

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE PRESIDÈNCIA, COORDINACIÓ DE L'ACCIÓ DE GOVERN I COOPERACIÓ LOCAL

9938

Resolució de la consellera de Presidència, Coordinació de l'Acció del Govern i Cooperació Local, a proposta de la directora general de Relacions Institucionals i de Relacions amb el Parlament, per la qual es qualifica positivament la modificació parcial dels Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears i se n'ordena la inscripció en el full registral corresponent del Registre de Col·legis Professionals de les Illes Balears

La directora general de Relacions Institucionals i de Relacions amb el Parlament ha formulat la proposta de resolució següent:

Fets

1. El 16 de desembre de 2025 va tenir entrada en el registre de la Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern i Cooperació Local, la sol·licitud d'inscripció de la modificació parcial dels Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears. Concretament, es modifiquen els articles 14, 16 i 19 dels Estatuts.
2. El 29 de desembre de 2025 el Servei d'Entitats Jurídiques va sol·licitar informe al Servei d'Assessoria Jurídica de la secretaria general de la Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern i Cooperació Local i a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, d'acord amb l'article 16 del Decret 32/2000, de 3 de març, pel qual s'aprova el Reglament de col·legis professionals de les Illes Balears.
3. El 12 de gener de 2026 va tenir entrada en el Servei d'Entitats Jurídiques l'Informe desfavorable de la Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern.
4. El 18 de febrer de 2026 va tenir entrada en el Servei d'Entitats Jurídiques l'informe favorable de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat.
5. El 23 de febrer de 2026 es va dictar la Resolució de la directora general de Relacions Institucionals i de Relacions amb el Parlament, a proposta de la cap del Servei d'Entitats Jurídiques, per la qual s'ordena la devolució del text dels Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears, d'acord amb l'article 16 del Decret 32/2000, de 3 de març, pel qual s'aprova el Reglament de col·legis professionals de les Illes Balears.
6. El 10 d'agost de 2026 la part interessada ha aportat nova documentació que esmena les deficiències advertides a l'Informe del 12 de gener de 2026 de la Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció del Govern i Cooperació Local.

Fonaments de dret

1. L'article 36 de la Constitució espanyola disposa que la llei ha de regular les peculiaritats pròpies del règim jurídic dels col·legis professionals i l'exercici de les professions titulades. L'estructura interna i el funcionament dels col·legis han de ser democràtics.
2. D'acord amb el que disposa l'article 31.9 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, en la redacció de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, corresponen a la Comunitat Autònoma les competències de desplegament legislatiu i d'execució en matèria de corporacions de dret públic representatives d'interessos econòmics i professionals, les quals ha d'exercir en el marc de la legislació bàsica de l'Estat i en els termes que s'hi estableixin.
3. L'article 21.1 a de la Llei 10/1998 estableix que els col·legis professionals han de comunicar a la conselleria competent en aquesta matèria el text oficial dels estatuts i les modificacions que s'hi facin, en els termes que es determinin reglamentàriament.
4. L'article 16.4 del Reglament de col·legis professionals de les Illes Balears, aprovat pel Decret 32/2000, de 3 de març, estableix la competència per dictar la resolució sobre la qualificació dels estatuts col·legials, que recau en el conseller competent en matèria de col·legis professionals.
5. El Decret 10/2025, de 14 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, atribueix les competències en matèria de col·legis



professionals a la Direcció General de Relacions Institucionals i de Relacions amb el Parlament de la Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern i Cooperació Local.

Proposta de resolució

Propòs a la consellera de Presidència, Coordinació de l'Acció del Govern i Cooperació Local que dicti una resolució en els termes següents:

1. Qualificar positivament la modificació dels articles 14, 16 i 19 dels Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears, el text dels quals s'annexa a aquesta Resolució.
2. Ordenar la inscripció dels Estatuts en el full registral corresponent del Registre de Col·legis Professionals de les Illes Balears.
3. Ordenar la publicació d'aquesta Resolució en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.
4. Notificar aquesta Resolució a la corporació sol·licitant.

Per tot això, dicti la següent

Resolució

Manifestar la conformitat amb la proposta de resolució i dictar-ne resolució en els mateixos termes.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la consellera de Presidència, Coordinació de l'Acció del Govern i Cooperació Local en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de la Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

(Signat electrònicament: 23 de setembre de 2026)

La consellera de Presidència, Coordinació de l'Acció del Govern i Cooperació Local

Antònia Maria Estarellas Torrens

La directora general proponent

Francisca Ramis Pons

ANNEX

Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears

Article 14. Obligacions

Tots els membres del Col·legi, siguin o no exercents hauran de:

- a) Complir els Estatuts, els Reglaments, els acords de la Junta de Govern i de la Junta General de Col·legiats, les normes i acords deontològics i disciplinaris que es dictin i altres disposicions legals que afectin a la professió.
- b) Abonar puntualment les quotes que s'estableixin, ordinàries i extraordinàries i les que els corresponen com a aportació al Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques, així com les quotes d'ingrés, l'Ajuda Mútua Col·legial, pòlissa del Segur de Responsabilitat Civil i qualsevol altra que puguin establir-se, contribuint en tot cas equitativament a l'aixecament de les càrregues de la Corporació.
- c) Acceptar les resolucions que vàlidament adoptin els diferents òrgans rectors del Col·legi.
- d) Notificar inicialment al Col·legi el seu domicili professional, i si escau el canvi de residència o altres dades professionals en un termini no superior als quinze dies del fet. L'esmentat domicili serà considerat en tot cas com el legal per als efectes de notificacions. Igualment haurà de notificar al Col·legi una adreça de correu electrònic per poder rebre totes les notificacions del Col·legi.



- e) Denunciar en el Col·legi els actes d'intrusisme, competència deslleial i, en general, comunicar quantes incidències o anomalies pugui trobar o tenir notícia en l'exercici de la professió.
- f) Complir el seu exercici professional amb diligència i tècnica professional adequada, ajustant la seva actuació als principis de la confiança i bona fe amb els seus clients, respectant i acatant les altres normes deontològiques i aplicant la tècnica professional adequada al cas.
- g) Guardar el secret professional, entès com el principi moral que atribueix a l'Administrador de Finques l'obligació i el dret de no revelar allò que tingui notícia per l'exercici de la seva professió, tret que estigui expressament autoritzat per la part interessada o li obligués a això alguna Llei específica.
- h) Observar bona conducta i adequada competència en l'exercici professional, sense incórrer mai en cap actuació il·lícita o deslleial, ajustant-se estrictament a la més fidel observança de la normativa col·legial aplicable.
- i) Actuar amb lleialtat i diligència respecte als seus clients.

Article 16. Societats instrumentals per a l'exercici de la professió

1. Sense perjudici del caràcter de persona física que ha de concórrer en els administradors de finques, aquests podran constituir, a títol individual o amb caràcter col·lectiu, sota qualsevol de les formes lícites en dret, entitats encaminades al desenvolupament professional, a l'ordenació dels seus recursos materials i humans, així com a la simplificació dels seus costos, despeses i obligacions fiscals.

Aquestes societats, a efectes del seu reconeixement col·legial, hauran de complir els requisits següents:

A) A títol individual, quan l'administrador de finques pretengui constituir una entitat jurídica per al desenvolupament de la seva activitat com a professional únic, l'entitat jurídica que adopti haurà de presentar alguna de les formes o classes següents:

- Primera: societat limitada unipersonal.
- Segona: societat anònima unipersonal.

Amb caràcter excepcional, es podrà eliminar la condició d'unipersonalitat d'aquesta societat i permetre que en formi part altres persones alienes a la professió, sempre que ho facin amb caràcter minoritari i sense dret a ocupar el càrrec de gerents o administradors de l'entitat.

Així, l'administrador de finques haurà d'ostentar en tot moment el càrrec d'administrador únic de la societat i ser titular de la majoria del capital social.

B) A títol col·lectiu, quan diversos administradors de finques pretenguin exercir la professió col·lectivament, l'associació que constitueixin a aquest efecte haurà de reunir les condicions següents:

- a- Que tots els seus components tinguin la condició d'administradors de finques col·legiats.
- b- Que tots els seus membres assumeixin solidàriament la responsabilitat civil derivada de l'actuació de la societat, sens perjudici de la seva responsabilitat professional personal.
- c- Que la societat adopti alguna de les formes o classes següents:
 - Primera: comunitat de béns o societat civil particular regulades pel Codi civil.
 - Segona: agrupació d'interès econòmic, regulada per la Llei 12/1991, de 29 d'abril.
 - Tercera: societat regular col·lectiva, societat comanditària o societat limitada, regulades pel Codi de comerç i les seves adaptacions posteriors.
 - Quarta: societat anònima, sempre que les seves accions siguin nominatives i amb una restricció especial de la seva transmissibilitat, que només es podran transmetre a favor d'altres administradors de finques col·legiats, i així s'haurà de fer constar en els seus estatuts.

Amb caràcter excepcional, podran formar part de les societats esmentades en els apartats anteriors altres persones que no tinguin el títol d'administrador de finques col·legiat, sempre que ho facin amb caràcter minoritari i sense dret a ocupar el càrrec de gerents o administradors de l'entitat. El càrrec d'administrador de la societat haurà de recaure en un o alguns dels administradors de finques que la integren.

2. Per al reconeixement i la legalització d'aquestes societats i dels administradors de finques que les constitueixin i en formin part, se n'haurà de sol·licitar i obtenir la inscripció en el registre especial que, obligatòriament, haurà de dur el Col·legi. Amb la sol·licitud, s'hi haurà d'adjuntar obligatòriament una còpia del document de constitució de la societat.

La Junta de Govern haurà d'admetre o denegar, de manera motivada, la inscripció en un termini no superior a 60 dies naturals comptadors des de la data de presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini, es podrà entendre admesa la inscripció per silenci positiu, en els termes que estableixen les lleis 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.



Les modificacions posteriors també s'hauran de comunicar i hauran de ser admeses o denegades en el mateix termini.

3. L'incompliment de l'obligació de comunicar al Col·legi qualsevol modificació del contracte social quan aquesta impliqui la pèrdua de les condicions estatutàries que permetien la inscripció de l'associació es considerarà una falta molt greu, sens perjudici de la resta d'infraccions que resultin del Reglament de règim disciplinari i del Reglament d'aplicació.

Article 19. Servei d'atenció als col·legiats i als consumidors o usuaris

1. El Col·legi haurà d'atendre les queixes o les reclamacions presentades pels col·legiats.

2. Així mateix, el Col·legi disposarà d'un servei d'atenció als consumidors o usuaris, que necessàriament tramitarà i resoldrà totes les queixes i reclamacions referides a l'activitat col·legial o professional dels col·legiats que presentin qualsevol consumidor o usuari que contracti els serveis professionals, així com per associacions i organitzacions de consumidors i usuaris en la representació o en defensa dels seus interessos.

3. El Col·legi a través d'aquest servei d'atenció als consumidors o usuaris resoldrà sobre la queixa o reclamació segons escaigui: bé informant sobre el sistema extrajudicial de resolució de conflictes, bé remetent l'expedient als òrgans col·legials competents per instruir els oportuns expedients informatius o disciplinaris, bé arxivant o bé adoptant qualsevol altra decisió conforme a dret.

Les queixes i reclamacions es tramitaran d'acord amb el que disposa la normativa col·legial vigent sobre les normes de funcionament per a l'atenció als consumidors o usuaris en relació amb l'activitat professional de les persones col·legiades i, en tot allò que no s'hi prevegi, es tramitaran de conformitat amb la normativa general en matèria de consumidors i usuaris, tant estatal com autonòmica, vigent en cada moment.

