

REGULACIÓN DE LA VENIA Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN EN SUPUESTOS DE CESE EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En los supuestos de cese en su cargo de un Administrador de Fincas, normalmente son tres las partes implicadas:

- * El propietario, en el régimen de propiedad vertical o la Comunidad de propietarios, en el régimen de propiedad horizontal.
- * El Administrador cesado.
- * El Administrador nombrado.

En tales supuestos, se produce una transferencia de funciones y de documentación, derivada del cese de un profesional y del nombramiento de otro, que en la práctica es fuente continúa de controversias entre las partes implicadas, que hace necesario una regulación especial y específica que evite situaciones no beneficiosas para la imagen del colectivo de Administradores de Fincas.

Por ello, se establecen como normas de obligado cumplimiento para los Administradores de Fincas adscritos al Colegio Territorial de Málaga las siguientes:

NORMA 1ª

Ningún Colegiado podrá hacerse cargo de la administración de una finca que hubiese administrado otro Colegiado, sin haber obtenido de él la venia que debe haber solicitado previamente por escrito, siendo obligatorio para el cesado la concesión de la venia en el plazo de cinco días naturales, pudiendo intervenir el Colegio de Administradores de Fincas para suplirla cuando no fuere concedida.

En ningún caso podrá denegarse la venia bajo pretexto de existir honorarios u otros conceptos económicos pendientes de abono.

No será obligatoria la petición de venia, cuando el nuevo Administrador, al serle encargada la administración de la finca, reciba Certificación del propietario o representante legal de la Comunidad de Propietarios del balance de situación económica suscrito por el Administrador cesado y cerrado al día de su cese, dándose por totalmente saldado o en el que se prevea un compromiso transaccional.

NORMA 2ª

El Administrador cesado en el modo y forma previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, dentro del plazo de treinta días naturales a contar desde la fecha en la que haya recibido la solicitud de venia o a partir de la fecha de cese, si éste fuese anterior, está obligado a:

- a) Entregar, previo recibo de la misma, la documentación oficial de la Comunidad de Propietarios o de la propiedad.
- b) Presentar el estado de cuentas final de la finca, partiendo del último estado de cuentas aprobado por la propiedad.

En el estado de cuentas se incluirán los gastos y pagos comunes realizados por el Administrador en función de su cargo, así como los honorarios de administración devengados hasta la fecha del cese, con independencia del ejercicio de las acciones que pudiera corresponder

a fin de reclamar los honorarios pendientes hasta la finalización del mandato.

NORMA 3ª

A los efectos de la Norma anterior, se entiende por oficial la siguiente documentación:

- a) Libro de Actas y relación nominal de propietarios o arrendatarios, en su caso.
- b) Tarjeta de Identificación Fiscal
- c) Contratos en los que haya sido parte la propiedad o la Comunidad de Propietarios (arrendamiento, laborales, servicios y suministros, o cualquier otro).
- d) Facturas o justificantes de pago de compras y servicios, cuya reclamación no haya prescrito según las normas civiles.
- e) Liquidaciones o justificantes de pago de tributos, seguros sociales u otro tipo de obligaciones fiscales, laborales o administrativas, que no hayan prescrito según las correspondientes normas.
- f) Cualquier otro tipo de documentación de interés para la propiedad, cuya falta pueda suponer un perjuicio cierto, siempre que se acredite fehacientemente que ha estado en poder del Secretario-Administrador en función de su cargo.

NORMA 4ª

El Administrador de fincas cesado tendrá derecho a reclamar los honorarios y suplidos que correspondan a su ejercicio profesional y el nombrado tendrá el deber de colaborar diligentemente en la gestión de su pago.

ENTRADA EN VIGOR

Las presentes Normas entrarán en vigor a los treinta días de su notificación a los colegiados.