



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>17/08/2016</b>
EIXIDA NÚM. <b>17683</b>

Colegio Territorial de Administradores de  
Fincas de Valencia  
Sr. Presidente  
Pl. de Crespins, 3  
Valencia - 46003 (Valencia)

=====  
Ref. queja núm. 1603582  
=====

**(Asunto: Falta de respuesta)**

Sr. Presidente:

Acusamos recibo de su escrito por el que nos informa en relación a la queja de referencia.

Como Vd. conoce, el autor de la queja en su escrito inicial, sustancialmente, manifiesta los hechos y consideraciones siguientes:

- Que *“en el acta de la Junta de Propietarios celebrada el día 24 de marzo de 2015, y sin que constase en el Orden del día, (...), dice: “(...), de acuerdo con la escritura de división horizontal y los estatutos de la comunidad los bajos están exentos de contribuir a los gastos del ascensor, (...)”.*
- Que *“el día 7/5/2015 (...), nos presentamos en el despacho de la Administración para pedir explicaciones por la decisión de eximir a los bajos de contribuir a los gastos de los ascensores, (...), le hicimos ver que por Ley todos debemos contribuir a los gastos de los ascensores con arreglo a nuestro coeficiente de escritura”.*
- Que *“después de haberle enviado 16 e-mails (...), de haberle hecho dos visitas a su despacho (...), ante la falta de respuesta por él, recurrimos a presentar una denuncia (...) en el Colegio Territorial de AA FF, el día 23 de diciembre de 2015, con registro de entrada número 3954, sin que a fecha de hoy hayamos recibido respuesta alguna por parte de este Colegio”.*

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, quien nos comunicó, entre otras cuestiones, lo siguiente:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 17/08/2016	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

<<(…) el escrito de la Comisión de Atención a los Colegiados y a los Consumidores en el que se da respuesta a todas las cuestiones pendientes de las planteadas por el Sr. (...), ha sido remitido hoy mismo, por lo que damos por cerrado este asunto. (...).

(…) en el caso que nos ocupa, nos encontramos por parte del Sr. (...) se han presentado diecisiete escritos de queja, todas ellas dirigidas contra el mismo administrador de fincas colegiado. En gran parte de dichas reclamaciones se plantean cuestiones que este Colegio no tiene competencia para resolver, cuestiones que están prescritas a efectos colegiales, o incluso algunas que ya han sido resueltas por los tribunales de justicia ordinaria, circunstancias conocidas por el Sr. (...) en tanto que reiteradamente se han hecho constar tales extremos en las resoluciones que se le remiten. Este Colegio Profesional, en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el art. 12 de la Ley de colegios Profesionales, ha contestado a todas y cada una de las reclamaciones planteadas conforme a Derecho, (...). >>

Del contenido del informe dimos traslado al autor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, en las que, básicamente, señalaba que:

- Es vergonzante las respuestas a las varias denuncias que se han presentado contra estos administradores.
- A fecha de hoy todavía no he recibido la contestación al escrito presentado.

Llegados a este punto resolvemos la queja con los datos obrantes en el expediente. En este sentido, consideramos que las cuestiones a estudiar son las siguientes:

- Primera: lo resuelto por el Colegio en cuanto a las denuncias presentadas contra el administrador de fincas.
- Segunda: la falta de contestación al escrito presentado por el autor de la queja en fecha 23/12/2015.

En cuanto a la primera cuestión planteada y del detallado estudio de la queja se desprende la total discrepancia de D. (autor de la queja) con lo resuelto por la Comisión de Atención a los Colegiados y a los Consumidores en relación a las denuncias de diversas irregularidades cometidas por parte de uno de sus Colegiados. En este sentido, el mero desacuerdo con una resolución administrativa no puede, por sí sola, motivar la intervención del Síndic de Greuges.

Esta Institución no puede dejar de significar que su función no resulta ser la propia de los Tribunales de Justicia, en el sentido de investigar y acreditar los hechos contradictorios alegados por los interesados que se desenvuelvan más allá del estricto expediente administrativo.

En cuanto a la segunda cuestión planteada, cúmpleme informarle que la denominada “Administración Corporativa” está formada, entre otros, por los Colegios Profesionales y el artículo 36 de la Constitución española señala:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 17/08/2016

Página: 2

*“La Ley regulará las peculiaridades propias del régimen jurídico de los Colegios Profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas. La estructura interna y su funcionamiento deberán ser democráticos”.*

Por su parte, el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana considera como competencia exclusiva de La Generalitat *“los Colegios Profesionales y ejercicio de las profesiones tituladas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36 y 139 de la Constitución”* (el artículo 139 de la Constitución Española nos indica que todos los españoles tienen los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del territorio del Estado, añadiendo que ninguna autoridad podrá adoptar medidas que directa o indirectamente obstaculicen la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes en todo el territorio español).

La Ley de la Generalitat Valenciana 6/1997, de 4 de diciembre, de Consejos y Colegios Profesionales desarrolla el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. Por otro lado, por Decreto 4/2002 de 4 de enero, se aprobó el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/1997.

Pues bien, la referida legislación se refiere al Régimen disciplinario de los Colegios Profesionales cuando se produce la vulneración de las normas deontológicas de la profesión y/o de las normas colegiales de los estatutos, remitiéndonos a un procedimiento administrativo disciplinario (artículo 21 y 22 de la Ley 6/1997 y el artículo 60 y 61 del Decreto 4/2002).

El ejercicio o no de la potestad disciplinaria por la actuación de sus colegiados corresponde exclusivamente al Colegio Profesional correspondiente.

Por otro lado, en el informe remitido por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, nos comunicaban que algunas de las reclamaciones presentadas por el autor de la queja, ya habían sido resueltas por los tribunales ordinarios de justicia, en ese sentido cumplesme informarle que no es competencia del Síndic de Greuges el resolver este tipo de discrepancias, toda vez que excede de nuestro ámbito competencial, ya que, de acuerdo con el artículo 117.3 de la Constitución Española, la potestad de juzgar y ejecutar lo juzgado *“corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las Leyes”*.

Respecto a las segunda de las cuestiones planteadas, a saber, la falta de contestación al escrito presentado por el autor de la queja en fecha 23/12/2015, en su informe nos comunicaba que en escrito de fecha 16/5/2016, se le había contestado a todas las cuestiones planteadas por el interesado, no obstante en el escrito de alegaciones del autor de la queja, este nos comunicaba que no había recibido escrito alguno

En este sentido consideramos que la actitud pública descrita podría no haber sido lo suficientemente respetuosa con los derechos del autor de la queja, por lo que le ruego considere los argumentos que a continuación le expongo que son el fundamento de la sugerencia con la que concluimos.

El artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, establece que los ciudadanos, en sus relaciones con las Administraciones Públicas, tienen derecho a conocer, en cualquier momento, el

estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan la condición de interesados, y obtener copias de documentos contenidos den ellos.

Lo anterior, se debe poner en relación con el Art. 42 de la misma Ley que establece que:

- *“la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación”*
- *“el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento. Este plazo no podrá exceder de seis meses”*
- *“cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses”*
- *“las Administraciones Públicas informarán a los interesados del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación de los procedimientos, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo”*

Se establece, en consecuencia, la obligación de resolución expresa, es decir, la obligación de no remitir al ciudadano a la vía de la presunción de los actos, además de estar clara y terminantemente establecida en el apartado primero del artículo 42, se refuerza en el párrafo quinto del mismo artículo al hacer responsables directos de la referida obligación a las Administraciones Públicas que tengan a su cargo el despacho de los asuntos.

En tal sentido, en lo referente al expediente de queja que nos ocupa puede desprenderse que se ha incumplido con la obligación de dictar resolución expresa dentro de los plazos.

Así, la obligación administrativa de cumplir escrupulosamente con las normas que rigen los procedimientos, cuidando al máximo de los trámites que constituyen el expediente administrativo dimana directamente del mandato constitucional del artículo 103 de una Administración eficaz que sirve con objetividad los intereses generales y que actúa con sometimiento a la ley y al derecho, sometimiento que se articula mediante la sujeción de la actuación pública al procedimiento administrativo establecido por la Ley según los principios garantizados por la Constitución española en su artículo 9.3.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el Art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, se **SUGIERE** al **Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia** que, en casos como el expuesto, extreme al máximo los deberes legales que se extraen de los artículos 35 y 42 de la Ley 30/1992, en el sentido de dictar resolución expresa dentro de los plazos establecidos.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradeceremos nos remita en el plazo de un mes, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación o no de la sugerencia que se realiza o, en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

Para su conocimiento, le hago saber igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página Web de la Institución.

Agradeciendo por adelantado el envío del informe solicitado, le saluda atentamente,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

**Código de validación:** \*\*\*\*\*

**Fecha de registro:** 17/08/2016

**Página:** 5