

Administradores de fincas: ¿Qué son y qué papel desempeñan en las comunidades? Por A3FINC

Contratar a un administrador de fincas para gestionar una comunidad de vecinos siempre es una buena opción, ya que permite que la comunidad funcione mejor y ahorra dinero a los propietarios

La gestión inmobiliaria es un tema complejo, por lo que la mayoría de las comunidades prefieren hoy en día ponerla en manos de un profesional cualificado.

A continuación, se detalla la labor de los administradores de fincas, sus funciones y las ventajas de contratar a un administrador de fincas tanto para los propietarios como para los inquilinos.

¿Qué es un administrador de fincas?

Los administradores de fincas y los administradores de comunidades son profesionales especializados en la gestión de inmuebles en zonas rurales y urbanas.

A3FINC define la figura del administrador de fincas como:

"Responsable de administrar los elementos comunes de las comunidades de propietarios, así como la de bienes inmuebles y rústicos propiedad de terceros, según la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos y Rústicos".

El administrador de fincas trabaja como gestor, administrador, secretario, contable, mediador en las juntas de vecinos y proporciona asesoramiento profesional en todos los asuntos que afectan a la comunidad.

¿Cuáles son las funciones de un administrador de fincas?

Los deberes, derechos y funciones del administrador de fincas se recogen en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En virtud de esta disposición, el administrador es responsable de la gestión de los bienes del inmueble, velando por el buen funcionamiento de los bienes, instalaciones y servicios, y adoptando las medidas necesarias para garantizar su correcto mantenimiento y el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables en materia de seguridad, salud y funcionamiento.

El administrador de fincas también puede supervisar y gestionar la comunidad, los proveedores, dirigir

al personal que trabaja en contratado en la propiedad y de ser necesario, tomar las medidas oportunas para solucionar cualquier incidencia o avería.

Asimismo, el administrador de la junta de vecinos se encarga de llevar la contabilidad de la propiedad, preparar un plan de gastos previstos y proponer la financiación necesaria para ello, que se somete a la aprobación de la junta de propietarios.

Además, actúa como secretario de la comunidad de vecinos.

Los administradores de fincas también actúan como asesores y consultores en una serie de cuestiones, entre ellas:

Asesoramiento inmobiliario: alquiler, venta, traspaso, impuestos sobre la propiedad, reparaciones de la propiedad, valoración, tasación de la propiedad, etc. Asesoramiento económico: presupuestos, cálculos, implicaciones laborales. Asesoramiento fiscal: pago de impuestos como el IVA y el IRPF, liquidaciones, actualización de la normativa de las comunidades de vecinos, etc. Asesoramiento técnico sobre aspectos constructivos o industriales. Asesoramiento en materia laboral: contratos, riesgos laborales, cómo actuar ante los sistemas de seguridad social y SEPE, etc.

¿Es necesario tener un administrador de fincas?

La Ley de Propiedad Horizontal detalla las normas, derechos y deberes de las comunidades de vecinos, pero no la obligación de crear un administrador de fincas.

En virtud de esta disposición, cualquier propietario puede llevar a cabo estas funciones, que normalmente realiza el presidente de la comunidad.

Sin embargo, debido a la gran cantidad de trabajo y tiempo que conlleva la gestión de este tipo de inmuebles, los propietarios no suelen tener los conocimientos necesarios para llevarla a cabo correctamente.

Por ello, aunque no es obligatorio contar con un administrador de fincas, muchas comunidades de vecinos contratan hoy en día a administradores de fincas para garantizar una gestión óptima.

Ventajas de contratar a un administrador de fincas

Por Profesionalidad

Los administradores de fincas están registrados profesionalmente y se garantiza que tienen la formación, las habilidades y la experiencia necesarias para desempeñar sus funciones correctamente.

Por Protección jurídica

Los administradores de fincas asociados tienen protección legal porque la asociación cuenta con sus propios servicios jurídicos. Esto tiene la gran ventaja de que, si la comunidad de propietarios necesita resolver una consulta o asunto legal, el administrador puede solicitar el servicio de información de la asociación.

Por Ahorro financiero

Con una formación específica en administración de fincas, el administrador de la comunidad puede ofrecer una visión más profesional y precisa de las distintas cuestiones que conlleva la gestión de una comunidad, y puede valorar la solución más adecuada y rentable en cada caso.

Por Arbitraje y mediación

Llegar a acuerdos en comunidades donde los propietarios tienen intereses contrapuestos puede ser difícil. En estos casos, el administrador de fincas puede mediar, dirigir el proceso o actuar como árbitro, evitando así el litigio.

Así pues, aunque el coste de un administrador de fincas es un coste que hay que añadir al coste de la comunidad, los servicios del administrador de fincas también pueden tener beneficios evidentes en la gestión de la comunidad de vecinos.

"A la hora de elegir un administrador de fincas, hay que asegurarse de que es un profesional registrado, conocer los servicios que ofrece y asegurarse de que tiene experiencia en una comunidad similar para encontrar el perfil más adecuado a cada necesidad".

Datos de contacto:

A3FINC

Administradores de fincas: ¿Qué son y qué papel desempeñan en las comunidades?

625 757 785

Nota de prensa publicada en: [España](#)

Categorías: [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Telecomunicaciones](#) [Madrid](#) [Hogar](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>