

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, COORDINACIÓN DE LA ACCIÓN DE GOBIERNO Y COOPERACIÓN LOCAL

9938

Resolución de la consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local, a propuesta de la directora general de Relaciones Institucionales y de Relaciones con el Parlamento, por la que se califica positivamente la modificación parcial de los Estatutos del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de las Illes Balears y se ordena su inscripción en la hoja registral correspondiente del Registro de Colegios Profesionales de las Illes Balears

La directora general de Relaciones Institucionales y de Relaciones con el Parlamento ha formulado la siguiente propuesta de resolución:

Hechos

1. El 16 de diciembre de 2025 tuvo entrada en el registro de la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local la solicitud de inscripción de la modificación parcial de los Estatutos del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de las Illes Balears. Concretamente, se modifican los artículos 14, 16 y 19 de los Estatutos.
2. El 29 de diciembre de 2025 el Servicio de Entidades Jurídicas solicitó informe al Servicio de Asesoría Jurídica de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local y a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 32/2000, de 3 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de colegios profesionales de las Illes Balears.
3. El 12 de enero de 2026 tuvo entrada en el Servicio de Entidades Jurídicas el informe desfavorable de la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno.
4. El 18 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Servicio de Entidades Jurídicas el informe favorable de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad.
5. El 23 de febrero de 2026 se dictó la Resolución de la directora general de Relaciones Institucionales y de Relaciones con el Parlamento, a propuesta de la jefa del Servicio de Entidades Jurídicas, por la que se ordena la devolución del texto de los Estatutos del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de las Illes Balears, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 32/2000, de 3 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de colegios profesionales de las Illes Balears.
6. El 10 de agosto de 2026 la parte interesada aportó nueva documentación que subsana las deficiencias advertidas en el Informe de 12 de enero de 2026 de la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local.

Fundamentos de derecho

1. El artículo 36 de la Constitución española dispone que la ley regulará las peculiaridades propias del régimen jurídico de los colegios profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas. La estructura interna y el funcionamiento de los colegios deberán ser democráticos.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, corresponden a la Comunidad Autónoma las competencias de desarrollo legislativo y ejecución en materia de corporaciones de derecho público representativas de intereses económicos y profesionales, que debe ejercer en el marco de la legislación básica del Estado y en los términos que esta establezca.
3. El artículo 21.1.a) de la Ley 10/1998 establece que los colegios profesionales deben comunicar a la consejería competente en esta materia el texto oficial de los estatutos y las modificaciones que se realicen, en los términos que se determinen reglamentariamente.
4. El artículo 16.4 del Reglamento de colegios profesionales de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 32/2000, de 3 de marzo, establece la competencia para dictar la resolución sobre la calificación de los estatutos colegiales, que corresponde al consejero competente en materia de colegios profesionales.





5. El Decreto 10/2025, de 14 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, atribuye las competencias en materia de colegios profesionales a la Dirección General de Relaciones Institucionales y de Relaciones con el Parlamento de la Consejería de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local.

Propuesta de resolución

Propongo a la consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local que dicte una resolución en los términos siguientes:

1. Calificar positivamente la modificación de los artículos 14, 16 y 19 de los Estatutos del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de las Illes Balears, cuyo texto se anexa a esta Resolución.
2. Ordenar la inscripción de los Estatutos en la hoja registral correspondiente del Registro de Colegios Profesionales de las Illes Balears.
3. Ordenar la publicación de esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.
4. Notificar esta Resolución a la corporación solicitante.

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

Manifiestar la conformidad con la propuesta de resolución y dictar resolución en los mismos términos.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, puede interponerse un recurso potestativo de reposición ante la consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También puede interponerse directamente un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la Resolución, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

(Firmado electrónicamente: 23 de septiembre de 2026)

La consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local

Antònia Maria Estarellas Torrens

La directora general proponente

Francisca Ramis Pons

ANEXO

Estatutos del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de las Illes Balears

Artículo 14. Obligaciones

Todos los miembros del Colegio, sean o no ejercientes, deberán:

- a) Cumplir los Estatutos, los Reglamentos, los acuerdos de la Junta de Gobierno y de la Junta General de Colegiados, las normas y acuerdos deontológicos y disciplinarios que se dicten y las demás disposiciones legales que afecten a la profesión.
- b) Abonar puntualmente las cuotas que se establezcan, ordinarias y extraordinarias, y las que les correspondan como aportación al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, así como las cuotas de ingreso, la Ayuda Mutua Colegial, la póliza del Seguro de Responsabilidad Civil y cualquier otra que pueda establecerse, contribuyendo en todo caso equitativamente al

levantamiento de las cargas de la Corporación.

c) Aceptar las resoluciones que adopten válidamente los diferentes órganos rectores del Colegio.

d) Notificar inicialmente al Colegio su domicilio profesional y, en su caso, el cambio de residencia u otros datos profesionales en un plazo no superior a quince días desde que se produzca. Dicho domicilio será considerado en todo caso como el legal a efectos de notificaciones. Asimismo, deberá notificar al Colegio una dirección de correo electrónico para poder recibir todas las notificaciones del Colegio.

e) Denunciar ante el Colegio los actos de intrusismo y competencia desleal y, en general, comunicar cuantas incidencias o anomalías pueda encontrar o de las que tenga conocimiento en el ejercicio de la profesión.

f) Desarrollar su ejercicio profesional con diligencia y técnica profesional adecuada, ajustando su actuación a los principios de confianza y buena fe con sus clientes, respetando y acatando las demás normas deontológicas y aplicando la técnica profesional adecuada al caso.

g) Guardar el secreto profesional, entendido como el principio moral que atribuye al administrador de fincas la obligación y el derecho de no revelar aquello de lo que tenga conocimiento por el ejercicio de su profesión, salvo que esté expresamente autorizado por la parte interesada o le obligue a ello alguna ley específica.

h) Observar buena conducta y una competencia adecuada en el ejercicio profesional, sin incurrir nunca en actuación ilícita o desleal alguna, ajustándose estrictamente a la más fiel observancia de la normativa colegial aplicable.

i) Actuar con lealtad y diligencia respecto de sus clientes.

Artículo 16. Sociedades instrumentales para el ejercicio de la profesión

1. Sin perjuicio de la condición de persona física que debe concurrir en los administradores de fincas, estos podrán constituir, a título individual o con carácter colectivo, bajo cualquiera de las formas lícitas en derecho, entidades encaminadas al desarrollo profesional, a la ordenación de sus recursos materiales y humanos, así como a la simplificación de sus costes, gastos y obligaciones fiscales.

Estas sociedades, a efectos de su reconocimiento colegial, deberán cumplir los requisitos siguientes:

A) A título individual, cuando el administrador de fincas pretenda constituir una entidad jurídica para el desarrollo de su actividad como profesional único, la entidad jurídica que adopte deberá presentar alguna de las formas o clases siguientes:

- Primera: sociedad limitada unipersonal.
- Segunda: sociedad anónima unipersonal.

Con carácter excepcional, podrá eliminarse la condición de unipersonalidad de esta sociedad y permitirse que formen parte de ella otras personas ajenas a la profesión, siempre que lo hagan con carácter minoritario y sin derecho a ocupar el cargo de gerentes o administradores de la entidad.

Así, el administrador de fincas deberá ostentar en todo momento el cargo de administrador único de la sociedad y ser titular de la mayoría del capital social.

B) A título colectivo, cuando varios administradores de fincas pretendan ejercer la profesión colectivamente, la asociación que constituyan a tal efecto deberá reunir las condiciones siguientes:

a- Que todos sus componentes tengan la condición de administradores de fincas colegiados.

b- Que todos sus miembros asuman solidariamente la responsabilidad civil derivada de la actuación de la sociedad, sin perjuicio de su responsabilidad profesional personal.

c- Que la sociedad adopte alguna de las formas o clases siguientes:

- Primera: comunidad de bienes o sociedad civil particular reguladas por el Código Civil.
- Segunda: agrupación de interés económico, regulada por la Ley 12/1991, de 29 de abril.
- Tercera: sociedad regular colectiva, sociedad comanditaria o sociedad limitada, reguladas por el Código de Comercio y sus adaptaciones posteriores.
- Cuarta: sociedad anónima, siempre que sus acciones sean nominativas y con una restricción especial de su transmisibilidad, de modo que solo puedan transmitirse a favor de otros administradores de fincas colegiados, lo que deberá hacerse constar en sus estatutos.

Con carácter excepcional, podrán formar parte de las sociedades mencionadas en los apartados anteriores otras personas que no tengan el título de administrador de fincas colegiado, siempre que lo hagan con carácter minoritario y sin derecho a ocupar el cargo de gerentes o administradores de la entidad. El cargo de administrador de la sociedad deberá recaer en uno o algunos de los administradores de fincas que la integren.



2. Para el reconocimiento y la legalización de estas sociedades y de los administradores de fincas que las constituyan y formen parte de ellas, deberá solicitarse y obtenerse su inscripción en el registro especial que, obligatoriamente, deberá llevar el Colegio. A la solicitud deberá adjuntarse obligatoriamente una copia del documento de constitución de la sociedad.

La Junta de Gobierno deberá admitir o denegar, de forma motivada, la inscripción en un plazo no superior a 60 días naturales a contar desde la fecha de presentación de la solicitud. Transcurrido este plazo, podrá entenderse admitida la inscripción por silencio positivo, en los términos que establecen la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Las modificaciones posteriores también deberán comunicarse y deberán ser admitidas o denegadas en el mismo plazo.

3. El incumplimiento de la obligación de comunicar al Colegio cualquier modificación del contrato social cuando esta implique la pérdida de las condiciones estatutarias que permitieron la inscripción de la asociación se considerará una falta muy grave, sin perjuicio de las demás infracciones que resulten del Reglamento de régimen disciplinario y del Reglamento de aplicación.

Artículo 19. Servicio de atención a los colegiados y a los consumidores o usuarios

1. El Colegio deberá atender las quejas o reclamaciones presentadas por los colegiados.

2. Asimismo, el Colegio dispondrá de un servicio de atención a los consumidores o usuarios, que tramitará y resolverá necesariamente todas las quejas y reclamaciones referidas a la actividad colegial o profesional de los colegiados que presente cualquier consumidor o usuario que contrate los servicios profesionales, así como las que presenten las asociaciones y organizaciones de consumidores y usuarios en representación o defensa de sus intereses.

3. El Colegio, a través de este servicio de atención a los consumidores o usuarios, resolverá sobre la queja o reclamación según proceda: bien informando sobre el sistema extrajudicial de resolución de conflictos, bien remitiendo el expediente a los órganos colegiales competentes para instruir los oportunos expedientes informativos o disciplinarios, bien archivándolo o bien adoptando cualquier otra decisión conforme a derecho.

Las quejas y reclamaciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa colegial vigente sobre las normas de funcionamiento para la atención a los consumidores o usuarios en relación con la actividad profesional de las personas colegiadas y, en todo lo no previsto en ella, se tramitarán de conformidad con la normativa general en materia de consumidores y usuarios, tanto estatal como autonómica, vigente en cada momento.