

A/A.: Colegiados
Circular 06/10

Ciudad Real, 20 de Enero de 2010

Estimados colegiados:

Para vuestro conocimiento, efectos y por si fuera de vuestro interés, a continuación se os transcribe informe de la Asesoría Jurídica del Consejo General de Colegios Oficiales de Graduados Sociales, sobre la posibilidad de ejercer la actividad de Administrador de Fincas sin necesidad de incorporarse al correspondiente Colegio profesional:

“ Distinguido/a Compañero/a:

Tras recibir en este Consejo General una consulta planteada por la Secretaria General del Ilustre Colegio Oficial de Graduados Sociales de Jaén, sobre la posibilidad de los Graduados Sociales colegiados de ejercer la actividad de Administrador de Fincas sin necesidad de incorporarse al correspondiente Colegio de Administradores de Fincas, a la vista de la sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2.008, en recurso de casación 1.602/2.006 contra sentencia de la Sección Sexta de la Audiencia Nacional de 21 de noviembre de 2.005, en recurso nº 268/2.003, a continuación te transcribo el informe elaborado por nuestro Departamento Jurídico, por considerar que dicha información es de interés para todos los Colegios Provinciales:

“I. - SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE COLEGIACIÓN

La cuestión de la licitud constitucional de la obligatoriedad de colegiación para el ejercicio de las profesiones, en función de lo previsto en el artículo 36 de la Constitución, estuvo pendiente de pronunciamiento definitivo por el Tribunal Constitucional (aunque a ello apuntaban algunas sentencias anteriores) hasta la sentencia 89/1.989, de 11 de mayo, reiterada poco después por la 131/1.989, de 19 de julio, que, con carácter general, aunque referida en concreto la primera de ellas a los Oficiales de la Marina Mercante y la segunda a la profesión de Médico, declararon la licitud de la obligatoriedad de colegiación por no colisionar con las libertades general de asociación o de sindicación.

Sin embargo, en los primeros años 90, conoció el Tribunal Constitucional de cuatro recursos de amparo contra otras tantas decisiones judiciales en materia de infracciones penales por intrusismo en el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, declarando el Tribunal Constitucional en sus sentencias 111/1.993, de 25 de marzo; 283/1.993, de 30 de junio; 295/1.993, de 18 de octubre y 123/1.994, de 25 de abril, la inexistencia de infracción penal por entender no exigible la obligatoriedad de incorporación a los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, por la razón de que el título administrativo habilitante para el ejercicio de dicha actividad no puede considerarse equivalente a un título académico oficial, legitimador de la colegiación obligatoria.

En la misma línea, la sentencia 330/1.994, de 15 de diciembre, del Pleno del Tribunal en recurso de inconstitucionalidad contra la Ley de Mediación en Seguros Privados declara que no cabe exigir la colegiación obligatoria para el ejercicio de la actividad de mediador (agente o corredor de

- 1 -

Apdo. Correos 506 · 13080 · CIUDAD REAL
Dependencia en Juzgados: Planta 1ª - Zona A. C/ Eras del Cerrillo, 3 · 13004 · CIUDAD REAL
Tfno./Fax: 926200820
CorreosElectrónicos ciudadreal@graduadosocial.com / colegio@graduadosocialciudadreal.com
www.ggraduadosocialciudadreal.com



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS SOCIALES DE CIUDAD REAL

seguros) por cuanto la autorización administrativa necesaria para el ejercicio de dicha actividad no puede ser equiparada a un título académico oficial.

Sin embargo, el mismo Tribunal Constitucional, en su sentencia 74/1.994, de 14 de marzo, declara la licitud de la obligatoriedad de colegiación para el ejercicio de la actividad de Administrador de Fincas.

II. - REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La anterior cita de sentencias del Tribunal Constitucional que admiten la colegiación obligatoria con las dos excepciones apuntadas ha de entenderse en el sentido de que el Tribunal considera lícito que la Ley imponga la colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones colegiadas con titulación universitaria, pero sin que ello implique que el Tribunal no pudiera admitir la validez de una opción del legislador en pro de la libertad de colegiación, tal vez, salvo en el caso de las profesiones reguladas que se basan en una formación regulada, en los términos del artículo 1º de la Directiva sobre Cualificaciones Profesionales de septiembre de 2.005, que, tanto desde el punto de vista de los propios términos de los preceptos citados como de la significación del artículo 36 de la Constitución (“peculiaridades de los Colegios Profesionales” frente a las simples asociaciones), obligaría al legislador a mantener la colegiación obligatoria en el caso de profesiones reguladas con titulación universitaria específica.

Pero es que, en el caso de la actividad de los Administradores de Fincas concurre no solamente el hecho de no responder dicha actividad a una específica titulación universitaria concreta sino que, además –y éste es el fundamento esencial de la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2.008- la reforma operada por la Ley 8/1.999, de 6 de abril, en la Ley 49/1.960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal implica 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”.

De ese modo, al menos en lo referente al ejercicio de la administración en el caso de fincas en régimen de propiedad horizontal, no resultaría necesaria la incorporación a un Colegio de Administradores de Fincas sino que bastaría con ostentar cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida.

Como consecuencia de ello, la cuestión quedaría reconducida al examen –en el marco de la doctrina del Tribunal Supremo contraria al monopolio competencial de las distintas profesiones salvo que el mismo esté establecido por Ley o venga impuesto por la naturaleza de las cosas- a la consideración de los planes de estudios para acceder al título de Graduado Social, desde el punto de vista de si a través de ellos se obtiene formación suficiente para adquirir la cualificación profesional necesaria en función de la Ley de Propiedad Horizontal, cuestión que, sin necesidad de más profundo análisis, ha de ser respuesta en sentido afirmativo.

No obstante, lo anterior, no resulta en absoluto descartable que quien con habitualidad y ánimo de lucro, lo que implicaría profesionalidad, se dedicara al ejercicio de la actividad, podría tener que enfrentarse a litigios promovidos por los Colegios de Administradores de Fincas, de

- 2 -

Apdo. Correos 506 · 13080 · CIUDAD REAL
Dependencia en Juzgados: Planta 1ª - Zona A. C/ Eras del Cerrillo, 3 · 13004 · CIUDAD REAL
Tfno./Fax: 926200820
CorreosElectrónicos ciudadreal@graduadosocial.com / colegio@graduadosocialciudadreal.com
www.ggraduadosocialciudadreal.com



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS SOCIALES DE CIUDAD REAL

resultado probablemente favorable al ejerciente de la actividad y no al Colegio correspondiente pero sin que deba desdeñarse el hecho de que, más que probablemente, en el previsto desarrollo de la llamada Ley Omnibus, de pronta aprobación, se eliminaría la obligatoriedad de colegiación en el caso de los Colegios de Administradores de Fincas.

C O N C L U S I Ó N

A juicio del Letrado que suscribe, al menos, para el ejercicio del cargo de administrador de fincas sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal, no resulta legalmente exigible la incorporación a los Colegios de Administradores de Fincas.

Todo ello con independencia de la consideración práctica expuesta en el último párrafo del cuerpo de este Informe.

A la espera que dicho informe haya sido de tu interés, recibe un cordial saludo.

Fdo.: Javier San Martín Rodríguez
Presidente Consejo General.

En espera de que os sea útil lo enviado, recibid un cordial saludo.

Antonio Ruiz Roma