

## DECRET

/2017, de de , relatiu a l'activitat dels professionals de l'administració de finques.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'habitatge. En exercici d'aquesta competència, el Parlament va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El Títol IV de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, presta una atenció especial a la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari. Concretament, l'article 53.1, a l'apartat primer, 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 segon, 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'article 54 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, determina que són administradors de finques les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges.

Així mateix, el precepte esmentat disposa que els administradors de finques, per exercir llur activitat, han de tenir la capacitació professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles, amb el benentès que la pertinença al col·legi professional corresponent els habilita per exercir la professió.

L'article 553-18 de la Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, defineix les funcions de l'administrador o administradora en relació amb la gestió de les comunitats de propietaris i, concretament, per a la conservació dels béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.

La regulació que conté aquest Decret té per objecte la protecció de les persones que sol·liciten llurs serveis, en relació amb habitatges o immobles d'usos residencials, entre d'altres, i possibilitar el coneixement de la capacitació i qualitat dels professionals que compleixen les mesures i garanties de protecció que s'hi estableixen.

Actualment hi manquen mesures de protecció que introdueix aquest Decret que, per altra banda, demanden tant els consumidors com els professionals, per tal de poder conèixer quins professionals són els que disposen dels elements necessaris per garantir una correcta actuació en la prestació dels serveis d'administració de finques.

Atès que l'article 54.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, preveu el desplegament reglamentari de l'activitat d'administració de finques,

Vist el preceptiu dictamen del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya,

A proposta de la consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, vist/d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i amb la deliberació prèvia del Govern

Decreto

Capítol I. Disposicions generals

## Article 1

### Objecte

Aquest Decret té per objecte regular l'activitat d'administració de finques, amb la finalitat de dotar d'una major protecció a les persones consumidores i usuàries d'habitatge i el desplegament reglamentari previst a l'article 54 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

## Article 2

### Àmbit d'aplicació

El Decret és aplicable a les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i d'assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges situats en el territori de Catalunya.

## Article 3

### L'activitat d'administració de finques

3.1 A l'efecte d'aquest Decret, l'activitat d'administració de finques es concreta en l'encomana que es fa a un professional per desenvolupar tasques corresponents a l'administració de comunitats de propietaris d'habitatges i d'immobles arrendats.

3.2 L'administració de finques comprèn la gestió dels assumptes ordinaris de les finques en règim de propietat horitzontal i, concretament, les següents:

- a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
- d) Executar els acords de la junta de propietaris i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.
- e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.
- f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva, o amb l'autorització de la junta de propietaris, per fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per al es que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.
- g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta de propietaris.
- h) Les funcions de secretaria de la junta de propietaris establertes a la Llei 5/2015, del 13 de maig, que inclou la redacció de les actes, la gestió de notificacions, l'expedició de certificats i la custòdia de la documentació de la comunitat.
- i) Respondre els requeriments administratius formulats per algun òrgan administratiu competent en relació amb les actuacions de la comunitat o l'exercici de les seves funcions.
- j) La resta de funcions que li atribueixi la llei.

## Capítol II

### L'activitat d'administració de finques

## Article 4

### Capacitació professional

4.1 La qualificació requerida per realitzar una activitat retribuïda en l'àmbit de l'administració de finques s'adquireix amb la titulació legalment reconeguda.

4.2 La capacitat professional es posa de manifest quan la persona que exerceix l'activitat obté els coneixements per actuar en l'activitat del sector de l'administració de finques i els actualitza de conformitat amb el que estableix l'article 5.

La pertinença al col·legi que agrupa els professionals del sector de l'administració de finques habilita per exercir la professió.

#### Article 5

##### Formació

5.1 La formació s'obté amb la realització dels estudis universitaris oficials de grau reconeguts i legalment exigibles, que proporcionen els coneixements per adquirir les condicions tècniques i les habilitats pràctiques que requereix l'administració de finques.

5.2 La formació que s'ha obtingut inicialment s'ha de mantenir i actualitzar periòdicament, per tal de garantir la millora dels professionals en l'exercici de l'activitat. Aquesta formació s'adquireix amb l'assistència a cursos, jornades i activitats que promouen les entitats del sector, les Administracions públiques i els col·legis professionals dels Administradors de finques, en l'exercici de les funcions públiques que atribueix la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals.

5.3 Els programes formatius han d'incloure les matèries que incideixen en la professió, amb els continguts mínims que s'indiquen en l'Annex.

#### Article 6

##### Actuació diligent

De conformitat amb l'apartat 5 de l'article 54 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, els professionals de l'administració de finques han d'actuar amb eficàcia, responsabilitat i independència professional, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics, establerts en el sector, respecte dels béns immobles que tenen encomanats, tant si l'encomana prové de la gestió de finques en règim de propietat horitzontal o d'edificis amb habitatges en règim de lloguer.

#### Article 7

##### Ubicació

Les persones que exerceixen l'activitat d'administració de finques han de disposar d'un establiment obert al públic o un domicili o raó social conegut per tal que les persones interessades en els seus serveis puguin ser ateses degudament.

Aquest establiment, oficina, domicili o raó social ha de complir amb els permisos, llicències i qualsevol altre requisit legal per exercir l'activitat.

#### Article 8

##### Solvència

Per garantir la solvència de les persones que exerceixen l'activitat d'administració de finques amb caràcter retribuït, s'han de constituir les garanties i assegurances que s'indiquen al Capítol III

#### Capítol III

##### Garanties i assegurances

#### Article 9

##### Constitució, vigència i finalitat

Les persones que exerceixen l'activitat d'administració de finques han de constituir una garantia i disposar d'una pòlissa de responsabilitat civil, que s'han de mantenir vigents durant tot el temps que desenvolupin la seva activitat.

La garantia respon dels fons destinats a atendre les despeses ordinàries dels immobles, així com dels fons preceptius de reserves que estableix l'article 553-6 del Codi civil de Catalunya.

#### Article 10

##### Modalitats

10.1 S'accepten com a garanties, les assegurances de caució o les fiances subscrietes amb entitats de crèdit i asseguradores degudament autoritzades.

10.2. Les pòlisses d'assegurances de responsabilitat civil garanteixen els danys i perjudicis que els administradors de finques puguin causar durant l'exercici de l'activitat.

10.3 Les garanties i assegurances poden ser contractades de forma individual o col·lectiva. En aquest darrer cas, la contractació es podrà fer a través dels col·legis professionals reconeguts.

10.4 S'admeten les garanties i les pòlisses d'assegurança constituïdes per entitats de crèdit o asseguradores establertes en qualsevol país membre de la Unió Europea.

#### Article 11

##### Quanties i límits

11.1 L'import mínim de la garantia és de 60.000 euros per persona i any de cobertura.

11.2 El capital mínim a assegurar en la pòlissa de responsabilitat civil és de 600.000 euros per administrador de finques i any.

#### Article 12

##### Execució de la garantia

La garantia s'executa per acord exprés entre les persones destinatàries dels serveis i les entitats asseguradores, o bé en virtut de sentència judicial, laude arbitral o resolució administrativa.

#### Capítol IV

##### Transparència, bones pràctiques i qualitat

#### Article 13

##### Transparència

D'acord amb el principi de transparència en l'exercici de l'activitat i amb la finalitat de facilitar a les persones consumidores i usuàries el coneixement de les garanties o assegurances que disposen els administradors de finques, s'ha de facilitar a qui ho sol·liciti, el nom de l'asseguradora o entitat financera i el número de referència de la garantia o pòlissa.

#### Article 14

##### Bones pràctiques i qualitat

14.1 L'activitat de l'administració de finques s'ha de regir per l'estricta compliment dels principis de deontologia professional i bones pràctiques del sector, tot garantint la prestació d'un servei de qualitat. En particular, ha de vetllar per evitar qualsevol conducta discriminatòria i, en especial per raó de sexe, en l'accés a l'habitatge.

14.2 Per donar a conèixer la qualitat del servei d'administradors de finques, l'Administració amb la col·laboració d'aquests professionals, facilitarà un distintiu per a l'ús i difusió de tots aquells professionals que compleixin amb les condicions dels articles 10 i 11 d'aquest Decret, amb la finalitat de posar de relleu que disposen les garanties i les assegurances que s'hi preveuen.

14.3 L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través dels òrgans i ens competents en matèria d'habitatge, atorgarà el distintiu prèvia sol·licitud dels professionals interessats i amb la declaració responsable que identifiqui les condicions requerides. Aquesta declaració ha de contenir la informació facilitada pel sol·licitant respecte del que disposen els articles 4, 5, 7, 8 i el capítol III d'aquest Decret.

La sol·licitud es pot formular directament per la persona interessada, o mitjançant els col·legis professionals del sector de l'administració de finques, en representació de les persones col·legiades.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha de valorar la sol·licitud i verificar les dades i condicions manifestades, als efectes d'atorgar o, en el seu cas, denegar el distintiu.

En el cas de pèrdua de les condicions requerides, el distintiu atorgat perdrà validesa, que s'haurà de declarar mitjançant el procediment administratiu de revocació que es notificarà al Col·legi professional corresponent.

## Capítol V

### Seguiment de queixes, reclamacions i denúncies

#### Article 15

##### Presentació

15.1 Les persones directament afectades o les organitzacions de persones consumidores poden presentar les queixes, reclamacions o denúncies formulades pels seus associats.

15.2 Els col·legis professionals, com a corporacions de dret públic, han de garantir l'accés, mitjançant finestreta única, a la informació relativa a les vies de reclamació i de recursos que es poden interposar en cas de conflicte entre consumidor o usuari i un col·legiat o un col·legi professional, i les dades de les associacions o organitzacions de consumidors i usuaris, per obtenir assistència.

#### Article 16

##### Tramitació

16.1 L'Administració de la Generalitat, a través dels òrgans i ens competents en matèria de consum, ha de vetllar pel bon funcionament dels mecanismes d'atenció ciutadana en relació amb les queixes, reclamacions o denúncies de les persones consumidores i usuàries respecte l'activitat desenvolupada pels administradors de finques.

16.2 L'Administració de la Generalitat, a través dels òrgans i ens competents en matèria d'habitatge han d'atendre les reclamacions i denúncies que afecten la qualitat dels edificis amb usos residencials i les condicions d'habitabilitat dels habitatges que gestionen els administradors de finques.

16.3 Els òrgans i les entitats de l'Administració de la Generalitat competents en matèria d'habitatge i de consum han de coordinar la gestió i el seguiment de les queixes, reclamacions o denúncies que es presentin relatives a l'activitat de l'administració de finques, sens perjudici de les funcions reconegudes als col·legis professionals per la normativa vigent.

### Disposicions addicionals

#### Primera

##### Convenis de col·laboració

A fi de donar a conèixer l'activitat dels administradors de finques i fer-ne difusió dels requisits i obligacions que han de complir, així com les bones pràctiques que han de regir les seves actuacions, l'Administració de la Generalitat pot signar convenis de col·laboració amb el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, els col·legis professionals i les associacions vinculades a l'activitat de l'administració de finques.

#### Segona

Els requisits relatius a la capacitat i qualificació que estableix aquest decret en desplegament de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, són d'aplicació als professionals que exerceixen l'activitat d'administració de finques a partir del 8 d'abril del 2008, en què va entrar en vigor l'esmentada Llei.

#### Tercera

##### Actualització de quanties

Les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil poden ser actualitzades per resolució de la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge, segons els indicadors relatius a la variació del mercat de l'assegurança en matèria de responsabilitat i garanties.

#### Disposició transitòria

Els administradors de finques que estan exercint l'activitat, prèviament a la vigència d'aquest Decret, han de disposar o, en el seu cas, actualitzar les garanties i les pòlisses d'assegurances de conformitat amb el que estableix el Capítol III, en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

#### Disposicions finals

##### Primera

S'autoritza la persona titular de la secretaria competent en matèria d'habitatge per aprovar el model de distintiu que preveu l'article 14.

##### Segona

Aquest Decret entrarà en vigor al cap d'un mes de la seva publicació oficial al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, de        de 2016

Carles Puigdemont i Casamajó  
President de la Generalitat de Catalunya

Meritxell Borràs i Solé  
Consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge

#### Annex

Continguts mínims de les matèries de formació dels professionals de l'administració de finques.

Per acreditar la capacitat professional per a l'exercici de l'activitat, cal una titulació universitària de grau oficialment reconegut, que incorpori coneixements en les següents matèries

Economia  
Política Econòmica  
Matemàtiques  
Comptabilitat i comptabilitat financera  
Estadística  
Màrqueting i gestió comercial  
Antropologia  
Ètica i Deontologia professional  
Dret del Consum en àmbit immobiliari  
Dret de l'habitatge des de la perspectiva de gènere  
Construcció  
Gestió de Projectes  
Equipaments i Gestió d'immobles  
Normes tècniques de l'edificació  
Accessibilitat  
Valoracions Immobiliàries  
Dret Civil General  
Propietat Horitzontal  
Aprofitament per torns  
Arrendaments Urbans  
Fiscalitat Immobiliària  
Dret Mercantil  
Dret Processal  
Dret Administratiu i urbanisme  
Dret hipotecari