

PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO COMPLEMENTARIO DE RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

El vigente estatuto colegial establece en su Art. 70.3 como falta grave “ El incumplimiento de las obligaciones que, respecto a los colegiados, se establece por la Ley y, en su caso, en los estatutos del colegio o normas deontológicas aprobadas reglamentariamente, cuando no constituya falta muy grave”.

A fin de aclarar qué comportamientos han de resultar incluidos en dicha norma, así como en otros apartados de los estatutos relativos a las faltas deontológicas, se hace necesario complementar el vigente reglamento sobre régimen disciplinario.

A tal fin, por medio del presente reglamento complementario de régimen disciplinario, se aclaran seguidamente distintas obligaciones que han de ser observadas por los administradores colegiados, cuyo incumplimiento resultará constitutivo de infracción deontológica conforme al referido Art. 70.3 de los estatutos colegiales:

Primera.- *El administrador está obligado a remitir a los propietarios las convocatorias de asamblea de propietarios, en caso de negativa del presidente, si así se lo solicitan propietarios que ostenten más del 25% de las cuotas de participación, debiendo remitir dicha convocatoria en el plazo y conforme al orden del día que se le solicite.*

Segunda.- *El administrador tendrá que dar cumplimiento a las instrucciones del presidente o los mandatos de la Junta general que se le realicen conforme a Ley, salvo que concurran razones suficientes en contra, lo que habrá de acreditarse suficientemente al Colegio en caso de denuncia.*

Tercera.- *El administrador no podrá tener por adoptado un acuerdo comunitario cuando el mismo resulte manifiestamente en contradicción con la Ley y en caso de que la comunidad decida adoptarlo habrá el administrador de hacer constar su reparo en el libro de actas de la comunidad. En caso de duda acerca de la legalidad de algún acuerdo en concreto por razón del quórum para su aprobación o cualquier otra circunstancia, podrá contar el administrador con el apoyo y asesoramiento del Colegio a quien deberá acudir en tal supuesto.*

Cuarta.- *El administrador deberá en todo caso mantener el respeto y consideración a todos sus comuneros y órganos de gobierno de la comunidad.*

Quinta.- *El administrador habrá de tener el acta de las asambleas a disposición del presidente para su VºBº en el plazo de 10 días desde la celebración de la asamblea y habrá de remitir el acta a los comuneros en el plazo de 30 días desde que se le dé el VºBº por el presidente. En caso de que el presidente se niegue a dar el VºBº al acta, transcribirá el administrador su acta al libro de actas haciendo constar la negativa del Sr. Presidente a su firma, debiendo comunicar el acta y esta circunstancia a todos los comuneros.*

Sexta.- El administrador podrá dimitir de una comunidad tras haber preavisado con 15 días de antelación al presidente, a cuya disposición quedará la documentación de la comunidad.

Séptima.- El administrador queda obligado a acusar recibo de los escritos que los comuneros le presenten en relación con la comunidad, entregando el debido justificante de su presentación consistente en su copia sellada con indicación de la fecha y hora de presentación.

Octava.- El administrador no podrá retener cantidades de la titularidad de la comunidad tras su cese como administrador, debiendo ponerla a disposición de la misma, salvo pacto en contrario.

Novena.- El administrador no podrá operar con una cuenta bancaria distinta de la que expresamente haya dispuesto la asamblea de la comunidad.

Décima.- El administrador habrá de llevar las cuentas de la comunidad de manera que pueda verificarse la situación contable de la comunidad no sólo en cuanto a los pagos y cobros, sino en cuanto a los ingresos y gastos, debiendo reflejar las cuentas la imagen fiel de la situación económica de la comunidad.

Décimo Primera.- En cuanto al derecho de información, sin perjuicio de lo que pueda acordar la comunidad de propietarios o lo dispuesto en la Ley, el administrador está obligado a entregar o poner a disposición de los propietarios por internet o por cualquier otro medio, a aquellos propietarios que lo soliciten, en el plazo máximo de 15 días, copia de los siguientes documentos:

1.- Actas del libro de actas.

2.- Copia de los extractos contables relativos al propio solicitante con indicación de su saldo.

La entrega de dichas copias devengará a favor del administrador los honorarios y gastos que corresponda.

El resto de la documentación de la comunidad sólo estará a disposición del presidente y de la asamblea de la comunidad o de las personas autorizadas por ésta, con absoluto respeto a lo dispuesto en la ley de protección de datos.

Décimo Segunda.- Habrá el administrador de cumplir con la normativa colegial relativa a la entrega de documentación en caso de cese en el cargo, así como en relación con la prestación de los servicios de administración a través de sociedades mercantiles.

Décimo Tercera.- No podrá el administrador autorizar a empleados o terceros para que lo sustituya en una asamblea de la comunidad sin que dicho empleado o tercero cuente con la condición de administrador colegiado o habilitado por el Colegio, una vez se apruebe la reglamentación colegial relativa a la obtención de esta habilitación."

Décimo Cuarta.- Ningún administrador podrá, sin la previa autorización del Colegio, colaborar en la convocatoria o celebrar asambleas de una comunidad en la que conste nombrado otro administrador colegiado. En aquellos supuestos en que como resultado de la celebración de

distintas asambleas comunitarias aparezcan aparentemente nombrados dos administradores colegiados distintos, ambos administradores se encuentran obligados a poner el asunto en manos del Colegio, el cual determinará de forma provisional e interina cuál de los administradores habrá de asumir la administración de la comunidad hasta tanto se comunique al Colegio la resolución del problema por nueva asamblea comunitaria o por decisión judicial.

Décimo Quinta.- *El administrador habrá de respetar en la fijación de sus honorarios la normativa relativa a competencia desleal.*

Décimo Sexta.- *La publicidad que los administradores puedan dirigir a las comunidades administradas por otros administradores de fincas colegiados habrá de respetar el prestigio del administrador de la comunidad y del propio colectivo, sin que en ningún caso pueda resultar ofensiva, degradante o engañosa, debiendo en todo momento respetar la normativa vigente en materia de publicidad.*

Décimo Séptima.- *El administrador, salvo causa de fuerza mayor, está obligado a contestar las comunicaciones que le dirija un compañero en el plazo máximo de una semana como obligación de cortesía y colaboración, ofreciéndose a ayudarlo en cuanto precise. Muy especialmente, el administrador que asume la administración de una comunidad estará obligado a facilitarle al administrador saliente el cobro de los honorarios que hubieran podido quedarle adeudados tras su salida, debiendo dar cuenta al Colegio de las gestiones que a tal efecto han sido realizadas si así se le requiere.*

Décimo Octava.- *El administrador está obligado a atender siempre las llamadas y comunicaciones que le dirija el colegio de administradores y dar cumplimiento a las instrucciones y requerimientos que se le notifiquen.*

Décimo Novena.- *El administrador está obligado a tener un establecimiento abierto al público en el que recibir notificaciones, debiendo comunicar al Colegio en el plazo máximo de una semana cualquier cambio de domicilio, sin que en ningún caso pueda estar ilocalizable para el Colegio o sus administrados.*

Vigésima.- *Todos los administradores que vengan colaborando de forma directa o sean socios de una empresa que asuma la administración de una comunidad responderán a efectos disciplinarios de forma solidaria respecto de aquellos actos u omisiones de la sociedad o sus colaboradores que resulten deontológicamente reprobables conforme a lo dispuesto en los presentes estatutos, salvo que específicamente se acredite la falta de responsabilidad de alguno de ellos en los actos por los que se venga tramitando el expediente.*

Vigésimo Primera.- *El administrador habrá de estar dado de alta como ejerciente para poder administrar una comunidad.*

Vigésimo Segunda.- *A fin de controlar el intrusismo, el administrador habrá de informar al Colegio en caso de que fuera cesado en una comunidad de propietarios que haya pasado a ser administrada por alguien que no sea administrador colegiado ejerciente.*

Vigésimo Tercera.- *El administrador queda obligado a informar al Colegio de cualquier noticia que tengan en relación a cualquier anomalía en el ejercicio de la profesión por parte de otros compañeros o por la actuación de administradores no colegiados o colegiados no ejercientes.*

La presente norma, al amparo de las facultades concedidas por los apartados A) y F) del Art. 7 de los Estatutos del Colegio y una vez ha sido aprobada en Junta de Gobierno conforme a las facultades concedidas por su Art. 21, apartado P), habrá de ser ratificada por la asamblea general de colegiados, en conformidad con lo dispuesto en los Art. 34 de los propios estatutos.