



25 de gener de 2022

El secretari del Govern

Comunicació

al Govern sobre la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret relatiu a l'activitat dels professionals de l'administració de finques.

El projecte de decret que es vol elaborar tindrà per objectiu regular l'activitat dels professionals de l'administració de finques, d'acord amb el que estableixen la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i el Codi civil de Catalunya, amb la finalitat desenvolupar i regular l'activitat dels professionals de l'administració de finques.

La protecció del consumidor fa necessari que es reguli el sector, s'estableixin tots els requisits legals i reglamentaris per exercir les funcions d'aquests professionals, es millori el grau de coneixement que els consumidors tenen sobre la capacitat i qualitat dels professionals, i alhora es reforci la competència de l'Administració per garantir el bon funcionament dels serveis i l'atenció que reben els usuaris i consumidors, atès que es pretén que tothom que operi en el mercat treballi en lliure competència lícita, de conformitat amb la legislació vigent.

El Departament de Drets Socials ha de dur a terme la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un decret relatiu a l'activitat dels professionals de l'administració de finques, de conformitat amb l'article 66 bis de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Per tot això, a proposta de la consellera de Drets Socials, el Govern

Pren coneixement de la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret relatiu a l'activitat dels professionals de l'administració de finques, amb el contingut que recull l'annex.

Annex

Consulta pública referent a l'elaboració d'un projecte de decret relatiu a l'activitat dels professionals de l'administració de finques.

1. Problemes que es pretenen solucionar

El títol IV de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, presta una atenció especial a tot el que suposi una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint actua per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció.

En aquest títol es regula la figura de l'administració de finques. Concretament, a l'apartat 1 de l'article 53 es disposa que els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris són els administradors de finques i els agents immobiliaris, i a l'apartat 2 s'estableix que els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableix aquesta Llei, sens perjudici del que determina la normativa sectorial específica.

L'apartat 2 de l'article 54 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, preveu que els administradors de finques, per exercir la seva activitat, han de tenir la capacitat professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que se'ls exigeixi.

Així mateix, l'apartat 5 estableix que els administradors de finques, en el desenvolupament de la seva activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors que determina aquest títol. L'apartat 6 preveu que per garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, que poden constituir per mitjà del col·legi o associació professional corresponent.

D'altra banda, la Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, que regula el règim de propietat horitzontal, preveu a l'apartat 2 de l'article 553-15, referent a l'organització de la comunitat, que aquesta pot encarregar-ne l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles. Els articles 553-17 i 553-18 n'inclouen les funcions de secretaria i d'administració.

No hi ha cap dubte que de l'article 553-15.2, així com de les funcions mateixes que cal realitzar, se'n desprèn que calen uns mínims estudis i coneixements específics per dedicar-se de manera professional a exercir aquesta activitat. Així mateix, l'article 13 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, estableix que el càrrec d'administrador el poden desenvolupar persones físiques amb prou qualificació i legalment reconeguda per exercir aquestes funcions, i que també pot recaure en corporacions i altres persones jurídiques en els termes que preveu l'ordenament jurídic.

Actualment hi ha més de tres mil professionals que treballen a Catalunya com a administradors de finques, els quals gestionen més del 80% del parc immobiliari del territori, per la qual cosa, el desenvolupament correcte de les seves funcions afecta directament gran part de la població. En aquesta matèria cal conèixer no només les complexitats tècniques dels edificis i serveis moderns, sinó també les grans exigències legals i administratives que comporta fer-ne el manteniment i dur-ne el control, a més dels nombrosos coneixements especialitzats que requereix el càrrec d'administrador i la secretaria, ateses les responsabilitats que els corresponen.

Així mateix, el moment conjuntural actual que possibilita l'obtenció de fons europeus per ajudar a fer efectiu aquest repte tan important, com és rehabilitar el parc immobiliari existent amb criteris d'eficiència i sostenibilitat, fa especialment transcendent que tots els agents que intervenen amb un paper rellevant per implantar-lo i gestionar-lo tinguin la formació adequada i uns estàndards de qualitat que ofereixin les màximes garanties jurídiques als consumidors, de manera que es doti de transparència el sector immobiliari i s'estableixin encara més garanties als titulars dels immobles.

En aquest marc legal, i com a conseqüència de la crisi econòmica actual, s'han detectat en el mercat nous operadors immobiliaris que, aprofitant que existeix un cert buit legal en la regulació del sector, han obert negocis que no garanteixen als consumidors i usuaris que el professional que ofereix aquest servei hi ha accedit de conformitat amb la regulació corresponent i que té la formació i titulació necessàries. Per tot això, cal que els consumidors i usuaris puguin verificar quina capacitat, formació i solvència té el professional que ofereix aquest servei d'administració, atesa la transcendència social i la responsabilitat d'aquesta funció, amb les màximes garanties jurídiques.

La protecció del consumidor fa necessari aquest desplegament reglamentari, a fi que els usuaris i consumidors puguin reconèixer si l'administrador de finques que gestiona el seu patrimoni compleix tots els requisits legals i reglamentaris per exercir les seves funcions, i també permetrà reforçar la capacitat de l'Administració per garantir el bon funcionament dels serveis i l'atenció que reben els usuaris i consumidors, atès que es pretén que tothom que estigui operant en el mercat treballi en lliure competència lícita, de conformitat amb la legislació vigent.

2. Objectius de la iniciativa

Els objectius que es volen assolir són els següents:

- Garantir la qualitat del servei per oferir les màximes garanties jurídiques als consumidors.
- Millorar el grau de coneixement que els consumidors tenen sobre la capacitat i la qualitat dels professionals.
- Reforçar la competència de l'Administració per garantir el bon funcionament dels serveis i l'atenció que reben els usuaris i consumidors.
- Incrementar el grau de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges.
- Vincular aquesta iniciativa a les fites que preveu l'Agenda 2030, a fi de crear unes institucions eficaces, responsables i transparents que garanteixin l'adopció de decisions inclusives, participatives i representatives per respondre a les necessitats a tots els nivells, i també duplicar la taxa mundial de millora de l'eficiència energètica.

3. Possibles solucions alternatives normatives i no normatives

a) Opció de no fer res

L'opció de no fer res, amb el marc legal establert, resulta poc eficaç perquè els problemes detectats són prou greus com per a considerar que no es pot donar continuïtat a la situació actual. Així, la no actuació comportaria:

- Mantenir una normativa que no ofereix les màximes garanties jurídiques al consumidor, ja que no existeix un marc legal i reglamentari suficient.
- Mantenir vuits legals en la regulació del sector, que pot provocar la manca de compliment de requisits que garanteixen el correcte desenvolupament de les funcions dels professionals de l'administració de finques.

- Que la capacitat de l'Administració per garantir el bon funcionament dels serveis i l'atenció que reben els usuaris i consumidors continuï sent genèrica, ja que actualment només es fa referència a que els administradors de finques, en el desenvolupament de llur activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, sense definir què pot fer l'Administració per protegir als consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari.

b) Opció preferida

Aquesta opció consisteix a regular els requisits dels professionals de l'administració de finques, a fi de millorar el grau de coneixement que els consumidors tenen sobre la capacitat i la qualitat dels professionals perquè es garanteixi, d'una manera fàcil i transparent, que l'administrador de finques que ha de gestionar el seu patrimoni compleix tots els requisits legals i reglamentaris per exercir les seves funcions.

Aquesta fórmula permetria:

- Definir els requisits de formació, capacitat i solvència adequats al marc legal establert.
- Acreditar als consumidors i usuaris els professionals que tenen més capacitat i qualitat.
- Garantir mesures de protecció als consumidors que sol·liciten serveis d'administració de finques.

c) Altres opcions

Les altres opcions que s'han valorat per assolir els objectius de la intervenció són:

- Facilitar, d'acord amb els col·legis professionals, un distintiu als professionals que compleixen tots els requisits i les obligacions sobre les garanties i assegurances que regula aquesta opció normativa preferida perquè en facin ús i difusió.
- Signar convenis de col·laboració amb el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, amb els col·legis professionals i amb les associacions vinculades a l'administració de finques, a fi de donar a conèixer l'activitat dels professionals de l'administració de finques i difondre els requisits legals, les bones pràctiques i les garanties que han de regir les seves actuacions.

4. Impactes més rellevants de les opcions considerades

a) Impacte sobre l'Administració de la Generalitat

L'opció normativa preferida comportarà garantir, per mitjà dels òrgans i dels ens competents en matèria de consum i d'habitatge de l'Administració de la Generalitat, el control i el bon funcionament dels mecanismes d'atenció ciutadana i la presentació i tramitació de consultes, queixes i reclamacions.

Això implicarà un increment de les tasques d'atenció ciutadana i administratives, ja que s'hauran d'atendre i de tramitar consultes, queixes i reclamacions de les persones consumidores sobre l'activitat que desenvolupen els administradors de finques.

L'opció normativa preferida no implicarà cap impacte pressupostari.

b) Impacte sobre les administracions locals, tenint en compte la seva dimensió i el règim especial de Barcelona

No es preveu cap impacte sobre les administracions locals.

c) Impacte sobre les mesures d'intervenció administrativa i des de la perspectiva de la reducció de càrregues administratives per als ciutadans i per a les empreses

L'opció normativa preferida comportarà un increment de tasques administratives, ja que els professionals hauran d'acreditar requisits i aportar informació a l'Administració.

d) Impactes econòmics, socials i ambientals rellevants que no s'hagin valorat en els apartats anteriors

L'opció normativa preferida permetrà regular l'activitat dels professionals de l'administració de finques i podrà tenir un impacte positiu en el compliment i la millora del servei, ja que establirà les condicions i els requisits necessaris per desenvolupar les seves funcions i disminuirà la incertesa dels professionals i augmentarà la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges

L'impacte econòmic per als professionals de l'administració de finques deriva de la previsió de l'obligació que tenen els administradors de finques de constituir una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil.

L'impacte social comportarà que els consumidors i usuaris puguin reconèixer quins professionals tenen més capacitat i qualitat i si l'administrador de finques que gestiona el seu patrimoni compleix tots els requisits legals i reglamentaris per exercir les seves funcions.

L'opció de no fer res suposaria que els consumidors i usuaris d'habitatges no coneixerien els requisits i les obligacions dels administradors de finques ni tindrien la confiança que el servei es prestaria d'acord amb els màxims estàndards de qualitat que fixa la normativa, a fi de reclamar-ne el compliment en cas contrari.

L'opció normativa preferida que s'ha esmentat no comportaria impactes ambientals de rellevància.

L'impacte de la iniciativa no suposa cap barrera que dificulti o impedeixi l'accés a l'activitat, sinó que únicament pretén que tothom que operi en el mercat treballi en lliure competència lícita, de conformitat amb la legislació vigent.

5. La procedència d'efectuar una consulta pública prèvia o bé la justificació de les excepcions que hi puguin concórrer, així com la valoració de la necessitat d'emprar, si escau, altres eines i canals de participació complementaris a la publicació al Portal de la transparència

Es considera procedent sotmetre la iniciativa a consulta pública, atès que imposa noves obligacions a les persones que es dediquen professionalment, de manera habitual i retribuïda, a prestar serveis d'administració i assessorament als titulars de béns immobles o a les comunitats d'habitatges situats a Catalunya, i estableix mesures de protecció per a les persones consumidores i usuàries d'habitatges.