



**ACTA DE LA LVI ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
COLEGIADOS CELEBRADA EL 16 DE FEBRERO DE 2016**

En la ciudad de Málaga, siendo las nueve horas treinta minutos del día 16 de febrero de dos mil dieciséis, se reúnen en la sede del Colegio, sito en calle Compositor Lehmborg Ruiz nº 10-1º-3, los Administradores de Fincas pertenecientes al Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en Asamblea General Extraordinaria, que hace la cincuenta y seis de las celebradas, previa convocatoria, mediante carta circular de fecha 27 de enero de 2016, con Registro de Salida 1.031 y a instancias del Presidente del Colegio D. Fernando Pastor García, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Aprobación del Reglamento complementario de Régimen Disciplinario.
- 2.- Aprobación del Reglamento de Oficiales Habilitados y del Registro de Habilitados.
- 3.- Toma de conocimiento del nombramiento de Secretario del Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga.

A la misma asisten un total de 6 colegiados, los 6 ejercientes, que se relacionan como sigue:

Nº	NOMBRE	
2.191	CAMUÑA SALIDO, LUIS	EJ
1.880	NAVARRO ROSADO, JOSÉ LUIS	EJ
781	PESTAÑA SANTISTEBAN, ALEJANDRO	EJ
2.186	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, ÁLVARO	EJ
2.485	GARCÍA RUBIO, PABLO	EJ
1.766	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, MIGUEL	EJ

Estando al mismo tiempo representados en la Asamblea un total de 7 colegiados ejercientes y 1 no ejerciente, que son los siguientes:

2.017	PASTOR GARCÍA, FERNANDO	EJ	CAMUÑA SALIDO, LUIS
1.423	ESCUDERO MARTÍNEZ, ALBERTO	EJ	CAMUÑA SALIDO, LUIS
90	LIÑÁN LÓPEZ, FRANCISCO	NE	CAMUÑA SALIDO, LUIS
828	LIÑÁN DOMÍNGUEZ, FRANCISCO	EJ	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, ÁLVARO
829	LIÑÁN DOMÍNGUEZ, JOSÉ CARLOS	EJ	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, ÁLVARO
1.220	LIÑÁN DOMÍNGUEZ, LUIS ALFONSO	EJ	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, ÁLVARO
1.671	LIÑÁN DOMÍNGUEZ, VÍCTOR MANUEL	EJ	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, MIGUEL
2.010	DIAZ MONCI, SALVADOR JOSÉ	EJ	MUÑOZ NUÑEZ DE CASTRO, MIGUEL

El total de votos entre los colegiados asistentes y representados, teniendo en cuenta que el voto de los colegiados ejercientes es doble, asciende a 27.

El Sr. Presidente, tras comprobar en base a los Estatutos los requisitos referentes a formas de convocatoria, contenido de las mismas, plazos, etc., declara válida y legalmente constituida la Asamblea General Extraordinaria de Colegiados, en segunda convocatoria, no habiéndose podido celebrar en primera por falta de quórum.



A continuación, se procede a tratar el Orden del Día, cuyo desarrollo y acuerdos se transcriben.

1.- Aprobación del Reglamento complementario de Régimen Disciplinario.

Tras una exhaustiva exposición de los hechos, se aprueba por mayoría el Reglamento complementario de Régimen Disciplinario.

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 Vº Bº 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 Vº Bº por el Presidente. En caso de que el presidente se niegue a dar el Vº Bº 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 facilitar 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.

2.- Aprobación del Reglamento de Oficiales Habilitados y del Registro de Habilitados.

Tras una exhaustiva exposición de los hechos, se aprueba por mayoría el Reglamento de Oficiales Habilitados y el Reglamento del Registro de Habilitados.

REGLAMENTO DE OFICIALES HABILITADOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EJERCIENTES

Los Estatutos colegiales determinan que corresponderá a la Junta de Gobierno elaborar los Reglamentos de régimen interior, normas disciplinarias, deontológicas o cualesquiera otras, así como sus modificaciones, siendo aprobados por la Junta General de Colegiados. Al Administrador de Fincas le resulta cada vez más necesario poder delegar algunas de sus funciones en determinados colaboradores y/o personal de su despacho, destacando especialmente la asistencia a las Juntas de Propietarios. Se pueden dar situaciones de falta de preparación por algunos de estos colaboradores o empleados que pueden desencadenar problemas sobre la imagen profesional del administrador de fincas y del resto del colectivo y por ello, como ya han hecho otros Colegios en España, se ha considerado necesario la elaboración de un Reglamento del Habilitado de forma que, tras recibir la necesaria formación por el Colegio, estos habilitados puedan asistir y sustituir al Administrador de Fincas en algunas de sus funciones siempre que se acredite la debida preparación profesional.



Desde el Colegio se ha considerado que dicha delegación de funciones hace necesaria una preparación específica mediante una formación práctica e integrada del personal, motivo por el cual ha previsto el reconocimiento expreso de la figura del Oficial Habilitado, a fin de garantizar la calidad de su actuación.

El Colegio, como Corporación de Derecho Público, en cumplimiento de sus fines, ejerce una labor de ordenación del ejercicio de la profesión, conjugando la defensa de los intereses profesionales con el servicio a la sociedad, encaminando sus actuaciones a garantizar la vigencia de los valores básicos de la profesión, y avalando la eficacia y responsabilidad en el ejercicio de sus funciones por los colegiados y a tal fin se viene a regular la figura del oficial habilitado conforme a los siguientes artículos:

Primero.- Son Oficiales Habilitados, según lo establecido en el presente Reglamento, los empleados o colaboradores de los Administradores de Fincas Colegiados en ejercicio que, cumpliendo con lo que se dispone en el presente Reglamento, obtengan el nombramiento que los habilite y acredite para ejercer esta función por delegación del titular.

Segundo.- Además de otros requisitos, para causar alta como Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado, se necesitara que así se solicite por un administrador de fincas colegiado como ejerciente en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y además acredite unos conocimientos específicos, lo que se conseguirá mediante la superación del curso de formación teórica y práctica en materia de Propiedad Horizontal y otras materias relacionadas con la administración de fincas.

Tercero.- Finalizado el curso de formación y superadas las correspondientes pruebas de aptitud, se les dará la correspondiente credencial y se inscribirá a los oficiales habilitados en el Registro establecido al efecto.

Cuarto.- La habilitación será personal para un administrador concreto de forma que sólo se podrá obtener la habilitación a solicitud de administrador colegiado como ejerciente en el Colegio de Administradores de fincas de Málaga y Melilla, perdiéndose todos los efectos y derechos de la habilitación en el supuesto de que el administrador a cuyo servicio y asistencia se encuentra el inscrito el habilitado, notifique al Colegio haber terminado su relación profesional, laboral o colaborativa con el mismo. En el supuesto de que en un mismo despacho de administración trabaje más de un administrador colegiado, podrá el habilitado quedar adscrito como habilitado de todos ellos conforme a la solicitud que en tal caso presenten de forma conjunta al Colegio.

Quinto.- Desde el momento que el habilitado obtiene su credencial tras superar las correspondientes pruebas, el administrador colegiado como ejerciente al que se circunscribe la habilitación será responsable directo desde el punto de vista deontológico de todas aquellas infracciones en las que dicho habilitado pueda incurrir en el desempeño de sus labores. Dicha responsabilidad no cesará para el administrador a cuya tutela se encuentra inscrito el habilitado hasta tanto comunique fehacientemente al Colegio de Administradores de fincas de Málaga y Melilla haber terminado la relación profesional, laboral o colaborativa con el habilitado.

Sexto.- El mantenimiento de la condición de habilitado puede ser objeto de revisión conforme a los acuerdos que en tal sentido puedan adoptarse por la Asamblea General de colegiados, a propuesta de la Junta de Gobierno del Colegio, de manera que puede aprobarse que cada cierto tiempo se verifique que el habilitado sigue contando con la preparación y conocimientos necesarios para poder seguir actuando en tal carácter.

Séptimo.- Todos los acuerdos relativos al temario, curso y pruebas necesarias que han de superar los aspirantes a oficial habilitado, así como los requisitos que deben cumplir los mismos y todos los demás detalles relativos a la habilitación y su renovación o revocación serán decididos y adoptados por la Junta de Gobierno del Colegio.

Octavo.- Del mismo modo, se aprueba la creación de un registro especial de oficiales habilitados dependiente de la secretaría del Colegio. Todos los acuerdos relativos a la organización de dicho registro será igualmente decidido por la Junta de Gobierno del Colegio.



3.- Toma de conocimiento del nombramiento de Secretario del Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga.

Se informa del nombramiento del Colegio como Secretario del Tribunal Arbitral.

Y no habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión a las once horas del día al principio indicado, extendiéndose la presente acta, de cuyo contenido, yo, el Secretario, doy fe, con el visto bueno del Presidente, en Málaga a 16 de febrero de dos mil dieciséis.

El Secretario

Fdo.: Álvaro Muñoz Núñez de Castro

El Presidente

Fdo.: Fernando Pastor García