

Asociación Profesional de Administradores de Fincas

C/ Velázquez, 53 - 2º Izda. 28001 Madrid.

Teléfono 902 101 755

Mail gestion@apaf.es

www.apaf.es

DEPARTAMENTO LEGAL O SERVICIOS JURÍDICOS DE APAF

CUENTA ÚNICA

Desde el departamento de servicios jurídicos de Apaf queremos definir el sistema de cuenta única para que los propietarios de las comunidades de vecinos conozcan las prácticas que, desgraciadamente, son muy comunes en la administración de fincas.

El sistema de cuenta única es aquél donde el Administrador de Fincas utiliza una única cuenta bancaria para gestionar los ingresos y pagos de todas sus Comunidades. A través del mismo el Administrador lleva todos los ingresos y gastos del total de las comunidades que gestiona a través de una sola cuenta bancaria, de la que el Administrador, o su empresa es el único titular, y por consiguiente el único que tiene acceso a la cuenta. Consecuentemente se mezclan todos los ingresos y gastos de distintas comunidades utilizando ingresos de unas comunidades para cubrir los gastos de otras, además de que las comunidades dejan de percibir los intereses correspondientes que sus cuentas generan.

De esta manera los propietarios no tendrán acceso al saldo de la cuenta de su Comunidad por lo que no existirá transparencia en la gestión por parte del administrador. Esta práctica origina desvío de fondos y derramas innecesarias para los vecinos que pagarán una cuota más alta debido a un mal servicio de administración de fincas. La práctica del sistema de cuenta única convierte algo que debería ser claro y transparente en algo confuso y opaco que se configura como el principal argumento para que el administrador gestione a su antojo sin ningún control financiero real.

Tal y como establece SAFINCO en su página web, es el sistema usado por el 75% de los Administradores de Fincas de la Unión Europea, algo que es totalmente falso. Si bien en España, más del 30% de los Administradores usan este sistema. SAFINCO plantea argumentos tales como que los presidentes pueden hacer acopio del dinero, cuando lo que garantiza una buena gestión del dinero es que los propietarios puedan acceder a la cuenta de su comunidad cuando lo deseen y tengan conocimiento real de las salidas y pagos que se efectúan, algo imposible con el sistema de cuenta única que defiende SAFINCO.

CUENTA MANCOMUNADA

Frente a este sistema encontramos la posibilidad del sistema de “cuenta múltiple” o mancomunada en el que existe una cuenta independiente por cada comunidad de propietarios. Este sistema presenta una gran ventaja en su gestión porque por un lado puede disponer de la cuenta el Administrador y por otro el propietario que sea Presidente de la Comunidad en un año determinado, así como aquellos que hayan sido autorizados al efecto, con un máximo de hasta tres personas. La disposición y gestión del dinero debe ser firmada por el Administrador y el presidente de forma conjunta o mancomunada.

Desde Apaf no vamos a dejar de denunciar a los administradores que utilizan este sistema y que no liquidan los intereses correspondientes a cada una de las comunidades, y que además utilizan los fondos de estas para cubrir descubiertos de otras comunidades o, en el peor de los casos para fines propios o inversiones inmobiliarias con grave perjuicio al patrimonio de las comunidades.

Tenga en cuenta que Vd. aporta mes a mes su cuota de Comunidad y la pone a disposición en una cuenta personal del Administrador, si este tuviese algún embargo o problema legal, el dinero depositado en su cuenta, y que realmente pertenece a las comunidades respondería a ese embargo o problema legal. La mayoría de los desfalcos y robos de dinero en las comunidades se han producido por administradores que utilizaban este sistema de cuenta única.

Si su comunidad sufre este sistema y necesita ayuda jurídica o más información no dude en ponerse en contacto con nosotros en el mail gestion@apaf.es o en el Teléfono 902 101 755