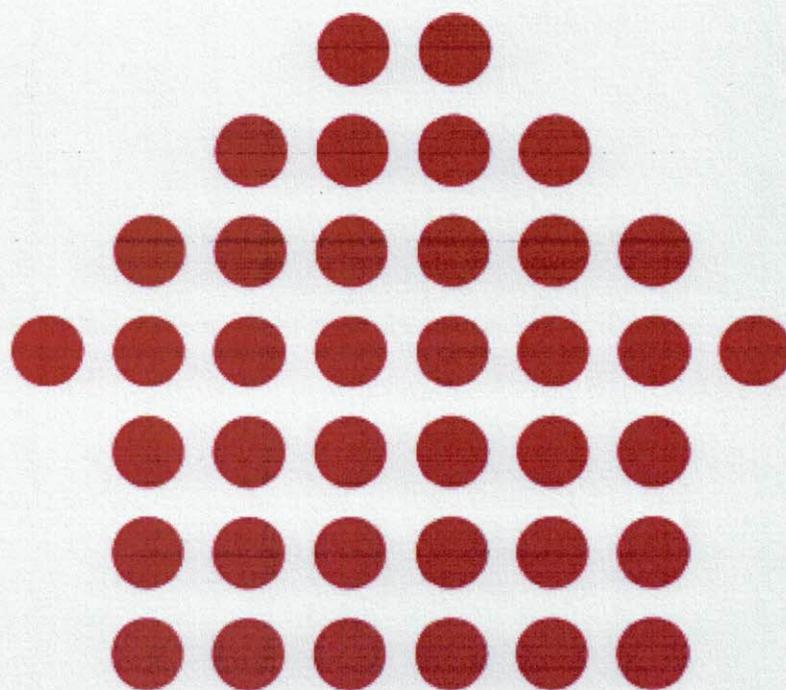




Administrador  
Fincas  
Colegiado



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España





Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

## ¿Quiénes somos?

### VALORES:

15.600 profesionales cualificados:

*\* Saben lo que hacen*

*\* Con un alto grado de formación*

*\* Respaldados por los Colegios Profesionales*

Eficacia, Profesionalidad, Garantía

Ética, Formación, Conocimientos

Cuando se nos necesita, siempre estamos

### FINES:

Por la seguridad física y jurídica de las personas

Por la rehabilitación

Por la conservación del patrimonio inmobiliario y del entorno urbano

Por las mejoras legales relacionadas con la vivienda

Por una formación continua

Por la protección de los consumidores

Por el empleo y el mantenimiento de la actividad económica del sector

Por acercarnos a Europa



## Nuestro OBJETIVO

Los Administradores de Fincas de Colegiados tenemos perfecta conciencia de que la **función** de los Colegios Profesionales, por su condición de Corporaciones de Derecho Público, debe extenderse mucho más allá de las simples funciones corporativas a favor de sus miembros, debiendo también actuar en **beneficio e interés de los consumidores y usuarios** y de la sociedad en general, como consecuencia de las **funciones esenciales** que se ejercitan por sus miembros en la gestión, **conservación y mantenimiento** del patrimonio inmobiliario de este país.

Queremos reiterar, nuevamente, nuestro **ofrecimiento** incondicional de colaboración en todo aquello que guarde relación con el sector de la **vivienda**. Los Administradores de Fincas Colegiados venimos teniendo una **participación muy activa**, presentando cuantos **informes** y sugerencias nos han sido solicitados por el actual **Ministerio de Fomento** y por los demás Organismos Públicos, tanto de la Administración Estatal, como **Autonómica o Local**, en todo aquello que tiene relación con nuestro ámbito profesional, lo cual nos viene siendo reiteradamente reconocido.

## ¿Qué función desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados en las políticas de VIVIENDA?

Los Administradores de Fincas Colegiados tienen **atribuidos** un conjunto de **funciones** que les otorgan un **papel vertebral** en la ordenación de la **política de vivienda** en España y en el ejercicio del derecho **constitucional a la vivienda** por los ciudadanos en condiciones de seguridad y habitabilidad. Y son:

- La garantía de la **seguridad jurídica** en la organización de las comunidades de propietarios, en las que habita el 80% de los ciudadanos españoles.
- La **gestión económica integral de los recursos presupuestarios**, entre los que se incluyen las dotaciones legalmente previstas para la conservación y mantenimiento de las edificaciones, o cualquier otro instrumento para el fomento de esta política pública que pudiera establecerse en el futuro.



- La **conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario** español y de la vivienda de los ciudadanos.
- La garantía del desarrollo y **adecuada aplicación de las políticas de vivienda y de las políticas sociales** definidas por la normativa vigente y por la acción de las Administraciones Públicas.

### ¿Qué ofrecen los COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS y su Consejo General?

Los fines esenciales de los Colegios de Administradores de Fincas son:

- La **ordenación** de la profesión, dentro del marco legal, en beneficio tanto de la sociedad como de los intereses generales de la profesión.
- **Vigilar el ejercicio profesional**, facilitando el conocimiento y cumplimiento de todo tipo de disposiciones legales que afecten a su actividad.
- **Hacer cumplir las normas deontológicas** y establecer el régimen disciplinario para sancionar las infracciones,
- Defender **los intereses profesionales**, representar en exclusiva a la profesión y prestar su **colaboración a las Administraciones Públicas**.
- Los Colegios tienen establecidas, además, **pólizas de aseguramiento de la responsabilidad civil profesional de sus miembros**, por una cuantía que varía, según los Colegios, entre los 150.000 y los 300.000 euros por cada Administrador de Fincas Colegiado.



## ¿Qué nos dicen los HECHOS?

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través de los **Colegios Territoriales** y su **Consejo General**, han apoyado, apoyan y apoyaran, las iniciativas legislativas en materia de vivienda que conlleven potenciar y desarrollar la protección de los derechos de consumidores y usuarios durante el proceso de construcción o adquisición de un inmueble, pero exigen garantizar, igualmente, sus derechos una vez habiten su propiedad para que puedan disfrutarla en condiciones óptimas de habitabilidad, accesibilidad y gestión patrimonial.

Los Administradores de Fincas **han trabajado** para mejorar las condiciones de **habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad** en los edificios. Así, se ha contribuido a que se rehabiliten el **82% de las fachadas de edificios** en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente. Se ha luchado, al máximo, para que se instalen **más de 24.000 ascensores** en las comunidades de propietarios, beneficiando los derechos de las personas con **discapacidad** para su total **inserción social**, y lograr reducir los conflictos vecinales gracias a la actividad profesional mediadora.

### ...Y también hemos conseguido:

- *Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal:* Los Administradores de Fincas Colegiados colaboran realizando propuestas a las distintas Administraciones Públicas, colaboración que ha llevado a que se aprueben o modifiquen normativas de una gran incidencia en el sector inmobiliario. Así, hemos conseguido que la *Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* aprobada el 28 de junio de 2013, recogiera la propuesta de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que el adquirente de cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, respondiera con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.



- *Exención de las tasas judiciales para las comunidades de propietarios:* Al quedar derogada la obligatoriedad de las Comunidades de Propietarios de abonar las tasas judiciales correspondientes a cualquier procedimiento judicial por el *Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social*, se ha producido no solo un importante ahorro económico – según nuestros datos, las comunidades de propietarios se ahorran 15 millones de euros a nivel nacional-, sino que se ha reducido, la conflictividad intracomunitaria y ha desaparecido, también, un serio obstáculo en el acceso a la justicia.
- *Los propietarios no tendrán que declarar en el IRPF las ayudas para la adaptación de las antenas colectivas al dividendo digital:* La exención está regulada en el RDL 9/2015, de 10 de julio - BOE de 11 de julio-, y es consecuencia de la petición realizada por los Administradores de Fincas Colegiados al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- *"Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España", que desarrolla el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE:* En este Informe, remitido a Bruselas por el Ministerio de Fomento, se ha recogido la demanda del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas consistente en la creación del fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios, gestionado por el ICO y/o entidades financieras. La razón de esta propuesta se basa en que las Comunidades de Propietarios que tienen contratado un Administrador de Fincas Colegiado cumplen puntualmente con sus obligaciones económicas. Apenas se producen reclamaciones contra comunidades de propietarios por impagos y no existe ninguna que haya presentado un ERE o esté en situación de concurso de acreedores. A pesar de esta realidad y debido a su especial situación jurídica –carecen de personalidad jurídica propia- no tienen acceso a financiación, de ahí que se considere nuestra propuesta vital para el desarrollo de la rehabilitación de edificios.



## ¿Y qué conseguimos con nuestra INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR?

El **6 de abril de 1999** entró en vigor una importantísima reforma de la Ley de Propiedad Horizontal -Ley 8/1999-. Esta reforma fue suscitada, fundamentalmente, por la Iniciativa Legislativa Popular proponiendo una Ley sobre reclamación de **deudas comunitarias**, promovida por los Administradores de Fincas y **apoyada por más de 832.000** firmas de ciudadanos españoles, la cual fue recogida y apoyada por todos los grupos políticos. Por primera vez, una Iniciativa Legislativa Popular hacía efectiva la **participación de los ciudadanos** en la elaboración de nuevas normativas, derecho recogido en nuestra Constitución.

La **propuesta** de los Administradores de Fincas sobre reclamación de deudas comunitarias se fundamentaba en que la **morosidad** era el mayor problema de las Comunidades de Propietarios. Los recibos comunitarios no abonados puntualmente por los propietarios, provocaban **graves trastornos** para la generalidad de los vecinos, **perjudicando las relaciones** en el núcleo de la relación social más inmediata, como es la del inmueble en el que se reside, e impedían realizar las actuaciones y obras de **conservación y mantenimiento** que el edificio y los servicios de los que está dotado exigía, ocasionando incluso la interrupción del funcionamiento de **servicios esenciales** y la falta de habitabilidad y accesibilidad en el inmueble. Con esta reforma se dio un importante paso adelante para paliar el tan importante problema de la morosidad.

## ¿Cómo contribuimos al DESARROLLO ECONÓMICO Y LABORAL?

- Generamos **86.000 empleos** vinculados: 2,7% del empleo correspondiente a las profesiones colegiadas.
- Producimos más de **2.600 millones de euros**: alrededor del 2,2% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas.
- Gestionamos, anualmente, entre **34.000 y 40.000** mil millones de euros.

Fuente: "Análisis de las Estructuras Regulatorias en la Administración Inmobiliaria" Informe SolchagaRecio&Asociados.



## ¿Cómo nos perciben los CIUDADANOS?

- Un **79,8%** de los españoles considera que la profesión de Administrador de Fincas debería incluirse entre aquellas para las que es **obligatorio estar colegiado**.
- El **82,3%** de los españoles considera una garantía para las Comunidades de Propietarios que los Administradores de Fincas estén colegiados.
- Para el **91,1%** de los españoles es importante que a través de su Colegio Profesional, tengan un seguro de **responsabilidad civil**.
- El **67,8%** de los ciudadanos piensa que el trabajo de los Administradores de Fincas Colegiados es fundamental para la **seguridad jurídica** de los propietarios.
- La labor **de colaboración** con las Administraciones Públicas, calificada como muy importante para el **67,5%** de los españoles.
- El **74,9%** de los españoles considera muy importante la labor de **asesoramiento** de los Administradores de Fincas Colegiados en asuntos inmobiliarios, jurídicos o fiscales, entre otros.
- **Un 70,2% considera, también muy importante, el trabajo que como mediador** entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios a nivel individual desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados.
- Los ciudadanos reconocen muy **positivamente la actuación profesional de los Administradores de Fincas Colegiados**, ya que la mayoría consideran que:
  - *La actividad de los Administradores de Fincas Colegiados es de interés general y contribuye a garantizar los derechos de las personas en lo que respecta a sus viviendas.*



- *Es también una actividad fundamental para que se observen las normas y que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de los propietarios en el cumplimiento de sus obligaciones administrativas.*
- *Es una actividad multidisciplinar y de suma importancia por las funciones desarrolladas.*
- *El trabajo realizado por los Administradores de Fincas Colegiados está amparado por los seguros de responsabilidad civil y caución contratados a través de sus Colegios Territoriales.*
- *Los Colegios Profesionales realizan, eficazmente, una labor de autocontrol disciplinario de la actividad de sus colegiados aplicando el Código Deontológico existente.*

FUENTE: "Estudio de Opinión sobre la función de los Administradores de Fincas Colegiados", realizado por SIGMADOS. 2013

## ¿Cómo puedes ser ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADO?

A través de:

- *Escuela Oficial de Administradores de Fincas:* Se creó la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, aprobada por el anterior Ministerio de Fomento, que ha elaborado un **programa de estudios**, que se imparte por aquellas Universidades que quieren formalizar convenios con la Escuela, a cuyo fin crean un Título Propio de Estudios Inmobiliarios, sobre la base del programa aprobado por la Escuela. La **superación de estos estudios** da derecho a la obtención del Título de Administradores de Fincas Colegiado. Actualmente, se han firmado **convenios con las más prestigiosas Universidades españolas** para impartir el programa de estudios aprobado por la Escuela Oficial de Administradores de Fincas.



- *Ingreso directo:* Con la normativa vigente, pueden obtener directamente el ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas quiénes presenten determinadas titulaciones de Grado Medio o Superior.

## ¿Qué RESPONSABILIDADES tiene el Administrador de Fincas Colegiado?

El ejercicio de una profesión comporta unos **derechos**, pero también unas **obligaciones y responsabilidades**. Y es bueno hablar de responsabilidades, porque su gravedad y trascendencia da la medida de la importancia de la profesión.

### *A) Generales inherentes al ejercicio de la administración de fincas.*

Conforme a las normas específicas que conforman el contrato de administración, según el Código Civil, el Administrador está obligado a **gestionar los inmuebles** con sujeción a las leyes, velando por el **interés común**, desempeñando las funciones conducentes a su **conservación** y gobierno y procurando conseguir el óptimo rendimiento según el destino dado al inmueble.

No es posible detallar, casuísticamente, las **funciones** que debe desarrollar el Administrador de Fincas Colegiado para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, y éstas serán diferentes según se trate de fincas rústicas o urbanas, y entre éstas si lo son en régimen de **Propiedad Horizontal** o cedidas en **Arrendamiento**, pero podrían establecerse tres grandes grupos de obligaciones profesionales:

- Uno, común a cualquier clase de fincas, sería el relativo a la **conservación del inmueble**, que requeriría actuaciones de **prevención, mantenimiento y reparación**, diferenciando en estas últimas las obras **ordinarias** y las **extraordinarias**, necesitando
- éstas instrucciones del dueño o acuerdo de la Junta de Propietarios;



dentro de este grupo común, habría que incluir los conocimientos legales, relativos a la **legislación específica** aplicable -Arrendamientos Rústicos o Urbanos, Ley de Propiedad Horizontal, normas del Código Civil, etc...-, **obligaciones fiscales, administrativas y laborales**, y -asimismo los conocimientos contables :control de cobros y pagos, rendición cuentas, presupuestos de ingresos y gastos, etc...-. Otro grupo de obligaciones son exigibles en las fincas en régimen de Propiedad Horizontal, como son la **ejecución** de los acuerdos de la Junta y la custodia de la documentación de la finca.

- Y por último, de las **fincas de alquiler**, el profesional tendrá que desarrollar las obligaciones relativas a la **contratación** -conocimiento del mercado para la fijación de rentas adecuadas, redacción de contratos con arreglo a las normas legales de aplicación y generales de contratación-, **mantenimiento de las rentas** -aplicación de aumentos autorizados legalmente y convenidos, así como repercusiones por obras y servicios-, vigilancia de las situaciones irregulares -posibles cesiones, subarriendo, traspasos, etc...-.

#### *B) Frente a los administrados.*

Serán aplicables al mismo cuantas obligaciones le corresponden conforme a las disposiciones del **Código Civil**, y así el mandatario responde de los **daños y perjuicios** que ocasione -art. 1718-; debe respetar las instrucciones recibidas del mandante -art. 1719-; viene obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar cuanto hubiera recibido en virtud del mandato -art. 1721-; es deudor de intereses de las cantidades que aplicó a usos propios -art. 1726- y es responsable del dolo y de la culpa -art. 1726-.



El incumplimiento de estas **obligaciones profesionales**, conlleva la correspondiente responsabilidad **contractual y extracontractual** civil, penal o incluso administrativa exigible, sin perjuicio de la **deontológica** por medio de los Órganos Colegiales de acuerdo con los correspondientes Estatutos.

Y todo, como **GARANTÍA PROFESIONAL** para los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

---

## SUGERENCIAS:

