

A LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA

C/Alcalá, num. 47, 28014, Madrid.

Doña Clara Moreno González, Letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, con número de colegiada 9.729, en nombre y representación de la Asociación APAFNET, Asociación Profesional de Administradores de Fincas y Tecnologías aplicadas (en adelante, APAF) inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones Profesionales del Ministerio del Interior con el nº 599582 y con CIF G931892231 sita en Calle Vázquez Delgado, bloque 1, local 2, Marbella (Málaga) y domicilio a efectos de notificaciones C/Abogado Victoriano Frias, 9, 3ºB, 29017 Málaga, según se acredita mediante el correspondiente poder (**Documento 1**), del que se aporta copia.

En la representación señalada, ante este Organismo Público COMPARECE Y DICE:

Que por medio del presente escrito y en virtud del artículo 49 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, formula siguiente **DENUNCIA ADMINISTRATIVA** frente a:

- 1.1. **Asociación Española de Abogados**, con domicilio en Calle Francisco Martínez 18-19, Madrid.
- 1.2. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.3. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Avenida Marqués 4-10, Madrid, Madrid.
- 1.4. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.5. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.6. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.7. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.8. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.9. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.10. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.11. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.12. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.13. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.14. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.15. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.16. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.17. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.18. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.19. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.
- 1.20. **Asociación de Abogados de España**, con domicilio en Calle de la Victoria, Madrid.

Y ello, sobre la base de los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Objeto de la denuncia, sistema de cuenta única. Abuso de posición dominante.

El objeto de este escrito es poner de manifiesto el sistema de cuenta única que muchos administradores de fincas llevan a cabo para lucrarse de manera ilegal.

El sistema de cuenta única es aquél donde el Administrador de Fincas utiliza una única cuenta bancaria para gestionar los ingresos y pagos de todas sus Comunidades. A través del mismo, el Administrador lleva todos los ingresos y gastos del total de las comunidades que gestiona a través de **una sola cuenta bancaria**, de la que el Administrador o su empresa, es el único titular, y por consiguiente el único que tiene acceso a la cuenta.

Consecuentemente, se mezclan todos los ingresos y gastos de distintas comunidades utilizando ingresos de unas comunidades para cubrir los gastos de otras, además de que las comunidades dejan de percibir los intereses correspondientes que sus cuentas generan.

De esta manera los propietarios no tendrán acceso al saldo de la cuenta de su Comunidad por lo que no existirá transparencia en la gestión por parte del administrador. Esta práctica origina desvío de fondos y derramas innecesarias para los vecinos que pagarán una cuota más alta debido a un mal servicio de administración de fincas. La práctica del **sistema de cuenta única convierte algo que debería ser claro y transparente en algo confuso y opaco** que se configura como el principal argumento para que el administrador gestione a su antojo sin ningún control financiero real.

Es el sistema usado por más del 30% de los Administradores de Fincas en España, de manera que no hablamos de un hecho aislado, existen muchos más administradores que usan la cuenta única que no están referenciados en esta denuncia.

SEGUNDO.- Como el uso de la “cuenta única” afecta al mercado.

El sistema de cuenta única hace que estos profesionales utilicen los fondos de las comunidades de propietarios para operaciones especulativas propias poniendo en riesgo el patrimonio de las comunidades.

Además, como ya denunciábamos en su día ante la Agencia Tributaria (**Documento 2**), se **está incumpliendo el Real Decreto 828/2013** publicado en el BOE el 26 de octubre de 2013, que desarrolla el nuevo régimen especial del criterio de caja en el IVA, establece que con efectos de 1 de enero de 2014 pasan a incluirse como obligados a presentar la declaración de operaciones con terceras personas (modelo 347) “ las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal”.

De la misma manera, **no se pueden contabilizar ni abonar correctamente los intereses** generados por los depósitos de las comunidades. Estos intereses se generan en una cuenta a nombre del administrador y por lo tanto al ser intereses generados por importes en depósitos de los pagos de las cuotas de vecinos para el mantenimiento de la comunidad.

Consecuentemente, cualquier incidencia administrativa, multa o embargo con respecto del administrador recaerán sobre esa cuenta y los importes podrían ser retirados suponiendo un perjuicio flagrante para la comunidad que podrían quedar sin fondos.

A través de este sistema se pueden llegar a tener enormes cantidades de dinero, hay Administradores que llegan a tener más de 200 comunidades de vecinos con sus **saldos, ingresos y gastos derivados a una sola cuenta** que maneja cantidades de millones de euros.

Gracias a los saldos positivos, que la cuenta única otorga a los Administradores que la utilizan, consiguen una ventaja en el mercado con respecto a los que no la usan. Éstos, pueden adquirir contratos con los proveedores mucho más ventajosos al tratarse de cuentas con saldo positivos.

Esta práctica se encuentra dentro de las conductas prohibidas de la **Ley de Defensa de la Competencia 5/2007, de 3 de julio en su artículo 2, Abuso de posición dominante.**

Gracias a los grandes saldos en cuenta que consiguen los administradores al tener decenas de comunidades en la misma cuenta (cuenta única) obtienen la posibilidad de captar más comunidades a su vez.

Las comunidades de propietarios tienen un valor de mercado, y este oscila entre las 12 y 15 mensualidades de la facturación de la cartera de administración. Se captan de varias formas, una de ellas es la compra de cartera de administración. Las ofertas de las carteras suelen ser personalizadas entre administradores pero pueden surgir oportunidades en muchos medios. Los administradores que usan la cuenta única aprovechan los fondos que tienen en su cuenta, que es la misma que la de las comunidades de propietarios que gestionan, y compran-captan más comunidades lo que conlleva más fondos en la cuenta única. Así, los administradores que no usan cuenta única y que carecen de las grandes fortunas, derivadas de la cuenta única, no podrán optar a la compra de carteras de administraciones a no ser que asuman el riesgo de invertir su propio dinero, riesgo que no es asumido en ningún momento por parte de los administradores usuarios de la cuenta única.

En ningún momento estos administradores niegan la evidencia del uso de la cuenta única, es más, El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla en una nota enviada a todos los administradores colegiados, admiten: *“La administración de las comunidades mediante cuenta única es, y ha sido siempre, un sistema de gestión habitual en los despachos profesionales de algunos Colegiados de Sevilla, al igual que en otras zonas de España (Valencia, Madrid y Cataluña).”* Se aporta nota del CAF de Sevilla (**Documento nº 3**).

Y no es la única que lo admite, el Consejo General de Colegios de Administradores de fincas en un comunicado de prensa con fecha 22 de octubre de 2014 dice *“El sistema de cuenta única sí está muy extendido en la Unión Europea (...)”*. Se aporta comunicado de prensa de CGCAF (**Documento nº 4**).

La presente denuncia se formula en este contexto de prestación de servicios de uso diario como es la gestión de las comunidades de propietarios en el que los vecinos no pueden conocer el saldo de sus cuentas bancarias a ciencia cierta y donde todos los saldos de diferentes comunidades se encuentran mezclados. De esta manera, desviando fondos y con derramas no necesarias, se están pagando saldos no propios y deudas ajenas de otras comunidades. Es más, estos administradores usuarios de cuenta única ofrecen la seguridad del pago de los recibos, como reclamo, a las comunidades que quieren captar. **Al tener sistemas conjuntos bancarios, el déficit de unas comunidades de propietarios se suplen con el de otras comunidades que tienen superávit, sin su conocimiento ni aprobación.**

Otro de los casos más sonados que afecta directamente al mercado por el uso del sistema de “cuenta única” es, el relacionado con el DIVIDENDO DIGITAL. Se trata de una ayuda a las comunidades para la adaptación de las instalaciones de recepción de televisión, es decir, para adaptarse a los cambios de canal derivados del proceso

de liberación del Dividendo Digital.

Los requisitos para percibir dicha subvención son, entre otros, el recibo domiciliado o certificado bancario de la cuenta cuyo titular sea la comunidad de propietarios a efectos de pagar la subvención, tal y como viene establecido en el Manual de usuario del formulario para la presentación de solicitudes de ayudas para el Dividendo Digital, en el apartado 3 “Cumplimentación del formulario” (**Documento nº 5**).

De esta forma, los propietarios de las comunidades de propietarios donde se utiliza la “cuenta única” se ven claramente perjudicados económicamente al no haber percibido las ayudas para el cambio de las instalaciones de recepción de televisión.

La mala conducta del administrador ha hecho imposible la solicitud de las mismas generando gastos extraordinarios imprevistos y no necesarios en las comunidades, gastos que se hubieran podido evitar si el administrador utilizara una cuenta bancaria mancomunada en el que existe una cuenta independiente por cada comunidad que gestiona el administrador.

Este sistema presenta una gran ventaja porque de un lado puede disponer de la cuenta el administrador y por otro lado el Presidente de la comunidad en el año en concreto. La disposición y la gestión del dinero debe ser firmada por el Administrador y el Presidente de forma conjunta o mancomunada.

TERCERO.- Actuaciones contrarias a la legalidad.

En este apartado vamos a estudiar las actuaciones contrarias a Ley, que el objeto de la denuncia, describe. El sistema de “cuenta única” imposibilita la revisión o auditoría de las cuentas, pues no permite conciliar los saldos contables con los saldos bancarios, cuestión que iría en contra de la **Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.**

Muchos de estos administradores llevan un sistema de contabilidad denominado de Caja o Partida simple. Es decir, un gasto se produce cuando se paga. Esto va en contra de la normativa fiscal de AEAT y máxime cuando las comunidades están obligadas a presentar los modelos 347. Declaración Informativa. Declaración anual de operaciones con terceras personas para operaciones de mas de 3.000€. Este sistema de Partida puede crear unos problemas fiscales a las Comunidades consistentes en sanciones e infracciones.

El administrador con cuenta única no puede entregar la totalidad de la documentación relativa a las juntas de al menos los últimos 5 años, tal y como establece la **Ley Propiedad Horizontal, en su artículo 19.4** *“El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.”* en lo relativo a toda la documentación de las juntas de propietarios.

Estos administradores con cuenta única no entregan copia de los extractos contables en el traspaso de administrador. Por ejemplo si en una reunión se aprueba liquidar la deuda de un moroso y emprender acciones legales, la Comunidad puede estar perjudicada al no poder demostrar la deuda pormenorizada del mismo, dado que no puede demostrar o cotejar los pagos con la cuenta bancaria de la Comunidad.

En el caso de procedimiento de inspección por parte de AEAT, la Comunidad que haya cambiado de administrador se vería perjudicada dado que la AEAT solicitaría información de hasta los 4 últimos años, incluyendo las facturas y justificación de los pagos. La justificación de los pagos no se podría proporcionar a la AEAT debido a que esta información estaba en la cuenta única y por consiguiente no se entregaría en el traspaso de documentación al nuevo administrador. Esto deja a la Comunidad en una posición delicada ante la AEAT por la cual no puede defenderse o justificar sus obligaciones fiscales.

En relación con la **Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal,(en adelante, LOPD)**, las comunidades de propietarios también están obligadas a cumplirla, de hecho no hacerlo acarrearía sanciones económicas de hasta 500.000€. En el caso de esta denuncia, las comunidades de propietarios tienen contratado un servicio con un tercero, el Administrador de fincas que es el que debe gestionar y cumplir la LOPD.

El ámbito de aplicación del tratamiento de los datos de carácter personal viene definido en su artículo 3 apartado *“c) Tratamiento de datos: operaciones y procedimientos técnicos de carácter automatizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, elaboración, modificación, bloqueo y cancelación, así como las cesiones de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias. “*

Como sabemos, la LOPD establece los requisitos exigidos para la recogida, el tratamiento y la cesión de datos de carácter personal para no dañar nuestro derecho a la intimidad. Toda Comunidad de propietarios debe tener al menos un fichero o tratamiento de datos personales: el de los vecinos que integran esa Comunidad.

Pues bien, en el caso de la “cuenta única” esta exigencia no se cumple, todos los datos bancarios de los vecinos de más de una comunidad se encuentran en un mismo listado. Por ejemplo, si un vecino solicitara un extracto bancario al administrador de un día cualquiera podría ver los datos de otro vecino, es obvio en este sentido la infracción a la LOPD dejando al vecino sin protección de sus datos personales.

CUARTO.- Competencia sancionadora de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

En base a la Ley General de Defensa de la Competencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 3/2013 de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, corresponde a dicha Comisión tramitar la presente denuncia e instruir el correspondiente procedimiento, toda vez que entre sus funciones está la de:

“Aplicar lo dispuesto en la Ley 15/2007, de 3 de julio, en materia de conductas que supongan impedir, restringir y falsear la competencia, sin perjuicio de las competencias que correspondan a los órganos autonómicos de defensa de la competencia en su ámbito respectivo y de las propias de la jurisdicción competente”.

QUINTO.- Régimen sancionador previsto en la Ley de Defensa de la Competencia.

De acuerdo con los antecedentes y consideraciones jurídicas antes expuestas el abuso de posición dominante, y las actuaciones realizadas al amparo del mismo, pueden considerarse constitutivos de infracciones tipificadas en el artículo 61 y 61.3 de la Ley de Defensa de la Competencia que dispone:

“3. Son infracciones graves:

b) El abuso de posición de dominio tipificado en el artículo 2 que no tenga la consideración de muy grave.”

En la medida en que la situación del abuso de posición de dominio, gracias al uso de la “cuenta única”, sigue a día de hoy vigente nos encontramos en presencia de infracciones continuadas, lo que deberá tenerse en cuenta para graduar la correspondiente sanción (artículo 64.1.d de la Ley de Defensa de la Competencia).

SEXTO.- Solicitud de adopción de medidas cautelares.

Con el fin de asegurar el cese inmediato de las conductas prohibidas y, al

amparo de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Defensa de la Competencia, se solicita la adopción de la medida cautelar consistente en el requerimiento a las denunciadas para que cesen de forma inmediata en las prácticas de abuso de posición dominante y la utilización de la cuenta única en la gestión de las administraciones de fincas.

Por todo ello, se dan las condiciones exigibles para el examen e intervención de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia ante una práctica anticompetitiva, prohibida por la normativa y generadora de efectos negativos para los consumidores en beneficio del resto de operadores.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO A LA COMISIÓN DE COMPETENCIA

Que teniendo por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan, admita a trámite la presente denuncia y, sobre la base de los hechos y fundamentos expuestos en la misma, incoe expediente sancionador a las partes denunciadas al inicio de este texto, imponiendo la correspondiente sanción en su grado máximo atendiendo al número de usuarios afectados por esta práctica y adoptando las medidas necesarias para ordenar y garantizar el cese en la misma y de los perjuicios que se derivan para los consumidores.

Asimismo, solicito que la Comisión adopte la medida cautelar consistente en el requerimiento a los denunciados para que cesen de manera inmediata en su posición de dominio.

Lo que firmo en Málaga, a 20 julio de 2017

Fdo: Clara Moreno González
ICA MALAGA 9.729