"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)". Art. 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)". Art. 1 de la Declaració Universal dels Drets Humans

Queja	**2504752**
Materia	Justicia y administración corporativa
Asunto	Derecho de petición

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

1.1. En fecha 09/12/2025, el promotor de la queja presentó un escrito ante esta institución al que se le asignó el número de queja 2504752.

En su escrito de queja manifestaba, sustancialmente, que con fecha 27/11/2025, envió un correo electrónico al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón (CAFVC), donde ponía de manifiesto que con fecha 19/11/2025, recibió un e-mail de la administradora colegiada en la que afirmaba haber consultado con el asesor jurídico del CAFVC y le transcribió un texto atribuido al mismo, que carecía de firma, membrete, número de expediente, sello o validación, no acompañando copia del documento original. Por tal motivo, solicitó al CAFVC la verificación, autenticidad y, en su caso, copia íntegra del supuesto informe. Que el CAFCV le contestó con dos correos electrónicos de fechas 02/12/2025 y 09/12/2025, manifestando que “no atiende consultas de particulares, a no ser que su administrador/a colegiado/a solicite que le atendamos. Lamentamos indicarle que, no podemos atender su petición ni facilitar dicha información.” Que no pretende realizar ninguna consulta jurídica al CAFVC, sino verificar la existencia real de un informe emitido supuestamente por el asesor jurídico del CAFVC cuyo contenido coincida, total o parcialmente con el texto transcrito por la administradora en su correo, o en caso contrario, certificación negativa de su existencia. La negativa a confirmar la existencia, inexistencia o autenticidad del referido informe le coloca en una situación de indefensión evidente.

1.2. El 15/12/2025, admitida la queja a trámite, se requirió al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, la remisión a esta institución, en el plazo de un mes, de la copia sellada de la respuesta dada por ese Colegio al escrito de fecha 27/11/2025, enviado por el promotor de la queja, solicitando la verificación de autenticidad del informe jurídico remitido por la administradora al interesado en fecha 19/11/2025, contestando en fecha 19/01/2026, manifestando sustancialmente, que se ha dado respuesta al interesado hasta en dos ocasiones, de forma expresa y motivada, en el sentido de que no se le puede remitir información y criterio jurídico como interesa, porque no es función del Colegio asesorar a particulares y porque obviamente no se puede facilitar información de las consultas que los colegiados realicen a los Letrados de la Asesoría Jurídica al tratarse de información protegida por el secreto profesional entre cliente y abogado.

1.3. Del referido informe dimos traslado al promotor de la queja que en fecha 20/01/2026, presentó un escrito de alegaciones, manifestando que el objeto de la queja es la utilización de un documento no verificable, y que a partir de ese momento ha recibido comunicaciones intimidatorias relacionadas con la solicitud legítima de información, que no se han canalizado por las vías

procedimentales adecuadas, produciéndole una situación de indefensión incompatible con los estándares exigibles en relaciones sujetas a los principios de buena administración.

1.4. Llegados a este punto, resolvemos la queja con los datos obrantes en el expediente. En este sentido, consideramos que la actitud pública descrita pudo no ser 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 recomendación con la que concluimos.

2 Conclusiones de la investigación

Con carácter previo, es necesario precisar que los Colegios Profesionales (como ocurre con el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón), forman parte de la denominada Administración Corporativa. El Síndic de Greuges tiene competencias para revisar la actuación de los Colegios Profesionales situados en el ámbito territorial y competencial de la Comunitat Valenciana.

Por lo que se refiere a los Colegios Profesionales, el Art. 36 de la Constitución Española señala: “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 Art. 36 y 139 de la Constitución”.

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 8 de enero, se aprobó el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/1997.

El presente expediente de queja tiene por objeto la solicitud de verificación de autenticidad institucional de un documento atribuido a los Servicios Jurídicos del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón (CAFVC), por parte de una de sus colegiadas, presentada por el promotor de la queja y que fue denegada por ese Colegio por no poder atender “consultas de particulares”.

De la documentación obrante en la presente queja quedó acreditado la sucesión de los siguientes hechos:

- El día 19/11/2025, la administradora de fincas colegiada de la Comunidad de Propietarios de la C/ (…), del Puig de Santa María de Valencia, dirigió un correo al autor de la queja, afirmando haber consultado al departamento jurídico del CAFVC, reproduciendo un supuesto informe atribuido a un asesor jurídico del Colegio, careciendo dicho texto de firma, membrete, sello, fecha o número de expediente.

- El día 27/11/2025, el promotor de la queja remitió al CAFVC un escrito solicitando verificar si el informe esgrimido por la colegiada existía o no, recibir copia íntegra si existe o certificación negativa si no existe, y todo ello en defensa de sus intereses, ya que el supuesto

informe sirvió para justificar la negativa de la administradora a atender las solicitudes realizadas en nombre de la propietaria a quien representaba el promotor de la queja.

- El día 02/12/2025, respondió el CAFVC manifestando que no atendía a consultas de particulares y que solo el presidente o un propietario autorizado podía presentar queja contra un colegiado, respuesta que fue reiterada por otro correo de fecha 09/12/2025, en contestación al e-mail enviado por el interesado el día 04/12/2025.

Por tanto, resulta evidente que el informe jurídico esgrimido por la administradora de fincas al promotor de la queja, en su correo de fecha 19/12/2025, no fue acompañada de su documento original. También resultó probado que ese informe fue utilizado por la administradora para denegar documentos que había solicitado en su calidad de representante de una propietaria de esa Comunidad, así como otros derechos reconocidos en la Ley de Propiedad Horizontal. Por tal motivo, no parece descabellado que el autor de la queja quisiera cerciorarse de la autenticidad del documento en cuestión.

No resulta aceptable la negativa del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón en su escrito de fecha 02/12/2025, a contestar la solicitud del promotor de la queja de fecha 27/11/2025, manifestando que no atendía consultas de particulares, ni tampoco resultó convincente la respuesta dada en el informe remitido a esta institución en fecha 19/01/2026, en el sentido de que no se le puede remitir información y criterio jurídico, porque no es función del Colegio asesorar a particulares y además no se puede facilitar información de las consultas que los colegiados realizan a los Letrados de la Asesoría jurídica, al tratarse de información protegida por el secreto profesional entre abogado y cliente. El interesado no plantea ninguna consulta jurídica como particular sino que solicita la verificación de autenticidad institucional de un informe que se incorpora en un correo, ignorando si se plasma en su integridad o no, carente de firma, de membrete, de número de expediente, de sello o validación, en definitiva se solicita que el Colegio confirme o desmienta si ha emitido el referido informe, que se utilizó por la administradora colegiada para fundamentar decisiones que afectan a los derechos de la propietaria. En ningún caso se vulnera el secreto profesional desde el momento en que se transcribe el contenido del supuesto informe por la propia administradora en la carta enviada al promotor de la queja.

Los hechos demuestran que la negativa genérica del CAFVC, a atender “consultas de particulares” generó indefensión en los derechos del promotor de la queja, ante un posible uso irregular de su nombre por parte de la administradora que utilizó un documento atribuido al CAFVC para negar derechos de la propietaria y de su apoderado. Por todo ello, procede requerir al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, para que atienda la solicitud del ciudadano, verificando oficialmente la existencia o inexistencia del documento atribuido al asesor jurídico. No se plantea por el promotor de la queja una cuestión técnica ni jurídica, sino institucional que viene amparado por lo dispuesto en el artículo 5 a) de la Ley 6/1997 de 4 de diciembre de Consejos y Colegios Profesionales, y de la Ley 2/1974, de 13 de febrero de Colegios Profesionales, que al regular las funciones de los Colegios Profesionales establece “cuantas funciones redunden en beneficio de la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados” y los artículos 18.i) y 24.2.d de los Estatutos Generales de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas y de su Consejo General en el marco del derecho a una buena administración.

3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos la siguiente consideración al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón a:

RECOMENDAMOS al COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN que confirme si ha emitido algún informe, dictamen, consulta o comunicación que coincida, total o parcialmente, con el texto transcrito por la administradora colegiada en su correo enviado el día 19/11/2025, al promotor de la queja. En caso afirmativo, aporte copia del documento original y en caso negativo, certificación oficial acreditativa de su inexistencia.

Según la ley que regula esta institución, las Administraciones a las que van dirigidas nuestras consideraciones están obligadas a enviarnos, en el plazo máximo de un mes, un informe donde manifiesten si aceptan estas consideraciones. Si las aceptan, deberán indicar las medidas que van a adoptar para cumplirlas. Si no las aceptan, deberán justificar su respuesta.

Finalmente, esta Resolución se notificará a todas las partes y se publicará en www.elsindic.com/actuaciones.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana