

“Por la seguridad física y jurídica de las personas”

La colegiación profesional de los administradores de fincas debe ser obligatoria

JUAN MIGUEL CARRERAS | Madrid | 5 FEB 2014 - 13:36 CET

6

Archivado en: [Administradores fincas](#) [Opinión](#) [Colegios profesionales](#) [Comunidades vecinos](#) [Vivienda](#) [Urbanismo](#) [Trabajo](#) [Medio ambiente](#)

El Anteproyecto de Ley de servicios profesionales reserva la colegiación obligatoria para las profesiones que tienen relación con la salvaguarda de intereses generales, entre los que se encuentran: la protección del medioambiente y del entorno urbano, la protección de la salud y la seguridad física y jurídica de los consumidores y usuarios. La colegiación obligatoria viene definida como medio para la mejor ordenación de la profesión y porque se considere un medio más proporcionado que el control de su correcto ejercicio se lleve a cabo por un Colegio Profesional, en lugar de mediante el control directo por la Administración o por otros medios.

Para determinar la obligatoriedad de la colegiación se tendrán en cuenta la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales. Pues bien, los administradores de fincas colegiados cumplen con todos estos requisitos y desarrollan una función social, al ser responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, gestionando, a su vez, los recursos económicos necesarios para ello, por lo que no se considera adecuado, ni tiene justificación alguna, que no se establezca la necesaria colegiación obligatoria para el ejercicio de las funciones propias de la administración y gestión de las comunidades de propietarios. Entre las múltiples razones que avalan la necesidad de esa colegiación obligatoria debe destacarse la importante función del administrador colegiado en lo relativo a la seguridad física y jurídica de las personas en la gestión del patrimonio en régimen de comunidad.

Si en el propio Anteproyecto se dice que para la colegiación obligatoria se tendrán en cuenta: la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales, no tiene fundamento que no se precise la colegiación obligatoria para realizar una función que, por su propia definición, es "cercana", pues todas las personas residen en una vivienda o tiene su negocio en un local, que exige "eficiencia" en la gestión del dinero, de presupuestos, muchas veces de gran cuantía, de ordenada contabilidad, de cumplimiento de obligaciones fiscales, y de "especialización" en la evitación de averías o de daños y en la gestión de complejas obras comunitarias. La gestión profesional de las comunidades se garantiza mejor con un sistema de colegiación obligatoria que establezca normas deontológicas, que evite intrusismo, que excluya del mercado a quienes no tienen ni formación, ni cualificación, y es garantía para el ciudadano de la adecuada gestión, en muchos casos, de su único patrimonio, que es su vivienda o su local comercial.

En definitiva, en el ámbito de la seguridad física de las personas, como es la adecuada accesibilidad a los inmuebles, en el ámbito de la preservación de la salud, evitando ruidos e inmisiones indebidas en las comunidades de propietarios y en el ámbito de la seguridad jurídica, una gestión profesional de la vida comunitaria es esencial para cumplir los objetivos y valores constitucionales señalados y esto solo puede conseguirse con la presencia de unos

administradores profesionales y con el amparo de un colegio profesional que vele por la formación, por la uniformidad de criterio, por la ordenada responsabilidad y por la evitación de que personas sin cualificación, ni formación adecuada gestionen actividades tan relevantes como las que se han indicado.

J.M. Carreras Maraña es magistrado.