

«La confianza de los clientes es básica»

Rafael Trujillo Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz

«Las inspecciones de baja tensión, la digitalización de la gestión y la instalación de ascensores en edificios de más de 20 años son nuestras prioridades»

:: J. M. A.

JEREZ. Los administradores de fincas celebran su 50 aniversario este 2018, una profesión que requiere de la confianza de los clientes para su buen funcionamiento. Mantenerse al día con todas las obligaciones que exige la ley es parte de ese trabajo constante que los administradores de fincas realizan y que a veces no es tan reconocido por la sociedad. Rafael Trujillo, presidente del colegio profesional gaditano, explica cuáles son las inquietudes del colectivo en la actualidad.

–¿Cuál es la situación actual de la profesión de administradores de fincas?

–La profesión está en un momento de auge porque la realidad de las comunidades de propietarios y de la propiedad vertical para alquileres y demás exige la intervención constante de un profesional. El problema está en la complejidad que existe en la sociedad actual, dado el nivel de exigencia y crispación que hay, que se sale fuera de lo normal. Estamos viendo momentos muy convulsos. Hay una desconfianza entre personas a todos los niveles que incide también en la profesión de administradores de fincas, donde la situación de la confianza es vital puesto que hay profesiones en las que la intervención de un profesional es ocasional, pero los administradores de fincas requerimos que el cliente piense que está en buenas manos. De lo contrario sería una situación insostenible.

–¿Cómo evalúa el desarrollo de los acontecimientos en 2017 y qué objetivos se plantean para este año?

–El pasado 2017 tuvimos que afrontar una serie de situaciones que vienen dando coletazos en 2018. Una de ellas es las inspecciones de baja tensión que se tenían que realizar en todos los edificios. La Junta de Andalucía ya avisó en 2016 pero son muchas complicaciones las que se están produciendo porque se trata de edificios con más de 20 años en los que la reparación puede ser importante y ello trae consigo un trabajo continuado y dilatado. Otro asunto que viene del año pasado es la necesidad de la digitalización de la gestión de las comunidades con la administración pública. La obtención firma digital de la propia comunidad y de las notificaciones electrónicas de los organismos oficiales es otro de los retos que nos planteamos para finalizar este año. El tercer objetivo es la implantación de ascensores. Sin embargo se trata de una utopía porque



Rafael Trujillo durante la entrevista con La Voz. :: L. V.

«La Junta debería regular los alquileres temporales para evitar que se produzcan los abusos actuales»

«La morosidad ha descendido un 21% en España, en buena medida porque la afección real de la Ley de Propiedad Horizontal lo ha facilitado»

las propias administraciones no parecen ser conscientes de su importancia, y sin la ayuda oficial es imposible cumplir con el objetivo de la accesibilidad que exige la ley desde el 4 de diciembre de 2017 para que todos los edificios de más de tres plantas ofrezcan accesibilidad. Estamos teniendo muchos problemas porque los propios ayuntamientos no lo facilitan, con la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), como ha ocurrido en Cádiz capital, para la utilización de otro tipo de espacios, bien públicos o privados, dada la imposibilidad arquitectónica de los edificios, aunque sea modificando su estructura. Ya la Ley de Propiedad Horizontal, en su última reforma, obliga a que se hiciera afección real de espacios privados para su instalación. Es decir, la comunidad tiene derecho a utilizar zonas privadas, de un local o de una vivienda, bien por la vía de indemnización o por servidumbre, para poner el ascensor si arquitectónicamente es necesario. Resulta primordial, pero sin una ayuda de subvenciones para facilitar el acceso a las licencias y proyectos necesarios, resulta imposible. Es costo-

so y bastante complejo llevarlo a cabo.

–La morosidad es otro de los caballos de batalla para las comunidades de propietarios en los últimos años, ¿no?

–La morosidad ha descendido un 21% en España, según el observatorio competente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. En este dato ha tenido una incidencia muy directa la modificación que se hizo en la afección real de la Ley de Propiedad Horizontal de los cuatro años, a efectos de la nueva adjudicación, embargos y demás. Eso quiere decir que ha facilitado mucho las cosas. También las entidades bancarias y el mercado de la vivienda han empezado a moverse. Al haber transmisiones obligan a ponerse al corriente de pagos a los propietarios y eso está ayudando bastante, junto a la mejoría de la situación económica, aunque desgraciadamente en la provincia de Cádiz es donde menos se nota.

–¿El incremento de pisos de alquiler beneficia o perjudica a las comunidades de propietarios?

–El administrador de fincas incide, tanto en el mercado de alquiler como en el de venta, por lo que aumenta nuestra actividad. Se está activando la profesionalización para contratos, cobros y demás aspectos administrativos. Hay edificios dedicados a alquileres de empresas e inversores que están en manos de un administrador, pero como contrapartida están los alquileres en las comunidades de propietarios. No sé por qué, pero históricamente son problemáticos. Los inquilinos, a veces, no tienen la conciencia de la propiedad tan afianzada y no lo cuidan como suyo. Finalmente, están los alquileres vacacionales o turísticos, que es un auténtico disloque. Nos hemos quejado a la Junta de Andalucía y al ministerio del Estado, de hecho hay movilizaciones convocadas, para que se re-

50 ANIVERSARIO DEL CNAF



Actos para celebrar medio siglo de vida

Los administradores de fincas celebran este año el cincuenta aniversario del inicio de la profesión. Precisamente, su nacimiento se produjo por la proliferación de los alquileres hace ahora 50 años. «La profesión nació en los años 30 en Barcelona, cuando el mercado de alquileres se potenció y la figura del famoso casero comenzó a ser el primer administrador de fincas. Después ya se formó una primera asociación que se fue extendiendo y dio lugar a asociación sindical de administradores de fincas que desembocó en un decreto del 1 de abril de 1968 que ya creó la profesión de administradores de fincas. Posteriormente, se convirtieron en colegios profesionales».

«El próximo 6 de junio celebramos el Congreso Nacional, que coincide con la celebración del 50 aniversario de su fundación. Tendrá lugar en Madrid y están prevista ponencias de todo tipo de índole. Se prevé una asistencia masiva de al menos un millar de congresistas». En este sentido Trujillo destaca que «la formación de los administradores de fincas no depende sólo de los congresos. Estamos continuamente en formación». Además «este año habrá en Málaga un congreso andaluz en el que van a intervenir cuatro magistrados del Tribunal Supremo más magistrados residentes de audiencias andaluzas, donde una vez más vamos a tener la oportunidad de compartir con los jueces la problemática que tenemos los administradores de fincas con los edificios».

gule de otra forma, ya que la actual permite todo y está habiendo abusos de todo tipo. Se trata de una ocupación muy temporal o esporádica que suele provocar molestias y ruidos a los propietarios. La Junta no está controlando mientras Hacienda, si lo hace. Debe haber un registro oficial donde se debe inscribir la persona que alquila, etc. Qué duda cabe que el sector hotelero está quejoso pues se trata de una competencia desleal y desproporcionada.