

ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Qué es un administrador de fincas?

Es una figura técnica que se ocupa de los asuntos legales, financieros y técnicos de una propiedad inmobiliaria. Son nombrados por la junta de propietarios en el caso de una comunidad de vecinos o por los propietarios de un inmueble según el caso.

¿De qué se ocupa un administrador de fincas?

Aunque pueden ocupar un puesto de simple asesoramiento, la realidad es que suelen ocupar el puesto de administrador de la comunidad de vecinos. Por tanto, se ocupa de lo que la ley marca :

Ley 49/60 de Propiedad Horizontal (23/07/1960)

Modificada :

Ley 2/88 de 23-2-1988

Ley 3/90 de 21-6-1990

Ley 10/92 de 30-4-1992

Ley 1/2000 de 7-1-2000

Ley 51/2003 de 2-12-2003

Ley 19/2009 de 23-11-2009

Ley 26/2011 de 01-08-2011

Ley 8/2013 de 26-06-2013

Reformada :

Ley 8/99 de 6-4-1999

Las funciones esencialmente sería entonces :

- Observar las instalaciones, servicios comunes y hacer las advertencias y avisos necesarios sobre infracciones o reparaciones necesarias al Presidente o en su caso a los propietarios.
- Preparar e informar Junta de propietarios de los gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Llevar a efecto los acuerdos derivados de la junta de propietarios en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Cumplir las funciones añadidas por la Junta de propietarios.

¿De qué no se ocupa un administrador de fincas?

Lo primero es que no es el «teléfono de la esperanza o de la casa de socorro». Es decir, que sus funciones van determinadas por la Ley de Propiedad Horizontal y no está entre ellas atender a los propietarios a modo de consulta permanente 24 horas al día.

Tampoco son funciones suyas, mediar entre conflictos vecinales, aunque lo pueda hacer por buena fé.

Por supuesto no son funciones suyas temas de limpieza, sacar basuras o realizar reparaciones (son funciones suyas la gestión de estas cuestiones pero no su ejecución).

En resumidas cuentas, no son los chicos para todo.

¿Los administradores de fincas son profesionales colegiados?

Es un tema polémico porque dice Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 13, punto 6, que literalmente se reproduce a continuación:

»El cargo de administrador en su caso, el de secretario y administrador

podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.»

El problema está en la frase «*cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida*» y por tanto el asunto queda abierto.

Para aclarar más la situación :

La sentencia del Tribunal Constitucional, de 14 de marzo de 1994, que en su Fundamento jurídico segundo señala:

«Por otra parte, este tipo,..., se refería tan sólo a la posesión de un título [oficial], que en ningún momento se exige para los administradores de fincas»

«No existe, que se sepa, una titulación académica o una pluralidad de ellas que configuren una idoneidad objetiva y previa para la administración de fincas urbanas, a cuyo fin es tan válida la Licenciatura de Derecho como cualquier otra o ninguna».

Por tanto el alto tribunal aclara sin ambigüedad alguna que el ejercicio profesional de administración de fincas no exige título alguno y que por tanto no tienen porque estar colegiados.

Obviamente, para los colegios de administradores de fincas tal ambigüedad no existe y opinan que sólo sus miembros colegiados tienen la potestad de ejercer de administradores de fincas. Sin embargo, esto no es legalmente cierto. Y aunque los colegios ponen requerimientos para su entrada (variables por zonas) en general sensatos y fuerzan a hacer algún tipo de formación controladas por el colegio de administradores de turno no tienen la fuerza legal que dicen tener.

A río revuelto... se han añadido toda masa no colegiada a ejercer de administradores de fincas a veces con titulaciones sonoras (técnicos en gestión..., abogados especialistas en... , expertos urbanos...). Si el control de los colegios era cuanto menos laxo, el de estos nuevos colectivos es directamente cuasi nulo con el peligro que implica.

¿Entonces es mejor un administrador colegiado?

En general sí, pero con un matiz. No garantiza buena gestión. Por tanto, colegiado o no, pida referencias, muchas. Lo que hace bueno un administrador de fincas, es su gestión y esa afortunadamente es comprobable.

¿Si tengo problemas con un administrador de fincas?

Si está colegiado, lo primero notificar al colegio y denunciar allí las malas actuaciones. Y posteriormente ponerse en manos de un abogado para reclamar los daños y perjuicios ocasionados por la gestión.

¿Cuánto suelen costar los servicios de administradores de fincas?

Es variable por zona. Pero suele estar entre 12 € y 30 € por vivienda dependiendo de los servicios comunes (ascensor, piscina, garaje, ...).

¿Cómo funciona en Europa?

Bélgica y Francia lo tienen muy regulado. Alemania, Italia, Holanda y Reino Unido al contrario lo dejan muy abierto (en el caso de Reino Unido ningún requerimiento).