

DIARIO INFORMACION – OPINION – ARTÍCULO PUBLICADO EL 17/11/2016
VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

LA MARCA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

El Supremo viene a declarar no válida la marca relativa a «administradores de fincas» como asociación si no se pertenece a su colegio profesional, ya que crea confusión en el mercado

Acaba de dictar la Sala 3ª del Tribunal Supremo una interesantísima sentencia de fecha 8 de noviembre de 2016 por la que fija el criterio acerca de la denominación de quien puede gestionar una comunidad de vecinos y quien puede denominarse como «administración de fincas» en el ejercicio de su profesión. Así las cosas, se planteó una reclamación ante la Oficina de Patentes y Marcas en este caso por el Consejo General de Colegios de administradores de fincas contra el uso de la denominación profesional de administradores de fincas y su inscripción en la citada oficina, habida cuenta que la marca de administrador de fincas está inscrita para la prestación de servicios de gestión de comunidades de vecinos y se entendía por el citado Consejo General que el uso de esa denominación profesional vulneraba la previa inscripción de la marca «administrador de fincas», que representaba al colectivo incluido en los colegiados que están inscritos en los diferentes colegios territoriales de España de administradores de fincas.

En definitiva, de lo que se trataba con este recurso es de respetar las denominaciones profesionales que tienen un respaldo habilitante para que sean reconocidas en el ejercicio y desempeño de las actividades profesionales, ya que la absoluta liberalización de servicios, o del uso indiscriminado de denominaciones profesionales no es posible, salvo que se pretendan vulnerar las inscripciones de marca y los derechos consolidados por los colectivos que de forma organizada y colegiada ejercen sus actividades profesionales. Y ello, con la cobertura de una organización y con absoluto respeto a las reclamaciones que pueda realizar un particular por la prestación de un servicio, ya que puede acudir al colegio profesional al que pertenece, posibilidad u opción que no puede realizarse si se contrata con quien no pertenece a esta esfera organizativa.

Y en este caso, el Tribunal Supremo ha sido muy claro y contundente en el respeto de las profesiones colegiadas y la apuesta por la calidad que evidencian quienes pertenecen a los colectivos que están regulados y amparados por la colegiación, frente a esa extraña idea de que la colegiación es algo negativo, lo que solo se puede ver desde el prisma de que la

desregulación favorece la idea de que todo vale y que la calidad es lo último que importa a quien ofrece un servicio, si lo que pretende es captar al cliente como sea sin importarle si el servicio se prestará de forma adecuada o no. Así, el Alto Tribunal destaca que la marca «Administrador de fincas» es habitual para designar a los profesionales dirigidos al servicio y conservación de los bienes, asesoramiento de cuestiones relativas a bienes inmuebles y específicamente la gestión de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para cuyo ejercicio se dispone en el Real Decreto 693/1968, de 1 de abril que será requisito indispensable estar colegiado en la corporación que se crea por este Real Decreto, para lo cual se constituyen diferentes colegios profesionales. El Tribunal Supremo viene, pues, a declarar no válida la marca relativa a «administradores de fincas» como asociación si no se pertenece al colegio profesional de administradores de fincas, ya que crea confusión en el mercado, que es lo que se trata de proteger con el registro de las marcas. Y en este caso, con la gravedad de que está identificando a una profesión de un colectivo entero de profesionales que están actuando con la cobertura de los distintos colegios profesionales. Y por ello, no se puede crear confusión en el mercado de las actividades profesionales, y menos en la de la gestión de las comunidades de vecinos por el volumen de servicios que ello conlleva, si no se pertenece a uno de los colegios profesionales de administradores de fincas debidamente constituidos.

Lo que el Tribunal Supremo pretende destacar, y esto es lo importante de la sentencia, es que con el uso público o inscripción de una marca que lleve el componente de administradores de fincas sin pertenecer a un colegio profesional de estas características se crea confusión en el consumidor por entender que la empresa o asociación que se autodenomina con ese término distintivo pertenece a uno de los colegios profesionales que están debidamente inscritos tras la aprobación del citado Real Decreto 693/1968. Y la confusión en el mercado de los consumidores de servicios es lo que se debe descartar tras esta sentencia de gran interés e importancia en el terreno de la delimitación de la actividad de prestación de servicios. Además, esta sentencia tiene la trascendencia pública de sentar el criterio contrario al que imperó en la pasada legislatura de apostar por una absoluta liberalización de servicios profesionales que lo único que hubiera provocado es un descenso grave en la calidad de la actividad de servicios a los ciudadanos y con ello un incremento de la mala praxis profesional. Sentencia, pues, de relevancia y trascendencia que debería dar lugar a una normativa nueva que apostara por la exclusividad de muchas profesiones que deberían regularse bajo el paraguas de la colegiación obligatoria. Y todo por un mejor servicio y una mayor garantía a los ciudadanos receptores y clientes de esos servicios.