

- B) La solicitud de esa convocatoria de Asamblea General extraordinaria requerirá la firma de un mínimo del **cinco** por ciento de los colegiados y expresará con claridad las razones en que se funde.
- C) La propuesta se presentará y tramitará conjuntamente para todos aquellos cuya censura se proponga.
- D) La Asamblea General Extraordinaria habrá de celebrarse dentro de los treinta días hábiles contados desde que se hubiera presentado la solicitud y no podrán tratarse en aquella más asuntos que los expresados en la convocatoria.
- E) La válida constitución de dicha Asamblea General extraordinaria requerirá la concurrencia personal del cinco por ciento de los colegiados con derecho a voto. Si no se alcanzara el quórum, la moción se entenderá rechazada sin necesidad de proceder a debate o escrutinio alguno.
- El debate se iniciará por la defensa de la moción de censura que efectúe uno de los firmantes que, de presentarse contra el Presidente, deberá ser defendida por el candidato a la Presidencia. A continuación, intervendrá la persona censurada que, de ser varias, será la que designe la Junta de Gobierno, si bien, de ser censurado el Presidente, corresponderá a éste intervenir.
- A continuación, se abrirá un debate entre los asistentes en la forma ordinaria prevista para las Asambleas Generales, concluido el cual podrá intervenir el defensor de la moción y quien se hubiera opuesto a ésta. Será precisa la mayoría de los votos válidamente emitidos para la aprobación de la moción, sin que los que voten a favor de la moción puedan excluir a ninguno de los censurados ni, tampoco, a alguno de los candidatos propuestos.
- F) Ninguno de los signatarios de una moción de censura rechazada podrá firmar otra hasta transcurrido un año a contar desde el primer día de la votación. Tampoco podrá presentarse otra moción de censura contra los mismos cargos hasta pasados seis meses computados en la forma anterior.
- G) Cuando la Asamblea General extraordinaria aprobare una moción de censura, el o los candidatos propuestos tomarán posesión inmediata de sus cargos.”.

## **CAPITULO SEXTO**

### **NORMAS DEONTOLOGICAS Y RESPONSABILIDADES**

#### **Artículo 53. Principios generales.**

- A) Las presentes normas se encaminan a conformar la actitud de los Administradores de Fincas, en el desempeño de su actividad como tales y constituyen su código moral profesional en sus relaciones con sus clientes, compañeros y Colegio.
- B) Con independencia de la técnica profesional, el Administrador de Fincas tiene que ejercer su actividad, de esencial carácter humanista, con una conducta moral profesional intachable, sujeto a los imperativos de la buena fe, la confianza, el respeto y la responsabilidad, anteponiendo los legítimos intereses que tiene encomendados a cualquier otro, conjugando, en el ejercicio profesional, la ciencia con la conciencia.
- C) En el desarrollo de su actividad profesional, el Administrador de Fincas viene obligado a actuar aplicando la técnica profesional relativa al caso, para lo que atenderá a su permanente y adecuada formación, mediante el estudio y conocimiento de las materias, doctrinas y experiencias imprescindibles para el correcto ejercicio profesional.
- D) Independientemente de la actuación técnica, el Administrador de Fincas acomodará su actitud profesional a las normas éticas y morales, y a la realidad social; y, en cualquier caso, tendrá presente la actuación en conciencia aplicando libre y razonablemente las soluciones más adecuadas a los usos y costumbres, y más respetuosas para los intereses individuales y sociales, y cualesquiera otros que tuviese encomendados.
- E) El administrador de fincas debe respetar el principio de probidad profesional, y sus actuaciones estarán basadas en la rectitud, la integridad y la honestidad, conformando una actitud y conducta ordenada y sin tacha que no mermen el honor y dignidad profesionales, debiendo mantener en todo momento el respeto a las instituciones y organismos con los que se relacione con ocasión de sus labores profesionales.
- F) En su actuación, el Administrador de Fincas, debe rechazar cualquier presión o injerencia ajenas que puedan limitar su libertad profesional y procurar beneficios injustos a unos clientes, en perjuicio de otros.
- G) El ejercicio de la profesión debe ser prestado personalmente por el titular, sin perjuicio de las colaboraciones y ayudas administrativas o de otra clase precisas para el buen funcionamiento de su despacho. Ningún Administrador de Fincas debe permitir que se use su nombre o servicios profesionales de cualquier modo que haga posible la practica profesional a personas que no estén legalmente autorizadas.

#### **Artículo 54. Relación con los clientes.**

- A) La relación de los administradores de fincas con sus clientes debe desarrollarse bajo los principios básicos de la confianza y la buena fe, debiendo advertir el administrador a la comunidad de propietarios sobre el cumplimiento de la normativa administrativa, fiscal, laboral o cualesquiera otras que establezcan obligaciones para las comunidades de propietarios.
- B) En el desempeño de su cometido profesional, el Administrador de Fincas será diligente, ejecutando puntualmente los trabajos adecuados en cada momento, del mejor modo posible, según la naturaleza del caso y las instrucciones que pudiera haber recibido; debe guardar secreto de las informaciones que de cualquier forma lleguen a su conocimiento con motivo del encargo profesional, aún después de terminado éste; viene obligado a dar cuenta de sus operaciones en los bienes que le han sido encomendados profesionalmente y a practicar las liquidaciones y abonar los saldos puntualmente en los períodos convenidos.
- C) En la administración de comunidades, el Administrador procurará mantener la mejor relación y convivencia entre los propietarios, apurando para ello las gestiones y soluciones amistosas, evitando en cuanto sea posible la aplicación de otras medidas coactivas.
- D) Cuando el Administrador de Fincas cese en la prestación de sus servicios profesionales, por revocación o renuncia, deberá hacer entrega al cliente de la documentación que obrara en su poder, practicar la liquidación y abonar los saldos que procediera en su caso de conformidad con la normativa específica prevista para tal supuesto.
- E) En el supuesto de que la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, soliciten una Junta de Propietarios, si el Presidente se niega a remitir la convocatoria, el Administrador quedará obligado a su remisión, para la fecha y con el Orden del Día que se haya solicitado.
- F) El administrador tendrá que dar cumplimiento a las instrucciones del presidente y los mandatos de la Junta general que se le realicen conforme a Ley, salvo que concurran razones justificadas en contra, lo que habrá de acreditarse suficientemente al Colegio en caso de denuncia.
- G) 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. Acerca de la legalidad de algún acuerdo por razón del quórum para su aprobación o cualquier otra circunstancia, podrá contar el administrador con el apoyo y asesoramiento del Colegio a quien podrá acudir en tal supuesto.
- H) El administrador deberá en todo caso mantener el respeto y consideración a todos sus comuneros y órganos de gobierno de la comunidad.
- I) El administrador habrá de tener redactada el acta de las Juntas de Propietarios 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.
- J) 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. En cualquier caso, el cese en el ejercicio del cargo, no podrá originar perjuicios a la Comunidad de Propietarios.
- K) 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.
- L) 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.
- M) El administrador no podrá operar con una cuenta bancaria que contravenga lo expresamente dispuesto por la asamblea de la comunidad.
- N) 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.
- O) 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.

P) Habrá el administrador de cumplir con la normativa colegial relativa a la entrega de documentación en caso de cese en el cargo.

Q) Habrá el administrador de cumplir con la normativa colegial relativa a la prestación de los servicios de administración a través de sociedades mercantiles.

R) No podrá el administrador autorizar a empleados o terceros para que lo sustituya en una Junta de Propietarios 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.

### **Artículo 55. Relaciones con los restantes Administradores de fincas.**

A) Las relaciones de cualquier clase entre Administradores de fincas, deben desarrollarse con respeto y cortesía, prestándose las máximas facilidades para el cumplimiento de obligaciones profesionales.

B) Los Administradores de fincas están obligados a facilitarse mutua información general, siempre que no afecte al secreto profesional y a prestarse ayuda y colaboración.

C) En los casos de enfermedad o larga ausencia justificada de un Administrador de Fincas, sus compañeros deben prestar ayuda a las necesidades profesionales del ausente, según las normas colegiales que se establezcan para estos casos.

D) Los Administradores de fincas de reciente incorporación, podrán pasar prácticas en los despachos de compañeros, pudiendo éstos comunicar al Colegio las necesidades que tengan sobre el particular. La pasantía tiene como fundamento esencial prestar a los nuevos colegiados el magisterio de la profesión, especialmente en su aspecto práctico

E) Ningún administrador podrá, sin la previa autorización del Colegio, colaborar en la convocatoria o celebrar Juntas de Propietarios de una comunidad en la que conste nombrado otro administrador colegiado. En aquellos supuestos en que como resultado de la celebración de distintas Juntas de Propietarios 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.

F) El administrador habrá de respetar en la fijación de sus honorarios la normativa relativa a competencia desleal.

G) La publicidad que los administradores puedan dirigir a las comunidades administradas por otros administradores de fincas colegiados habrán 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.

H) 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 ayudarle 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.

### **Artículo 56. Relaciones con el Colegio.**

A) Los Administradores de fincas están obligados a colaborar y prestar ayuda a su Colegio, a cumplir los acuerdos que dicte en materia de su competencia y a contribuir económicamente a su sostenimiento.

B) Debe constituir un honor aceptar los cargos para los que fuera designado, realizar los cometidos que se le encargaran y tomar parte activa en la vida colegial, asistiendo a los actos organizados y proponiendo las cuestiones que estime convenientes para el interés general.

C) 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.

D) El administrador está obligado a tener un despacho 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.

E) 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.

F) El administrador habrá de estar dado de alta como ejerciente para poder administrar una comunidad.

G) 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.

H) 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.

### **Artículo 57. Responsabilidad civil y penal.**

Los Administradores de fincas estarán sujetos a responsabilidad penal por los delitos y faltas en que incurran en su ejercicio profesional, y a la civil cuando causen daños en los bienes o intereses cuya administración tengan encomendada, viniendo obligados en este caso a indemnizar los perjuicios ocasionados.

## **CAPITULO SEPTIMO**

### **REGIMEN JURIDICO DE LOS ACTOS Y SU IMPUGNACION**

#### **Artículo 58. Régimen jurídico.**

1. Los actos y disposiciones adoptados en el ejercicio de funciones públicas se sujetarán al Derecho Administrativo.

2. Las cuestiones de índole civil, penal y laboral quedarán sometidas a la normativa que en cada caso les sea de aplicación.

#### **Artículo 59. Actos recurribles.**

Contra los actos y acuerdos de los órganos del colegio o los actos de trámite, si estos últimos deciden directamente o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, en la forma y plazos regulados por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El recurso podrá presentarse, indistintamente ante el órgano colegial que dictó el acto recurrido, que deberá remitirlo al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, con su informe y antecedentes, en el plazo de diez días, o ante el Consejo Autonómico en el plazo de un mes.

#### **Artículo 60. Nulidad de actos.**

1. Serán nulos de pleno derecho los actos de los órganos colegiales adoptados en el ejercicio de funciones públicas en que se den algunos de los siguientes supuestos: los manifiestamente contrarios a la Ley; los adoptados con notoria incompetencia; aquellos cuyo contenido sea imposible o constitutivo de delito; los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

2. La Junta de Gobierno deberá suspender la ejecución de los actos nulos de pleno derecho y formular recurso contra los mismos.

#### **Artículo 61. Jurisdicción contencioso-administrativa.**