



**INFORME JURÍDICO
SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL
DEL
- INTERFICO -
«INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES»**

INFORME JURÍDICO SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL DEL - INTERFICO - «INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES»

La figura del «Interficio-Interventor de Fincas y Comunidades» es la de un profesional de la Administración de Fincas legalmente cualificado, cumpliendo las normativas vigentes y perfectamente legitimado para el desempeño de dichas funciones.

Aunque nos encontramos ante una situación que no debería dar lugar a controversia alguna, en los últimos años los colegios de Administradores de Fincas han arremetido sus campañas publicitarias con toda una serie de manipulaciones, falacias, extorsiones y coacciones, *incurriendo a nuestro juicio, en competencia desleal por ejercicio de prácticas restrictivas de competencia*. Siguiendo en esta misma línea de dirección nuestra, *han sido pronunciadas numerosas y diversas Resoluciones de los Juzgados y Tribunales de Justicia, incluso Resoluciones del Tribunal de Defensa de la Competencia, Audiencia Nacional, al igual que Pronunciamiento Oficial de la Institución del Defensor del Pueblo.*

Por ello, vamos a ir analizando la legislación y la jurisprudencia sobre la cuestión, para ir demostrando punto por punto no sólo que la Administración de Fincas no es monopolio de un solo colectivo, sino que además los pilares que sostienen el propio Colegio de Administradores de Fincas carecen del sostén legal necesario para considerárseles como cualquier colegio oficial profesional ordinario.

De la misma manera *quedará patente que un Interficio (Interventor de Fincas y Comunidades) es un profesional titulado, con una denominación en exclusiva perfectamente legitimada y oficialmente reconocida, que habilita al ejercicio profesional de la Administración de Fincas, estando en la cúspide de la profesión, tanto por ostentar un apelativo (INTERFICO) único que lo distingue y diferencia, como por sus prerrogativas y categoría profesional.*

Pues bien, retrocediendo en los anales de la historia, el entonces Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, nació con el Decreto 693/1968, de 1 de Abril, cuyo núcleo fue una agrupación sindical del mismo nombre, ambos en el marco de la *organización sindical de carácter vertical propia de la época y al margen de la estructura colegial existente.*

Desmantelada dicha organización (Real Decreto 1303/1977, de 10 de Junio), se permitió a los Colegios Sindicales que se acogiesen bajo el techo de los profesionales (leyes 2/1974, de 13 de Febrero y 74/1978, de 26 de Diciembre).

Así lo hizo el de los Administradores de Fincas, aún sin adaptar sus Estatutos a la nueva situación; hecho permitido por el Real Decreto 2.777/1979, de 26 de Octubre, en tanto la regulación estatutaria no se opusiera a la legislación sobre la materia y hasta que se promulgara «en desarrollo de la Constitución, la nueva Ley de Colegios Profesionales», condición no cumplida todavía.

A colación con lo expuesto, lo que interesa destacar es que, en la normativa reguladora de dicho colegio no existe artículo alguno que establezca la exclusividad en la Administración de Fincas a favor de dichos profesionales. Lo único que aparece en dicha estipulación, es esa función de obligatoriedad de colegiación para los que en su ámbito de aplicación y denominación, ostenten el ejercicio de la actividad profesional. Es decir, de dicha reglamentación lo que se desprende con meridiana claridad de términos, es la obligatoriedad para el denominado Administrador de Fincas titulado de la incorporación previa al colegio para el ejercicio de su profesión, ***pero no la exclusividad o el monopolio de dichos profesionales en la Administración de Fincas.***

De la misma forma, el miembro ***Titulado «INTERFICO»***, ***está perfectamente habilitado e inscrito en un Colectivo Oficial con plenas garantías legales y con «una denominación registrada en exclusiva»***, ***que lo legitima para el ejercicio pleno de la Administración de Fincas.***

Continuando con lo expuesto, el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de Septiembre, por el que se aprobaron las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, tiene previsto en relación con la Administración de Fincas varios grupos. Por un lado, el grupo 723 de la Sección 2ª, donde deben darse de alta los profesionales que estén en posesión del título de Administrador de Fincas, otro el 722 de la Sección 2ª, donde procede el alta de los titulados a través de Asociaciones Profesionales Oficiales que, sin estar en el Colegio se dediquen a la Gestión o Administración de Fincas (según contestación de la Dirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales de 2977/94) y por último el grupo 834, donde deben darse de alta ambos profesionales, cuando sus servicios los presten a través de una empresa. ***De la misma forma con este epígrafe 834 ejercen los -Titulados Profesionales Diplomados-, «Asesores de la Propiedad Inmobiliaria» y los «Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles», y por extensión también los «Interventores de Fincas y Comunidades», con la particularidad que con sólo este epígrafe 834, pueden ejercer todas y cada una de estas actividades por separado, como en su conjunto; al igual que efectuar su desarrollo tanto en la condición de Profesional Libre como Empresarial.***

Lo significativo es que, existe una normativa con rango de ley que tiene previstos distintos grupos según que el alta la pueda realizar un profesional como el «INTERFICO» o un Administrador de Fincas. ***En definitiva, se está reconociendo la no exclusividad de los Administradores de Fincas.***

Que no existe norma alguna que atribuya monopolio o exclusividad a los Administradores de Fincas colegiados se desprende también con toda claridad, de forma incontestable, de la tramitación de la reforma de la L.P.H.

Pues bien, para comprobar que la intención final del legislador ha sido la de no otorgar exclusividad alguna a dichos profesionales, basta acudir al artículo 13.6 de la nueva L.P.H., donde ya no se incluye la figura del Administrador de Fincas:

«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.»

De este artículo se desprende claramente que, se refiere cuando habla de cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida a profesionales como el «INTERFICO», con amplios estudios y reconocida capacidad.

En efecto, en un resumen comentado de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, suscrito por D. Daniel Locertales Fuertes y publicado en la revista jurídica «SEPIN» nº 187/A, de Diciembre de 1998 se señala sobre el referido art. 13 apartado 6:

«En cuanto al Secretario y Administrador.... es evidente que la ley no ha querido darles la exclusividad, pues en otro caso lo hubiera hecho de forma específica».

Dígase que Don Daniel Locertales Fuertes, aparte de un experto jurista en Propiedad Horizontal y Director de la revista jurídica «SEPIN», es colaborador del Consejo General del Colegio de Administradores de Fincas y ha participado en las reuniones mantenidas con el Ministerio de Justicia, para elaborar un documento consensuado de vital importancia para el futuro de los Administradores de Fincas, tal y como se reconoce en el nº 102 de la revista «Administración Rústica y Urbana» del Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

Queda claro pues, ***que los propios colegios de Administradores de Fincas han reconocido por activa y por pasiva que, no tienen concedida exclusividad alguna y que no existe norma alguna en nuestro ordenamiento que, atribuya el monopolio a los denominados Administradores de Fincas colegiados.***

De acuerdo con el esquema apuntado al principio vamos a analizar a continuación la jurisprudencia existente.

Pues bien, por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), la cuestión está resuelta a favor de la no exclusividad desde hace varios años. Valiendo aquí la cita de sus sentencias 6 y 30 de Octubre de 1981 (art. 4074 y 5335). En la última sentencia dictada se establece la siguiente doctrina:

Que por todo lo dicho, este estamento profesional (los Administradores de Fincas) tendrá que basar fundamentalmente su política de cuerpo, en hacerse en la práctica cada vez más necesarios por su honestidad y preparación, pero sin poder pretender un monopolio no establecido legalmente.

De estas sentencias se desprende claramente que, el Administrador de Fincas es un profesional más, que tiene que hacer valer su colectivo de la misma forma que el «INTERFICO», por su buena labor profesional y pericia en el desarrollo de sus funciones.

Para terminar la exposición de los pronunciamientos de los distintos Tribunales sobre la cuestión que venimos tratando, resta referirnos a la Sentencia del Tribunal Constitucional, de 14 de Marzo de 1994, que en su Fundamento Jurídico segundo señala:

«No existe, que se sepa, una titulación académica, o una pluralidad de ellas que configuren una idoneidad objetiva y previa para la Administración de Fincas Urbanas, a cuyo fin es tan válida el INTERFICO, como el Administrador de Fincas».

Es decir, el Tribunal Constitucional lo que mantiene con toda claridad es que, en la actividad profesional de la Administración de Fincas no exige un título específico, en consecuencia, ***los profesionales que sin ser de los denominados Administradores de Fincas colegiados se dediquen a administrar fincas bajo el amparo de «INTERFICO» no cometen ilícito alguno, al contrario, desempeñan su labor conforme a la legalidad vigente.***

En fin, para concluir basta añadir que el requisito de la titulación, en cuanto limitación de los derechos reconocidos en los artículos 35 y 38.1 C.E., no pueden dejarse al caprichoso arbitrio del legislador, sino que debe obedecer a motivos razonables, a la protección de intereses públicos dignos de tutela, respetando en todo caso el contenido esencial de los derechos de libertad profesional y de libertad empresarial.

Partiendo de estas premisas, resultaría difícilmente comprensible la exigencia de un título específico de Administrador de Fincas (como pretenden tales profesionales), ya que no se adivinan cuales son los intereses públicos dignos de tutela que se intentan proteger mediante tal exigencia. ***Visto queda que, las funciones de la Administración de Fincas, pueden ser desarrolladas, sin menoscabo para los intereses públicos esenciales, por cualquiera de los Titulados aquí citados debidamente habilitados, al ser profesionales acreditados con la aptitud específica requerida, bien ostenten la denominación «INTERFICO-INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES»*** (avalados al estar reglamentariamente inscritos en su Colectivo Profesional Oficial), ***como los denominados Administrador de Fincas*** (en las condiciones de índole particular y requeridas en carácter propio por el colectivo al que pertenezcan), todo ello concordante y como evidencia el art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Finalizamos este informe aludiendo de forma expresa a lo pronunciado, ***en términos análogos***, por el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 25 Marzo de 1.993, en la cual con claridad y rotundidad aplastante se pone de manifiesto que: ***«Ningún interés público esencial se advierte, ni por tanto se encuentra protegido por la exigencia de un título específico de Administrador de Fincas, «título» visto desde el prisma enmarcado por su colectivo «ficticio», que responde más bien a intereses privados y corporativos absolutamente respetables y legítimos, pero insuficientes por sí mismos y solos, para justificar monopolio alguno y/o amenazas de sanción penal, y que claramente son incompatibles con los derechos fundamentales de libertad profesional y de libre concurrencia en el mercado».***