

## **La importancia de contar con un administrador de fincas en una comunidad según A3FINC**

**Las comunidades de vecinos son cada vez más propensas a tener conflictos difíciles de resolver, esto se debe en gran medida a que los propietarios tienen muchas normas sobre la comunidad que muchos vecinos desconocen por completo o en parte. Por ello, la labor de un administrador de fincas se hace necesaria**

¿Por qué se recomienda contratar a un administrador de fincas?

Según, A3FINC, administradores de fincas en Madrid, la función de un administrador de fincas abarca una serie de responsabilidades, desde la resolución de conflictos hasta el mantenimiento de la comunidad de vecinos y sus servicios, gestionar la contabilidad, los presupuestos y hacer cumplir los acuerdos tomados en las reuniones con los propietarios.

En resumen, las ventajas de contratar a un administrador de fincas incluyen:

**Ahorrar costes para los propietarios**

Al ser un profesional cualificado, un administrador de fincas conoce todas las opciones disponibles en este ámbito. Así, puede encontrar la mejor opción para la comunidad a la hora de contratar algún tipo de servicio.

Por lo tanto, la gestión por parte del administrador significa rentabilizar la comunidad y protegerla al más alto nivel profesional.

**Proporcionar una perspectiva más objetiva**

Es bien sabido que, en las comunidades de vecinos, en las que los propietarios suelen estar unidos por vínculos amistosos y familiares, se puede perder la objetividad a la hora de tratar ciertos temas de interés. En este caso, los administradores de fincas siempre dan una opinión objetiva desde un punto de vista profesional.

**Conocimiento e investigación de subvenciones**

En este sentido, el administrador de fincas está siempre pendiente de lo que se publica por parte de las administraciones públicas y recibe información de las subvenciones disponibles para la comunidad.

**Apoyo jurídico**

Contratar a un administrador de fincas que también sea abogado o que disponga de apoyo jurídico en la propia empresa, puede ser una ventaja añadida. De esta forma, el administrador de fincas puede representar o actuar en nombre de la comunidad de propietarios en los procesos judiciales que se le planteen, ahorrando tiempo y dinero a la comunidad.

### Supresión de morosidad

Aunque este beneficio se obtiene a través de ayuda legal, cada vez hay más "morosos" en las comunidades. Un administrador competente podrá controlar esta desagradable situación para la comunidad realizando una labor preventiva y cuando esto no surte efecto pondrá en marcha los protocolos necesarios para que los comuneros deudores paguen su deuda. Este protocolo tiene que ver con informar al deudor de manera eficiente de la deuda contraída con la comunidad y después emprender un proceso monitorio, aunque esto tiene que estar avalado por la comunidad de propietario en reunión ordinaria o extraordinaria.

### Mediación vecinal

Como entidad externa y objetiva, un administrador de fincas puede mediar entre vecinos que pueden estar en conflicto por diversas razones de convivencia.

### Gestión económica

Una de las principales funciones del administrador de fincas es gestionar el dinero de la comunidad. Contar con un experto que conozca los ámbitos de actuación posibles en la comunidad (económico, jurídico, administrativo, etc.) da sensación de seguridad y evita la desconfianza entre los vecinos, que puede crear un mal ambiente de convivencia.

### Seguridad y comodidad

Al no contratar un administrador de fincas en la comunidad, el presidente suele realizar dichas tareas cuando el tiempo se lo permite (en la mayoría de los casos el presidente tiene su propio trabajo y no dispone del tiempo necesario para dedicarlo a la gestión de la comunidad).

Al contratar un administrador de fincas, este debe aportar una sensación de seguridad y comodidad para el presidente y para los propietarios y "olvidarse" de cualquier problema e incidencia que perjudique a la comunidad.

En resumen, las ventajas de contar con un administrador de fincas profesional proporcionan seguridad, confianza y buenos resultados. Al fin y al cabo, lo que se busca siempre es el buen funcionamiento de la comunidad, por lo que, como se ha dicho, esta figura es necesaria.

### ¿Es posible cambiar de administrador de fincas?

Por diversos motivos, es frecuente que el presidente de la comunidad y los vecinos no estén satisfechos con el administrador de la finca y se planteen prescindir de los servicios.

### Pasos para sustituir al administrador de fincas:

- Antes de convocar una reunión para sustituir al administrador de fincas, es aconsejable revisar el contrato de éste para evitar posibles problemas de indemnización. Los contratos de servicios suelen tener una duración de un año, salvo que se indique lo contrario.

- El presidente debe convocar primero una junta de propietarios. No obstante, el cambio de administrador también puede realizarse en una junta extraordinaria de propietarios convocada sin tener que esperar a la junta anual.

- Cuando se propone un cambio de administrador, es muy importante proponer opciones de gestión alternativas para que no haya un vacío de gestión, por lo que cualquier alternativa propuesta debe incluirse en el orden del día.

La aprobación de un acuerdo para sustituir al administrador de fincas requiere el voto de la mayoría de los propietarios.

Por último, el administrador saliente debe ser notificado por escrito y se le debe dar al menos un mes para realizar los cambios.

- Es muy importante dar motivos suficientes para el cese del actual administrador. En este contexto, "una buena razón" no incluye tener una oferta económica mejor, negarse a convocar una reunión (que el presidente puede hacer en cualquier momento) o exigir dinero a un moroso.

Por otro lado, la pérdida de confianza puede considerarse un motivo legítimo. Se trata de un perjuicio económico causado a la comunidad, así como no presentar las cuentas anuales a tiempo. Sin embargo, se puede llegar a un acuerdo mutuamente aceptable si el administrador saliente no reclama una indemnización y la "buena causa" está plenamente justificada.

¿Qué ocurre cuando se cambia de administrador de fincas?

Una vez que el administrador saliente ha presentado los documentos, el nuevo administrador de la finca debe comprobarlo.

Los documentos que puede aceptar el nuevo administrador de la finca incluyen:

- Lista de propietarios, datos de contacto y forma de pago.

- Recibos integrales definitivos, emitidos y pendientes.

- Certificados de impuestos sobre la comunidad requeridos para el pago de impuestos.

- Acuerdos de cuentas corrientes comunitarias y autorización o firmas necesarias para operar la entidad.

- Información de contacto de proveedores de trabajos anteriores y actuales.
- Política de seguros de la comunidad y datos de contacto.
- Libro de actas.
- Documentos de nueva construcción y división horizontal.
- Contratos de suministro y alquileres.
- Permisos de funcionamiento de actividades e instalaciones, indicando la instalación y fecha.
- Documentos relativos a la prevención de accidentes laborales.
- Cálculo del impuesto sobre la renta.
- Documentación de procedimientos judiciales en curso o finalizados.
- Cuentas de los últimos cinco años.

Si el administrador "saliente" se niega a entregar los documentos o no los entrega todos, se pueden aplicar sanciones.

En conclusión, la labor de un administrador de fincas puede mejorar sin duda la calidad en la gestión de las comunidades, así como la calidad de vida de los propietarios.

En particular facilita la vida del presidente y de los vecinos en general, dando profesionalidad y tranquilidad a los vecinos.

**Datos de contacto:**

A3FINC

La importancia de contar con un administrador de fincas en una comunidad

625 757 785

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

Categorías: [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Madrid](#) [Seguros](#) [Recursos humanos](#) [Hogar](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>