

## MARCO LEGAL

### A) DECRETO DE CREACIÓN DEL COLEGIO NACIONAL

*Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas.*

Es un hecho evidente la importancia que en los tiempos modernos han adquirido ciertas profesiones caracterizadas no solamente por constituir una auténtica especialización dentro del mundo del trabajo, sino por responder a una verdadera necesidad social, por cuanto es la sociedad la que ha de servirse de la actividad de quienes ejercen aquéllas.

De entre estas profesiones especializadas, la de Administrador de fincas rústicas y urbanas ofrece hoy en nuestra Patria con unos perfiles propios, cumpliendo una misión perfectamente individualizada y diferenciada y adquiriendo un progresivo desarrollo acorde con la evolución del régimen de la propiedad inmueble. Y si bien es cierto que no se halla definida en texto legales sustantivos, no lo es menos que la figura del Administrador tiene cabida en nuestras Leyes civiles y procesales, en la legislación especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y es aludida expresamente en la Ley de Propiedad Horizontal.

Sin que ello suponga de modo alguno, modificar aquellas normas sustantivas acerca del Administrador, lo que se pretende es canalizar orgánicamente esta actividad profesional que, hasta, la fecha, ha venido cumpliendo limitadamente la Agrupación Sindical de Administradores de Fincas, dentro del Sindicato Nacional de Actividades Diversas mediante la creación de un Colegio Nacional Sindical que incorpore a quienes profesionalmente, es decir con un carácter regular y habitual, y no en razón de mandato de confianza o familiar, se dediquen a administrar fincas rústicas o urbanas, y que sirva, tanto como órgano representativo profesional, que se ocupa de velar por los derechos e intereses legítimos de los colegiados, como de Entidad de la Organización Sindical, así como de verdadero colaborador del Estado en todo lo que afecta a la regulación del ejercicio profesional de los encuadrados en él. Todo ello al amparo de la declaración XIII del Fuero del Trabajo, la Ley de 26 de enero de 1940 y la Ley de 6 de diciembre del mismo año.

En su virtud, a propuesta del Ministro Secretario General del Movimiento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 8 de marzo de 1968.

### DISPONGO

**Art. 1º.** Se crea, autorizándose su constitución, el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, como Corporación Profesional, con plena personalidad jurídica para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus facultades que, estará integrado por las personas a que aluden los artículos 2º y 4º, y dependerá de la Delegación Nacional de Sindicatos quedando vinculado a su Secretaría General.

**Art. 2º.** Para ejercer legalmente la profesión de Administrador de Fincas rústicas y urbanas será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto.

A dicho efecto, se entenderá que ejercen profesionalmente dicha actividad las personas naturales que de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes, velando por el interés común y recibiendo un estipendio.

**Art. 3º.** No están comprendidos en el artículo anterior y, por tanto, no vienen obligados a la colegiación que en él se dispone:

- a. **Quienes, actuando o ejerciendo alguna actividad de administración de fincas, no la realicen de manera regular o habitual ni con el carácter de profesión.**
- b. **Quienes, en razón primordial de cargo de confianza, administren fincas rústicas o urbanas, con retribución o sin ella, sin carácter de profesionalidad.**
- c. **Los que por mandato judicial o de la Administración Pública administren fincas.**

**Art. 4º.** Podrán incorporarse voluntariamente al Colegio Nacional de Administradores de Fincas las personas naturales que, reuniendo las condiciones establecidas en el artículo 5º, no ejercieren activamente la profesión o, habiéndola ejercido, cesasen en la misma.

**Art. 5º.** La incorporación al Colegio de Administradores de Fincas a que se refiere el artículo 2º podrá efectuarse por los procedimientos siguientes:

**Primero.** Directamente, sin otro requisito que acreditar hallarse en posesión del correspondiente título, los licenciados en Derecho, en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales, los Profesores Mercantiles, los Procuradores de los Tribunales de Justicia, los Ingenieros Agrónomos y los Ingenieros de Montes, los Veterinarios, los Ingenieros Técnicos Agrícolas y los Ayudantes de Montes.

**Segundo.** Los que posean el título de Bachiller Superior, tanto General como Técnico, los Técnicos de Grado Medio, los Maestros de Enseñanza Primaria y los Graduados Sociales, una vez superadas las pruebas de selección de carácter técnico y especializado que, adaptadas a las recomendaciones de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias y previa la aprobación del Organismo competente, se regulen en los Estatutos de la Corporación.

En todo caso, la incorporación al Colegio llevará consigo la expedición del correspondiente título de Administrador de Fincas a favor del interesado.

**Art. 6º.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, durante el plazo de seis meses, contados desde la publicación del presente Decreto, podrán incorporarse al Colegio, sin otros requisitos que los que a continuación se determinan, las personas naturales siguientes:

**Primero.** Los que se hallen en posesión del diploma de Administrador de Fincas, expedido por la Agrupación Nacional Sindical Autónoma de Administradores de Fincas, bastando que estén al corriente de sus obligaciones con dicha Agrupación, no hayan sido inhabilitados para el ejercicio de la profesión y tengan plena capacidad jurídica.

**Segundo.** Los que, sin poseer el citado diploma, acrediten su dedicación a la administración de fincas en forma habitual y continuada, durante un período no inferior a dos años con antelación a la publicación del presente Decreto y estén al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de este ejercicio profesional.

Transcurrido el mencionado plazo de seis meses, el ingreso e incorporación al Colegio se efectuará de conformidad con los que dispongan sus Estatutos.

**Art. 7º.** Las facultades generales del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas serán las siguientes:

- a. **Representar oficialmente en forma exclusiva y plena a la profesión de Administrador de Fincas Rústicas y Urbanas.**
- b. **Velar por el cumplimiento de los derechos y deberes profesionales, para lo que adoptará las medidas necesarias con el fin de hacer valer tales derechos y ejercerá, a su vez, la fiscalización oportuna en relación con los deberes.**
- c. **Organizar la previsión que estime conveniente para sus colegiados.**
- d. **Organizar actos culturales propios de la profesión.**
- e. **Informar, proponer y colaborar con la Administración Pública en lo concerniente a la citada profesión.**
- f. **Perseguir el intrusismo profesional mediante el ejercicio de las acciones judiciales que en cada caso correspondan.**
- g. **Fijar las fianzas que deberán depositar los colegiados como garantía de su actividad profesional.**
- h. **Las demás facultades propias de esta clase de Corporaciones profesionales.**

**Art. 8º.** El Colegio Nacional Sindical de Administradores de fincas, en el cumplimiento de sus funciones, coordinará la actividad con los Ministerios de Justicia, Agricultura y Vivienda en las materias propias de sus respectivas competencias.

En cuanto al régimen de tarifas, las propuestas del Colegio habrán de ser aprobadas por los citados Ministerios de Justicia, de Agricultura y de la Vivienda, igualmente, según sus respectivas competencias.

**Art. 9º.** Los recursos del Colegio estarán constituidos:

- a. **Por las aportaciones y cuotas de los colegiados.**
- b. **Las subvenciones y donativos que sean admitidos por la Junta de Gobierno.**
- c. **Los bienes que posea el Colegio, sus rentas y frutos.**
- d. **Los demás ingresos que pudieran obtener por los distintos medios propios de un órgano corporativo profesional, como publicaciones, suscripciones, multas reglamentarias, etc.**

**Art. 10º.** Los órganos rectores del Colegio serán el Presidente, la Junta de Gobierno, y la Junta General de Colegiados, cuyas características y facultades se fijarán en los correspondientes Estatutos del Colegio, al igual que las demás cuestiones propias del contenido de los mismos.

**Art. 11º.** La Junta de Gobierno de la Agrupación Nacional Sindical Autónoma de Administradores de Fincas Rústicas y Urbanas, encuadrada en el Sindicato Nacional de Actividades Diversas, se constituirá en Junta de gobierno provisional del Colegio, con la única misión de redactar el Proyecto de Estatutos del mismo, que deberá elevar en el plazo de tres meses para su aprobación al Delegado Nacional de Sindicatos, y en el que se regularán los recursos contra las resoluciones del colegio.

**Art. 12º.** Se faculta al Ministro Secretario General del Movimiento para que, a propuesta de la Organización Sindical dicte las normas de instrucciones complementarias a los fines de ejecución del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de abril de mil novecientos sesenta y ocho.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro Secretario General del Movimiento,

JOSÉ SOLÍS RUIZ

## **B) CONSTITUCIÓN DE COLEGIOS TERRITORIALES Y DEL CONSEJO GENERAL**

**Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio**, por el que se autoriza la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas del Consejo General de Colegios (B.O.E. Nº 182 de 31-7-81).

Por el Colegio Nacional de Administradores de Fincas creado por el Decreto 693/1968 de 1 de abril, se ha interesado la transformación de dicho Colegio en Colegios Territoriales, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4º número 2, de la Ley de Colegios Profesionales, de 13 de febrero de 1974. La conveniencia de que puedan constituirse dichos Colegios Territoriales, por segregación del Colegio Nacional existente a fin de que provean con mayor agilidad a la defensa de los derechos e intereses de estos profesionales aconseja acceder a lo solicitado por la expresada Corporación, cuya Junta de Gobierno, conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de Colegios ha elaborado las correspondientes normas para la transformación propugnada.

En virtud, a propuesta de Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y uno.

### **DISPONGO:**

**Artículo único.** Se autoriza la constitución de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que a continuación se señalen, por segregación del Colegio existente y del Consejo General de Colegios, con arreglo a las siguientes normas:

**Primera.** Por segregación del Colegio único existente, podrán constituirse Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, en Albacete, que comprende dicha provincia y la de Cuenca; Ciudad Real; Toledo; Alicante; Badajoz; que comprende dicha provincia y la de Cáceres; Baleares; Barcelona, que comprende dicha provincia y la de Lérida; Cádiz, que comprende dicha provincia y Ceuta; Gerona; Granada; que comprende dicha provincia y la de Jaén y Almería;

Guipúzcoa, que comprende dicha provincia y la de Álava; Navarra; La Coruña, que corresponde dicha provincia y las de Lugo, Orense y Pontevedra; Las Palmas; Madrid, que comprende dicha provincia y las de Ávila, Guadalajara y Segovia; Málaga, que comprende dicha provincia y Melilla; Murcia; Oviedo; Santa Cruz de Tenerife; Salamanca, que comprende dicha provincia y las de León y Zamora; Valladolid; Santander, que comprende dicha provincia y las de Palencia y Burgos; Sevilla, que comprende dicha provincia y la de Huelva; Tarragona; Valencia, que comprende dicha provincia y la de Castellón; Vizcaya y Zaragoza, que comprende dicha provincia y las de Huesca, Teruel, Soria y La Rioja. Sin perjuicio de que acomodándose a lo dispuesto en las normas de la Ley de Colegios Profesionales puedan acordarse por los colegios correspondientes la fusión, absorción y segregación de los Colegios que por esta disposición se constituyen.

**Segunda.** Las Juntas de Gobierno de la actuales Delegaciones del Colegio, convocarían elecciones para la formación de los necesarios Órganos de Gobierno de cada Colegio Territorial creado, que se celebrarán en el plazo máximo de tres meses desde la publicación del presente Real Decreto.

**Tercera.** Desde el momento en que queden establecidos los correspondientes Órganos de Gobierno, cada, Colegio Territorial adquirirá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

**Cuarta.** Los Órganos de Gobierno de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas serán los siguientes:

- a. **Un Consejo General de Colegios.**
- b. **La Junta de Gobierno del Consejo General.**
- c. **La Junta General de cada Colegio Territorial.**
- d. **La Junta de Gobierno de cada Colegio Territorial.**

**Quinta.** El Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas tendrá a todos los efectos la condición de Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad y ejercerá cuantas funciones establece la Ley sobre Colegios Profesionales para los Consejos Generales de los Colegios y para los Colegio Profesionales de ámbito nacional.

**Sexta.** El Consejo General estará constituido por:

- a. **El Presidente y tres Vicepresidentes.**
- b. **Los Presidentes de los Colegios Territoriales.**
- c. **Los Presidentes de las actuales Delegaciones del Colegio Nacional en tanto no se constituyan como Colegios Territoriales.**
- d. **El Secretario, el Tesorero, el Contador-Censor y entre cinco y diez Vocales, distintos de los señalados en los dos apartados precedentes.**

Los cargos señalados en los apartados a) y d) serán elegidos entre todos los Colegiados españoles, por los Vocales de los apartados b) y c).

**Séptima.** La Junta de Gobierno del Consejo General tendrá a su cargo las funciones que el apartado b) del artículo 21 de los Estatutos del Colegio Nacional de Administradores de Fincas, de 28 de enero de 1969 atribuye a la Comisión Permanente de la Junta de Gobierno del Colegio Nacional, en cuanto resulten aplicables con arreglo a la vigente Ley sobre Colegios Profesionales y las que en la misma delegue el Consejo General.

**Octava.** La Junta de Gobierno del Consejo General estará constituida por:

- a. **El Presidente del Consejo General.**
- b. **Los tres Vicepresidentes del Consejo General.**
- c. **El Secretario del Consejo General.**
- d. **El Tesorero del Consejo General.**
- e. **Cinco Vocales, que serán elegidos entre los restantes miembros del Consejo General.**

**Novena.** La Junta de Gobierno de cada Colegio Territorial estará constituida por los componentes que a continuación se relacionan, elegidos todos ellos, entre y por los colegiados del respectivo ámbito territorial:

- a. **El Presidente.**
- b. **Tres Vicepresidentes.**
- c. **El Secretario.**
- d. **El Tesorero.**
- e. **Cinco Vocales, como mínimo.**

La Junta General de cada Colegio Territorial estará compuesta por la totalidad de los colegiados pertenecientes al respectivo ámbito territorial, y tendrá encomendados los fines y funciones de carácter profesional y corporativos que señala la Ley de Colegios Profesionales

**Diez.** Los acuerdos emanados de los órganos de los Colegios Territoriales serán recurribles ante el Consejo General de los Colegios en el plazo de quince días a contar desde la notificación o publicación del acta. Contra los

acuerdos adoptados por el Consejo General podrá interponerse recurso por vía contenciosa de conformidad con la Ley reguladora de esta jurisdicción.

#### **Norma transitoria**

**1º.** Una vez constituido el primer Colegio Territorial conforme a lo dispuesto en las normas precedentes, el Colegio Nacional quedará convertido en Colegio Territorial, abarcando el ámbito territorial correspondiente a los Colegios Territoriales aún no creados y precediéndose a la constitución inmediata del Consejo General de Colegios de acuerdo con lo previsto en la norma sexta.

**2º.** Los bienes o derechos pertenecientes o adscritos a una Delegación Territorial de las actualmente existentes en el Colegio Nacional formarán parte del patrimonio del Colegio Territorial una vez constituido éste de acuerdo con lo establecido en las normas segunda y tercera. El patrimonio del Colegio Nacional será asumido por el Consejo General de Colegios.

#### **Disposición final**

En lo no regulado expresamente por este Real Decreto serán aplicables el Decreto 693/1968, de 1 de abril, sobre creación del Colegio Nacional de Administración de Fincas, modificado por el Real Decreto 392/1977, de 8 de febrero, y los Estatutos de 28 de enero de 1969, en cuanto no se opongan a lo establecido por la vigente Ley de Colegios Profesionales.

Dado en Madrid, a diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y uno.

JUAN CARLOS

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo

LUIS ORTIZ GONZÁLEZ