

Vecinos que desconocen quién maneja el dinero de su edificio

Los administradores de fincas gestionan más de 40.000 millones de euros cada año que pertenecen a las comunidades de propietarios



Varios edificios de Madrid.
SEAN PAVONE (GETTY / ISTOCKPHOTO)



SANDRA LÓPEZ LETÓN

Madrid - 15 ABR 2023 - 05:45 CEST

    24 

Los administradores de fincas son la diana contra la que los vecinos lanzan sus dardos. Son el centro de sus críticas cuando algo se rompe en el edificio o la convivencia se hace insoportable. Pero su papel va mucho más allá. El colectivo gestiona anualmente entre 34.000 y 40.000 millones de euros y produce más de 2.600 millones de euros, según los últimos datos (de 2012) que maneja el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE). “Gestionamos un patrimonio importante. Una comunidad con servicios muy básicos, de unos 30 vecinos, con una cuota de 60 euros al mes son 21.600

euros al año. Y cada despacho lleva varias comunidades con diversos servicios y tamaños”, cuenta Federico Cerrato, administrador de fincas colegiado de Madrid del grupo Fisconta. A pesar de ese ingente volumen de dinero que pasa por sus manos, cada vez son menos los propietarios que acuden a las juntas de vecinos. [Desconocen quién es su administrador de fincas](#), si está colegiado, si tiene seguro o cómo gestiona las cuentas. “Es una profesión poco conocida y reconocida”, cree Carmela Lavandeira, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Galicia.

Pero tanta desidia vecinal puede acabar mal. El pasado año, un administrador de fincas fue condenado a dos años de cárcel por robar dinero a una docena de comunidades en Valencia. Hay más casos, aunque lo cierto es que este tipo de delitos no son la norma y las ovejas negras son las menos. “La incidencia de condenas de administradores de fincas colegiados por esta cuestión es insignificante en un colectivo de más de 14.000 profesionales”, comenta Peio Mendía, tesorero del CGCAFE. Patricia Briones, abogada y secretaria técnica del Colegio de Madrid, calcula la incidencia en el 0,5%.

Además de la sustracción de dinero, se pueden dar otro tipo de prácticas fraudulentas, como el incremento de los precios de los servicios y contratos por cobro de comisiones encubiertas. En los foros de internet se pueden leer quejas sobre administradores que no han abonado el seguro anual o que realizan gestiones poco transparentes. “Hay comunidades que tienen un sistema de cuenta única; parece sorprendente, pero no es ilegal”, advierte Antonio León, portavoz de la Asociación de Presidentes y Administradores de Comunidades de España (APAF). En estos casos, un administrador gestiona todos los ingresos y gastos de las comunidades en una sola cuenta y solo él puede acceder, lo cual es un peligro. Para evitar problemas, la cuenta debe ser mancomunada, con dos o más titulares representantes de la comunidad, además del administrador.

Las obligaciones de este profesional están definidas en la [Ley de Propiedad Horizontal \(LPH\), la norma que regula la convivencia vecinal](#). Gestiona la seguridad de los edificios, los entornos de vida de sus propietarios y el dinero de las comunidades. Está obligado a presentar las cuentas de la comunidad una vez al año en una junta ordinaria y a custodiar la documentación. Y aquí está otra de las quejas vecinales más frecuentes: que el administrador no facilita papeles. “El propietario tiene derecho a comprobar los justificantes de los gastos, así como la documentación propia de la finca (seguros, contratos de servicios, estatutos, reglamentos...)”, dice Lorenzo Viñas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida. Lo que no pueden hacer es entregar y desprenderse de esa documentación y tampoco, sostiene Mendía, atender las pretensiones ilógicas o desproporcionadas de propietarios con mucho tiempo libre. “Siendo una consulta puntual se podría atender, pero no de forma generalizada y continuada”, insiste. De hecho, han de tener cuidado con la documentación que se muestra porque “puede constituir una vulneración de la ley de protección de datos”, dice Luis García González, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife.

Este conflicto se resolvería con la digitalización del sector. Cada vez son más los administradores que han dado un paso en este sentido ([envían las cuentas por correo](#)

[electrónico, por WhatsApp](#) o las cuelgan en la misma web del despacho del administrador). Así lo hace en su día a día Federico Cerrato: “De esta forma es posible presentar las actas, los balances, los contratos y los presupuestos que van a ser valorados en las siguientes juntas para ser conocidos por los propietarios con anticipación”. Aunque lo cierto es que queda camino por recorrer. “Es un sector muy atomizado con administradores pequeños. Además, está obsoleto en su forma de trabajar, algunos siguen llevando las cuentas en Excel o con programas que emiten informes en papel que no son en tiempo real”, sostiene el portavoz de APAF, asociación que cuenta con miembros no colegiados.

Precisamente, una de las cuestiones que más debate y ampollas generan es si el administrador debe estar obligatoriamente colegiado para poder ejercer. Los colegios de administradores y el CGCAFE defienden que es un requisito indispensable y se apoyan en el Decreto 693/1968, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, y en una sentencia de 2016 del Tribunal Supremo que falló a su favor. Un paso importante, pero no decisivo. Atendiendo a la LPH, el cargo de administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. Así escrito, “cualquier persona puede ser administrador de fincas, la ley solo exige los conocimientos necesarios”, dice León.

¿Administradores colegiados o no?

Los gestores colegiados hablan de que este “intrusismo” provoca problemas en las comunidades y el descrédito del sector. De hecho, Peio Mendía puntualiza: “La mayoría de las condenas por robo de dinero en comunidades se produce con personas que no son administradores de fincas colegiados”. Para colegiarse hay dos maneras: con títulos universitarios (licenciatura de Derecho o Empresariales...) y a través de los títulos propios que imparte la Universidad de Alcalá de Henares”, dice Briones. También la de Burgos.

¿Cómo elegir administrador de fincas? Los colegios insisten en la importancia de contratar a un profesional colegiado, entre otras cosas porque disponen de [un seguro de responsabilidad civil y otro de caución](#) que siempre garantiza los bienes de los clientes. “Esto hace que podamos cubrir la compensación económica derivada de una falta de buena praxis profesional. Caso diferente se da en aquellas personas no colegiadas, ya que por sí solas no pueden asumir las primas de cobertura, debido principalmente al muy alto importe a que ascienden”, sostiene Lorenzo Viñas. Aparte, estas entidades llevan a cabo un control deontológico de la actividad de sus colegiados, “que instruye cada caso tomando como base un régimen disciplinario en el que se regula las infracciones disciplinarias y sus correspondientes sanciones”, explica Briones.. Sin embargo, para la APAF lo esencial no es estar colegiado, sino disponer de “un sistema de información y gestión de las cuentas transparente, accesible en tiempo real y auditable por los vecinos. La mejor forma de fiscalizar la labor de un administrador es la transparencia”, sostiene León. En cuanto a los conocimientos que deben o deberían tener son muy diversos y tocan muchos palos: seguridad de los ascensores, sistemas de extinción de incendios, libro del edificio, firma digital, gestiones tributarias, contratos de energía, seguros,

contabilidad, protección de datos, sin olvidar la mediación.

Actualmente, hay más comunidades que administradores. “Somos muchos los que no tenemos ya capacidad para coger más fincas”, cuenta Lavandeira. “Se trata de gente descontenta con su gestor y llegan por recomendación”. “Lo mejor es preguntar a amigos, familiares, gente que te pueda dar referencias”, cree Cerrato. Quedarse con quien ofrece los honorarios más bajos no suele ser una buena decisión. “Lo más probable es que estén desbordados porque necesitarán un gran número de comunidades”. Y quizá “sus ingresos no vienen del cobro de honorarios, sino de colaboraciones con proveedores, con lo que dejan de ser independientes”, advierte el administrador de Fisconta. Los honorarios son libres, por lo que cada profesional cobra una cantidad determinada en función de los servicios prestados: número de vecinos, piscina, calefacción central, personal contratado. Pueden ir desde 2 hasta 20 euros por vecino y año.

*Sigue toda la información de **Economía y Negocios** en [Facebook](#) y [Twitter](#), o en nuestra [newsletter semanal](#)*

LA AGENDA DE CINCO DÍAS

Las citas económicas más importantes del día, con las claves y el contexto para entender su alcance.

RECÍBELO EN TU CORREO

SOBRE LA FIRMA



Sandra López Letón

Redactora especializada en el sector inmobiliario, del que informa desde hace más de dos décadas. Ha desarrollado la mayor parte de su carrera profesional en EL PAÍS. Actualmente, escribe en el suplemento de información económica 'Negocios'. Es licenciada en Periodismo por la Universidad Complutense de Madrid.