



LAS 30 CONCLUSIONES DEL CONGRESO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BALEARES DEL 5 AL 8 DE JUNIO DE 2014.

- 1.-** Los presidentes de comunidades de propietarios deben confiar la administración de fincas en acuerdo adoptado en junta de propietarios a los administradores de fincas colegiados como auténticos garantes de la prestación de un servicio de calidad en la administración de fincas.
- 2.-** La relación entre el presidente de la comunidad y el AF debe ser fluida y estar basada en la mutua confianza al objeto de que el presidente debe confiar en el buen quehacer del AF ayudándole para el buen desarrollo de la gestión de la comunidad.
- 3.-** El presidente de la comunidad debe actuar como un pacificador de conflictos en la comunidad, evitando crearlos y siendo auxiliado en este objetivo por un administrador de fincas colegiado.
- 4.-** Debe exigir respeto a los comuneros para que estos lo tengan para con los órganos de gobierno de la comunidad y a su vez estos actuar con dedicación para el buen funcionamiento de la comunidad.
- 5.-** El presidente de la comunidad actúa siempre por mandato de la junta de propietarios en aquellas cuestiones de relevancia que comprometen a la comunidad. Para las de mera administración diaria puede gestionarlas con el AF. Las juntas directivas no pueden sustituir la acción y voluntad de las juntas de propietarios.



6.- Es posible aplicar el tipo reducido del IVA del 10% en las comunidades si se aplica como ejecución de obra de vivienda de uso particular.

7.- Es aconsejable alquilar la vivienda vacía para menos impuestos y si es posible que el inquilino tenga menos de 30 años mejor.

8.- Se recomienda que ante las peticiones de comuneros relativa a llevar a cabo utilización de elementos comunes en obras para aprovechamiento privativo (cerramiento terrazas, salidas de humo, toldos, aparatos de aire acondicionado) se planteen para la junta en el orden del día como acuerdos marco en general, a fin de permitir el uso del voto presunto que haga más asequible la adopción de los acuerdos que requieran de quórum privilegiado. Con ello, solo se exigiría el día de la junta aprobación por mayoría simple.

9.- PROPUESTA DE REFORMA LEGAL: DE ADICIÓN AL ART. 6 LPH.

Ante la creciente morosidad existente en las comunidades de vecinos que está perjudicando el normal desenvolvimiento de estas y atender los pagos de empleados y proveedores se propone la modificación de la LPH en el sentido de modificar el art. 6 LPH para adicionar un párrafo 2º que señale que:

“La junta de propietarios podrá aprobar por mayoría simple la privación del uso de elementos comunes a los morosos que no sean esenciales para el ejercicio del derecho de propiedad ni afecten a la habitabilidad del inmueble. Quien, una vez impuesta la prohibición por hallarse en situación de morosidad, incumpliera tal prohibición y desatendiere los requerimientos de la comunidad de cumplimiento de la orden podrá ser sancionado con una multa de entre 500 y 1.000 euros, pudiendo embargarse directamente el inmueble en caso de impago, a fin de



proceder a la ejecución de la deuda sobre el mismo por los cauces de la ejecución forzosa previstos en la LEC.”

De todos modos, esta privación de uso de elementos comunes no necesarios para la habitabilidad (piscina, zonas recreativas, etc) no debería extenderse a los hijos de los propietarios morosos.

10.- “El administrador de fincas colegiado es un experto en Propiedad Horizontal y arrendamientos urbanos que por su cualificación, formación y pertenencia a un colegio profesional que garantiza una adecuada prestación de estos servicios, puede ser designado por los ciudadanos para que colabore en la solución de los conflictos de los ciudadanos.”

“Los administradores de fincas colegiados están en disposición de garantizar a los ciudadanos con conflictos en sus comunidades una adecuada formación para ser designados mediadores en PH y LAU”.

11.- PROPUUESTA DE REFORMA LEGAL: DE ADICIÓN AL ART. 21 LPH

La solicitud y admisión del embargo preventivo ante una reclamación por gastos de comunidad se llevará a cabo sobre el bien inmueble de la finca cualquiera que sea el importe de la reclamación que efectúa la comunidad de propietarios. El embargo preventivo del bien inmueble del deudor con independencia de la cuantía reclamada es una de las garantías en el procedimiento del art. 21 LPH para proteger al acreedor frente al incremento de la morosidad.

12.- Los titulares de pisos o locales pueden cambiar el destino de los mismos sin necesidad de autorización de la junta salvo que esté prohibido en el título o estatutos de forma expresa.



13.- PROPUESTA DE REFORMA LEGAL: DE ADICIÓN AL ART. 9 LPH

La responsabilidad por afección real se debería extender en una reforma legal del art. 9 LPH a toda la deuda del inmueble sin limitación alguna para que fuera asumida por el adquirente y que entre vendedor y comprador practicasen los pactos que tuvieran por conveniente pero que la comunidad quedara al margen de quedarse como deudora cuando, además, ha habido una compraventa y un pago al vendedor que es moroso de la comunidad.

14.- La comunidad no puede intervenir como tal en el tipo de contrato de arrendamiento que hace un comunero, sea de temporada o turístico. Sí que podría demandar al comunero si los inquilinos que de forma reiterada alquilan el inmueble causan molestias a la comunidad inhibiéndose el arrendador tras haber sido requerido por ello por la comunidad.

15.- Del administrador de fincas se exige una actuación correcta en su gestión, no una obtención de un resultado concreto en la comunidad.

16.- Si se aprueba un acuerdo para destinar un importe a una partida concreta no se puede alterar el destino de ese importe para cubrir otras necesidades aunque fuere urgente. Para estas últimas tendrá que adoptarse un acuerdo ad hoc.

17.- Es deseable que el Anteproyecto de ley de servicios profesionales (ALSP) no vea la luz en las condiciones en que está redactado. Los colegios profesionales deben ser partícipes en la redacción de este texto y se debe contar con ellos en positivo y no en negativo.



18.- Si en la vida ocurren cosas, la doctrina científica las debate y el legislador debe adecuar la norma para dar solución a estos problemas. El ALSP no da respuesta a los problemas del ejercicio de las profesiones, sino que empeora su regulación.

19.- Europa ha dicho que hay que cambiar el sentido de las profesiones, pero no en la forma en que se ha regulado en el ALSP. En modo alguno Europa dice que se debe atacar a las profesiones colegiadas, ni no exigir que la colegiación pueda ser obligatoria.

20.- La regulación de las profesiones es básica en un Estado de Derecho dando autonomía a los colegios profesionales y reforzando su posición en la sociedad.

21.- Consecuencias negativas de la no colegiación:

a.- Para la Administración en general porque los colegios profesionales son los interlocutores con esta en las materias que han sido o van a ser objeto de desarrollo legislativo.

b.- Para los ciudadanos. Se les deja en el olvido. Sigma II ha realizado una encuesta donde se concluye que el 82,3% de los encuestados sostiene que la colegiación obligatoria es una garantía para los propietarios y el 79,8% apuestan por la necesidad de conseguir un código deontológico para que el profesional lo cumpla.

c.- Para la sociedad. El administrador de fincas colegiado es útil para la sociedad. Se promovió una iniciativa legislativa popular para promover una reforma legislativa de la LPH, entre otras actuaciones.

d.- Para la conservación del patrimonio urbano. El administrador de fincas colegiado se preocupa para que los inmuebles se adecuen a la normativa aprobada.



22.- Los colegios no perjudican la libre competencia y, además, libre competencia no quiere decir que cada uno haga lo que quiera y como quiera hacerlo.

23.- El administrador de fincas se encuentra en estos momentos ante un cambio estructural de la profesión y de cambio de modelo que negocio que ya ha ocurrido y todavía no hemos asumido.

24.- Sin tiempo para pensar por el agobio diario de la profesión pasan los días y no se establecen prioridades ni estrategias a largo plazo lo que supondrá en breve un colapso para aquellos despachos que no se hayan adaptado a tiempo y la situación económica no les permita perdurar más tiempo

25.- Hemos visto pasar por nuestros ojos situaciones parecidas de nuestros proveedores y pensábamos que no nos ocurriría a nosotros sin saber que se trata de una forma de vida y que afecta a todos

26.- Tenemos que propiciar nuestras habilidades sociales frente a las técnicas si queremos tener éxito y dichas habilidades empiezan por la humildad, la voluntad y el esfuerzo

27.- El estrés es el gran problema de nuestra profesión y debemos identificar el estrés general y particular que nos genera enfermedades y que nos impiden ser felices

28.- Un futuro incierto pero predecible, sólo es cuestión de investigar y anticiparse para garantizar nuestro futuro.



29.- El administrador de fincas debe ir “partido a partido” y sin olvidar que la respuesta está en... vuestras manos. Sin esperar a ver qué ocurre con el APLSP, sino luchando por oponerse a lo que no es justo para la sociedad, luchando contra el intrusismo cada día y dejando de estar en una zona de confort y buscar aquella zona... donde suceden cosas mágicas.

30.- Tengamos los ojos abiertos y démonos cuenta que el administrador de fincas opera bajo el lema de que... “las oportunidades nacen de las dificultades”. Unas dificultades que se nos siguen presentando en forma de obstáculos, pero que bajo la bandera de la unidad, la buena formación y la persistencia en los objetivos profesionales se acabará convirtiendo en la oportunidad de conseguir los dos objetivos prioritarios:

A.- Debe redactarse un texto en el que se cuente con los colegios profesionales y con un lema de salida muy claro: ¡SÍ A LA COLEGIACIÓN OBLIGATORIA!

Y

B.- Debe redactarse una reforma de la LPH que se adecue a las necesidades de las comunidades y los ciudadanos y contando con los administradores de fincas y los jueces para resolver los conflictos que cada día surgen en las comunidades de propietarios.