



El Administrador de Fincas español en la UE

En el Derecho español de propiedad horizontal, la figura del Administrador, concebido en toda Europa como gestor y representante de la comunidad, ha quedado desnaturalizada por la existencia de la figura del Presidente, a quien la LPH atribuye la re-

presentación judicial y extrajudicial del inmueble. De esta forma, el Administrador de Fincas español se encuentra dotado de unos perfiles atípicos que lo diferencian en este importantísimo extremo de sus homólogos europeos.



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

La LPH debería reconocer abiertamente al Administrador profesional plena capacidad para representar el inmueble en sentido pleno, tanto judicial –asumiendo la legitimación activa y pasiva de la comunidad– como extrajudicialmente. En definitiva, nuestro

Derecho de propiedad horizontal debe incorporar el modelo civil de gestión común existente en el resto de países de nuestro entorno.

A nuestro juicio, en la medida en que al Administrador extraño a la comunidad se le pueden exigir suficientes garantías que avalen su actividad y responsabilidad profesional, deja de

tener sentido que tal representación tenga que recaer necesariamente en uno de los propietarios, en la aparente confianza de que por el simple hecho de ser comunero debe presumirse en aquél un mayor control y compromiso en la defensa y atención del interés de la comunidad a la que representa de cara a terceros.



Ello no quiere decir que, contrariamente al principio de unidad orgánica, se esté concediendo carta de naturaleza a la implantación de un sistema de pluralidad de representantes solidarios –Presidente y Administrador- con todos los problemas que ello conlleva. Al contrario, lo que se pretende es que la comunidad de propietarios pueda, al menos, optar entre elegir al Presidente de entre los propietarios como representante; o prescindir de aquél y designar como representante a un Administrador profesional ajeno a la comunidad, estableciéndose así dos modelos diferentes de representación con carácter optativo.

«La LPH debería reconocer al Administrador plena capacidad para representar al inmueble en sentido pleno, tanto judicial como extrajudicialmente»

¿Quién puede ser Administrador profesional en Europa?

Como regla general, las normas de condominio, es decir, las leyes civiles, no contemplan los requisitos de capacidad especial que debe acreditar el Administrador para el desarrollo de la profesión –salvo la capacidad general para contratar- dejando la concreción de las condiciones o del título formativo, académico o profesional habilitante, a las normas del Derecho administrativo. Íntimamente unido a este último aspectos se encuentra el de la obligatoriedad o no de la incorporación a un Registro público o a un Colegio Profesional, lo que se convierte en un control previo de idoneidad y, en el caso de los colegios, también de adecuación del servicio prestado por el Administrador a la “lex artis”, a todo lo largo del desempeño de su actividad profesional.

Junto a tales requisitos de aptitud,

registro o colegiación de naturaleza personal, notoriamente desiguales según el Estado en el que nos ubiquemos, existen otros de carácter tuitivo, que pertenecen más bien al ámbito del Derecho de consumo, y que se concretan en la exigencia de especiales garantías materiales. Ejemplo de tales garantías son la exigencia de un seguro de responsabilidad civil, la garantía financiera sobre los fondos depositados, la exigencia de cuentas separadas o el cumplimiento de ciertas

«Resulta incoherente que un Administrador que se dedica a la gestión de inmuebles, tenga que asumir un conjunto de funciones más amplio o más reducido según el Estado de la Unión en que se encuentre»

1º GRUPO:

Países europeos que exigen unos requisitos de alto nivel para el ejercicio de la profesión

Bélgica, España y Francia.

Bélgica. El ejercicio profesional del Síndico o Administrador se encuentra regulado con detalle a través de normas de Derecho administrativo (Arreté royal de 6 de septiembre de 1993, relativo al título profesional necesario para el ejercicio de la profesión de “agente inmobiliario”).

En esta dirección, se encuentra establecida una lista o Registro de “agentes inmobiliarios acreditados”, quienes deben estar en posesión de un “título o diploma de enseñanza o formación académica de grado superior”, aunque no es exigible una formación específica.

España. El artículo 13.6 LPH exige “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida”, aunque los requisitos de aptitud vienen establecidos en el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Profesional de Administradores de Fincas.

Francia. Se exige al Síndico o Administrador un nivel de competencia o capacitación suficiente para gestionar bienes de un tercero, mediante la obtención de una “Carte professionnelle de gestion immobilière” válida que desarrolle su actividad, lo que también alcanza a las garantías que debe ofrecer. La carta es expedida por el Prefecto del Departamento en el que el interesado ejerce la profesión. Existen en el Derecho francés tres niveles de incorporación. Así, en primer lugar, se permite el acceso directo a través de la acreditación de algunas formaciones o titulaciones superiores universitarias específicas del ámbito inmobiliario. Bien, en segundo lugar, a través de acreditación de experiencia más un diploma al efecto. O, por último, a través simplemente de la acreditación de una experiencia profesional de cuatro años o diez años en determinados casos.

De otra, el Síndico profesional debe poseer una garantía financiera suficiente, generalmente en forma de “caución”. Asimismo, debe contar con un seguro de responsabilidad profesional. Por lo demás, el Síndico tiene la obligación de abrir una cuenta bancaria separada a nombre del sindicato, si bien los comuneros pueden renunciar a ello.

No existen colegios profesionales, pero sí importantes Confederaciones, Agrupación o Asociaciones de Administradores de Bienes por todo el país.



formalidades en los contratos, etc. Al igual que ocurre con la acreditación de aptitud, el registro o la colegiación, tales garantías, dependiendo de cada Estado, son obligatorias, voluntarias o, sencillamente, no existen.

Este disímil y heterogéneo marco garantista, debería igualmente ser objeto de una reordenación común, dada la importancia de la que se encuentra dotado en beneficio del propietario o usuario del inmueble. Sin duda, es en el Derecho francés donde todos estos aspectos han sido objeto de una mayor atención, detalle y desarrollo, por lo que debe servir de referencia en cualquier proceso uniformizador en este ámbito.

Libertad de circulación profesional

Desde el punto de vista de la libertad de circulación de profesionales en to-

2º GRUPO:

Países europeos que no exigen capacitación para el ejercicio de la profesión

Alemania, Italia u Holanda.

Alemania. En el Derecho alemán no se exige que el Administrador cuente con un nivel de competencia o capacitación especial que justifique una determinada aptitud profesional o capacidad para contratar, como tampoco existe obligación de pertenecer a ningún Colegio Profesional, organización o corporación sectorial de base pública o privada como requisito previo que capacite o habilite para el ejercicio profesional.

Ahora bien, a la vista de lo dispuesto en los §§ 27 y 28 WEG se desprende que el Administrador debe tener al menos capacidad para actuar en el tráfico jurídico, esto es, aptitud que se identifica con la capacidad de obrar con arreglo al ordenamiento jurídico.

Existe alguna importante Asociación a las que voluntariamente se adscriben los administradores, pero no existe obligación de registro a tal efecto.

Italia. No se exige al Administrador una determinada cualificación, ni la exhibición de un título habilitante para el ejercicio profesional. Sin embargo, la complejidad ha llevado a algunos sectores profesionales a aconsejar la intervención de la Administración Pública competente en este ámbito reclamando una suficiente y necesaria reglamentación.

En el Derecho italiano, no se le exige al Amministratore una especial cualificación o titulación, como tampoco la obligación de adscripción a ningún Registro público, si bien la cuestión sobre su necesidad o conveniencia se encuentra de plena actualidad. Como en otros Estados, la profesión se organiza en torno a importantes e influyentes Asociaciones o Agrupaciones de Administradores de condominios de adscripción voluntaria.

Holanda. No existe exigencia de una determinada aptitud o capacidad profesional. Aunque la garantía es facultativa, el seguro es obligatorio, sin precisar la cantidad. Existe una Unión de Administradores de Bienes Profesionales (CONSEN), de adscripción voluntaria.

Reino Unido. Cualquiera puede ser Administrador profesional, aunque el título o contrato de sociedad puede incorporar condiciones de aptitud a los administradores.

da la Unión, no resulta coherente que a tal Administrador de la propiedad horizontal se le exijan unos requisitos de aptitud, capacidad, habilitación o registro notablemente diferentes, dependientes del lugar en que desarrolle su actividad, lo que también alcanza a las garantías que debe ofrecer. Como, asimismo, resulta incoherente que un Administrador que profesionalmente se dedica a la gestión de inmuebles, tenga que asumir un conjunto de funciones más amplio o más reducido —como por ejemplo la de poder representar o no a la comunidad— según el Estado de la Unión en el que se encuentre.

Como hemos advertido anteriormente, a igual conclusión puede lle-

«Cabe distinguir un grupo de ordenamientos que exigen unos requisitos de alto nivel de aquellos que para el ejercicio de la profesión no exigen ninguno»

garse desde la perspectiva del usuario del edificio, que se enfrenta a la existencia de diferencias en el modelo de gestión del inmueble, de Administrador y de garantías exigibles —y aún de título material o formal de adquisición— aspectos todos ellos desconocidos para él cuando adquiere una propiedad en un Estado diferente al de su nacionalidad, lo que tiene unas evidentes connotaciones negativas desde la perspectiva del Derecho de consumo.

Los ordenamientos jurídicos de los Estados de la Unión se dividen en dos grupos claramente contrapuestos con importantes diferencias. Cabe distinguir, pues, un grupo de ordenamientos que exigen unos requisitos de alto nivel —más gravosos y tuitivos— de aquellos otros que para el ejercicio de la profesión no exigen ninguno. (Ver cuadros adjuntos).

Modelo uniforme de Administrador de Fincas europeo

La gestión de las situaciones de copropiedad, comunidad o condominio se desarrolla de forma similar u homo-

génea en la mayor parte de los países de la Unión. De otra parte, los problemas a los que se enfrenta el Derecho de copropiedad de cada estado son también comunes, pues existe una estrecha relación y, por tanto, una evidente analogía. En efecto, en los últimos quince años buena parte de las leyes de copropiedad de los Estados miembros han sufrido modificaciones o adiciones de diversa índole para tratar de solventar problemas similares.

A pesar de la existencia de unos problemas y una historia política y jurídica común —y de unos pilares homogéneos sobre los que se asienta el conjunto de las reglas que conforman el Derecho copropiedad por apartamentos de los diferentes Estados—, la Unión Europea sigue manteniendo una orientación excesivamente restrictiva a la hora de abordar la hipótesis de la unificación del Derecho privado de propiedad. Efectivamente, frente a lo que ha ocurrido en el campo del Derecho de contratos, el ámbito jurídico de los Derechos reales sigue sin recibir un decidido impulso integrador.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 222 del Tratado de la Unión Europea señala que *“el presente Tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros”*. Por tanto, el Derecho de propiedad es, actualmente, una materia que sólo puede ser regulada por los Derechos nacionales de forma exclusiva, por lo que cualquier intervención o aproximación y, más concretamente, en lo concerniente a la copropiedad por apartamentos, no puede realizarse sino *“tangencialmente”*.

Armonización de las normas civiles

En nuestra opinión, no va a resultar fácil mantener este estricto régimen. En algunos Estados miembros, como en España, el fenómeno de la libre circulación de ciudadanos de la Unión lleva camino de adquirir una especial envergadura, no ya desde una perspectiva eminentemente turística, inversora, constructora o puramente económico o especulativa, es decir, del ciudadano demandante de una

segunda residencia en copropiedad para disfrutar el ocio, sino por una nueva consideración social, la del flujo de trabajadores y de la dimensión de los Estados como países de acogida de un importante conjunto de la población que demanda una residencia principal y estable. De hecho, el interés —desde distintos sectores— por la implantación de un sistema de “eurohipoteca” hará necesaria una previa armonización del título de la copropiedad por apartamentos, momento que debe ser aprovechado para armonizar el ámbito de la gestión y, especialmente, el del modelo de Administrador.

«En algunos estados miembros, el fenómeno de la libre circulación de ciudadanos lleva camino de adquirir una especial envergadura»

Todas estas circunstancias aconsejan, en conclusión, el inicio de dos procesos o recorridos que deberían discurrir de forma paralela. De una parte, el de la armonización de las normas civiles de gestión de la copropiedad horizontal, concretamente aquellas que se refieren al nombramiento, desenvolvimiento, duración o extinción de la relación jurídica, cuyo principal obstáculo lo encontramos, como hemos visto, en el propio Tratado de la Unión, pero que —como hemos visto— no debe considerarse como una dificultad insalvable; y, de otra, un proceso de armonización administrativa en relación con los requisitos de “cualificación profesional” que deben conformar el estatuto jurídico común del “Administrador de fincas europeo” —como paradigma de las profesiones inmobiliarias— y de su “título habilitante”, cuya determinación corresponde fundamentalmente al Derecho público derivado de la Unión.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor de Derecho Civil de la
Universidad Rey Juan Carlos I.