



ASOCIACIÓN DE PRESIDENTES DE  
COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

#### Quienes Somos:

Somos un grupo de profesionales, Abogados, arquitectos, expertos juristas y Administradores de Fincas cuya labor es la defensa del vecino y las comunidades de Vecinos.

Ofrecemos asesoramiento totalmente GRATUITO para la resolución de incidencias, problemas y conflictos en las Comunidades de Vecinos.

Auditamos anualmente más de 3000 Comunidades

Para más información [www.apaf.es](http://www.apaf.es)

### **INFORME SOBRE LA COMUNIDAD RESIDENCIAL SAN TELMO, PLAZA LEX FLAVIA MALACITANA 5-17 MALAGA**

#### **Antecedentes:**

Un grupo de vecinos de la comunidad Residencial San Telmo se ponen en contacto con esta asociación debido al malestar en la gestión e la comunidad aportando cuentas emitidas por el Administrador, Comunicados y distinta documentación.

Procedemos a tener una entrevista con alguno de los vecinos.

De la Documentación aportada y las entrevista realizadas emitimos el siguiente

#### **INFORME**

La información ofrecida a los vecinos es escasa y no esta actualizada, el administrador no informa de los movimientos de las cuentas bancarias ni de los gastos en tiempo riel, y como consecuencia se derivan una serie de actuaciones que no están Informados los vecinos que en definitiva son los máximos responsables de la gestión de loa Comunidad a través de la Junta de Propietarios.

Con la tecnología actual es muy fácil mantener informado a todos los vecinos y que estos tomen las decisiones mas adecuadas., Un sistema opaco, y poco participativo conlleva que las decisiones sobre gastos o movimientos de cuentas sean tomados por unos

pocos, y que cuando la mayoría de vecinos se enteran de ese presupuesto admitido o ese gasto, ya sea tarde al estar ya bien comprometido el gasto o ya realizado.

1.- Movimiento de 60.000 euros sin la preceptiva autorización de la Junta de Propietarios.

Una de las quejas de los vecinos es el movimiento de 60.000 euros que se produce desde la cuenta de la comunidad en el banco de Sabadell a una cuenta de la comunidad en Unicaja.

No se puede saber que se hizo con ese dinero o si esta sirvió para garantizar algún tipo de operación, ya que lo que aporta, el Administrador, es un extracto de los movimientos del banco sin autentificar. Debería haber aportado una certificación bancaria de movimientos de la entidad donde garantice que estos importes siempre estuvieron a disposición de la Comunidad.

No obstante y presuponido que no hubo ninguna distracción del dinero para otros fines ajenos a la comunidad, lo que se demuestra es la escasa cultura financiera a tenor del argumento utilizado por escrito, ante los vecinos para ese movimiento de dinero.

Basándose en que debido a la situación en Cataluña el dinero corría peligro en una entidad como el Banco de Sabadell inicia dos transferencias de 30.000 euros los días 4 y 5 de octubre de 2017 a la cuenta de Unicaja.

Esto lo hace sin comunicarlo, y sin el previo acuerdo de la Junta de Propietarios, y es solo el 28 de diciembre dos meses después cuando sube el extracto de los movimientos y justifica esta acción, con un escrito y el argumentario ya descrito.

Independientemente de que esto se pudiera hacer de "buena fe" lo que demuestra es el total desprecio a la información y a contar con los vecinos para ejecutar una acción tan importante como mover el 80 por ciento del saldo de una cuenta a otra sin la preceptiva autorización de la junta de propietarios.

En las más de 3000 comunidades que auditamos anualmente nunca hemos visto nada parecido y además el motivo aducido nos parece irreal y pueril. (peligro de los fondos como consecuencia de la situación catalana).

**Acciones Recomendadas:** Solicitar certificación bancaria al administrador y al presidente de que ese saldo estuvo permanentemente a disposición de la Comunidad.

En caso de ser negativa la respuesta presentar la preceptiva denuncia ante los juzgados.

Apaf ofrece servicios jurídicos gratuitos.

## **2.- Creación de una Comisión Delegada de vecinos para aprobar gastos y tomar decisiones**

Es ya un clásico en las comunidades, y en los administradores poco transparentes, intentar formar una comisión de gastos, o llamándolo de otra forma un número de vecinos seleccionados por el propio administrador para poder hacer y deshacer en cuanto a gastos e inversiones en la Comunidad, saltándose así las funciones de la Junta de Propietarios.

Se suele aducir que es para mayor operatividad pero la realidad es que hoy día existen numerosos canales para informar a todos los vecinos y que estos participen de las decisiones importantes de la Comunidad. Un administrador que no ha facilitado estos canales a los vecinos (internet, móvil, Whatsapp, ) no solo no es transparente sino que además perjudica al resto de vecinos con decisiones que intentan dejar sin efecto lo que marca la Ley en cuanto a la Junta de Propietarios. Con este intento cuando muchos gastos, presupuestos u obras lleguen a la junta de propietarios que solo se reúne una vez al año, estos ya estarán efectuados, y en la práctica no se podrán oponer los vecinos.

De esta forma se consigue que la decisión de todos los vecinos quede en manos de unos pocos, con una política de hechos consumados.

**Acciones Recomendadas:** Impugnar cualquier decisión que pueda tomar en ese sentido el Administrador y el presidente y limitar sus funciones de gasto en todo caso a aquellos no superiores a un a una cantidad prudente, debiendo recabar autorización de la Junta para Gastos Mayores.

### **3.- Instalacion de Bolardos o topes en la Cochera de la Comunidad.**

Se han instalado unos topes en las cocheras de la Comunidad, una vez mas sin conocimiento de la Junta de Propietarios. Estos topes se han colocado aduciendo que había propietarios que instalaban sus vehículos en dichas zonas y que en ellas estaban los extintores o mangueras de riego.

Bien para evitar que un vecino pueda aparcar el coche, un elemento movable y no siempre fijo, se instala un tope o bolardo incumpliendo la normativa de seguridad que además es permanente.

Cualquier vecino puede denunciar en el ayuntamiento la colocación de estos topes lo que conllevaría con seguridad una multa por parte de los servicios de inspección al estar limitando el acceso permanentemente a los elementos de seguridad.

#### **Acciones Recomendadas:**

Solicitar mediante burofax a la Junta de propietarios, presidente y administrador, que sean removidos los bolardos o topes. En caso contrario presentar denuncia ante la inspección del Ayuntamiento de Málaga, servicios de prevención y seguridad.

En el supuesto de una multa, reclamar al Presidente y subsidiariamente a la Junta Directiva su importe.

#### **Conclusiones:**

Esta comunidad carece de transparencia y rigor contable en el ejercicio de sus funciones, debido a que el administrador utiliza una plataforma contable obsoleta que da muy poca información a los vecinos en tiempo real y no es participativa.

No sabemos si el Presidente esta al corriente de que responde con su patrimonio personal sobre cualquier irregularidad que se pueda cometer en la Comunidad.

No existe un seguro de responsabilidad civil profesional, cuyo coste es ínfimo; que cubra al presidente y a la junta directiva en el ejercicio de sus funciones.

Advertencia al Presidente de la Comunidad de que es el máximo responsable de las acciones de la comunidad y que el movimiento de cantidades importantes de dinero siempre debe ser con consentimiento previo de la junta de Propietarios.

Cualquier multa o sanción que recaiga sobre la Comunidad por el mal ejercicio de las funciones del Presidente, este deberá resarcirlas a la Comunidad como ya se han dictado sentencias en este punto, de hay la importancia de un seguro que cubra estas contingencias.

Se recomiendo que en la próxima junta de Propietarios se requiera previamente sobre una formación exhaustiva de estos hechos, y en caso contrario se inicien las acciones legales correspondientes.

En Madrid a 14 de Diciembre de 2018.



Nº Envío: NB00035856989

18/12/2018 13:54:

(antiguo Fax ET)



BUROFAX Premium Plus



Nº de páginas excluida carátula 

1	1
---	---

Fecha / hora de admisión / tipo

18/12/2018 / 13:54:59 / BPP

Oficina admisión 2909694

Nº de fax destino RICO 26686

Nº contrato

Nº cliente

Anexo

**EXPEDIDOR**  
 DEL ALCAZAR CONSULTORES S.L.  
 MARCOS GOMEZ Nº 2 BJO  
 29013 MALAGA  
 MALAGA



NB00035856989

Acuse de recibo  PEE  Copia certificada  Custodia

**DESTINATARIO**  
 ASOCIACION DE PRESIDENTES DE COMUNIDADES  
 Y ADMINISTRADORES DE FINCAS (APAF)  
 VELÁZQUEZ 63 2 IZQ  
 28001 MADRID  
 MADRID

En caso de presentarse originales deficientes se deberán consignar las siglas: RE (Riesgo Expedidor)  
 Correos SOLO podrá emitir certificaciones de texto de los documentos que queden depositados en las oficinas en el momento de la admisión de los burofax.

Conforme



**FERNANDO DEL ALCÁZAR ESPAÑA**  
CL MARCOS GOMEZ Nº2 BAJO  
29013 MALAGA

En Málaga a 18 de diciembre de 2018

**APAF ( ASOCIACIÓN DE PRESIDENTES DE COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS)**  
C/Velázquez, 53 - 2º Izda.  
28001 Madrid

Estimados Señor.-

En mi calidad de Secretario Administrador de la Comunidad de Propietarios de la comunidad de Propietarios residencial San Telmo sita en Lex Flavia Malacitana (MÁLAGA) y con el número de colegiado 1.838 de Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga, vengo a poner en conocimiento los hechos citados en el presente escrito y a requerir lo expuesto a continuación.

#### **HECHOS:**

1º.-Hemos tenido conocimiento de la emisión con fecha 14 de diciembre de 2018 de informe realizado con membrete de su asociación que se está circularizando entre vicepresidentes y vecinos de la misma. ( ANEXO 1).

2º Dudamos de la veracidad de dicho informe o la manipulación del mismo puesto que el mismo no se encuentra firmado, y además contradice lo establecido en el código deontológico de su asociación. ( ANEXO 2). De obligado cumplimiento para todos sus asociados y empleados de sus despachos. ( como recogen el art. 2 párrafo 2 y art.6.3).

#### **Sobre la AUSENCIA DE RÚBRICA EN EL INFORME:**

Art.2.1 " *Principio básico.* es norma fundamental que los asociados de APAF, fomenten la transparencia en su gestión y rompan el paradigma del ocultismo y poca profesionalidad que en ocasiones tiene el sector de la Administración de Fincas". también entendemos de aplicación lo establecido en el art. 2.9, sobre publicidad al finalizar cada punto del supuesto informe ofreciendo los servicios de sus funciones.

#### **Sobre el CONTENIDO DEL INFORME :**

Son múltiples los aspectos que no se corresponden entre el informe emitido y el código Deontológico publicado en su página web, por no entrar en detalles:

**2ªA) FALTA DE DILIGENCIA Y PROFESIONALIDAD EN EL INFORME.** el informe entra en contradicción tanto lo expuesto en los art. 2.4 a 2.8 , al carecer del mínimo rigor sobre las afirmaciones vertidas , hacer referencia a información sesgada y o no referirla , y no haber solicitado poder contrastar la misma.

**2ªB) DESCREDITO CONTINUO DE LA LABOR DE LA ACTUAL ADMINISTRACIÓN SIN BASE ALGUNA** , el informe falta a lo establecido en el punto 4.4 de su propio código deontológico, realizando una series de afirmaciones en sus conclusiones que demuestran el desconocimiento de la realidad de la gestión realizada en la misma y de la información suministrada a los vecinos de la comunidad. No hace mención a la información suministrada por la actual administración por publicaciones en la página web, mente probablemente por desconocimiento sobre la ausencia de publicación de movimientos bancarios, contratos, o la obsolescencia de los contratos e incluso llega a acusar al administrador de ausencia de cultura financiera, cuando yo soy no solamente Administrador de Fincas, sino Economista, Abogado, miembro del REFOR, Administrador Concursal y Judicial, Perito Económico de los Juzgados de Andalucía y Madrid, e incluso el Director del Departamento de Estudios Económicos del Colegio de Economistas de Málaga, y responsable de la publicación trimestral BARÓMETRO ECONÓMICO DE MÁLAGA.

Por todo lo expuesto, **SOLICITO:**

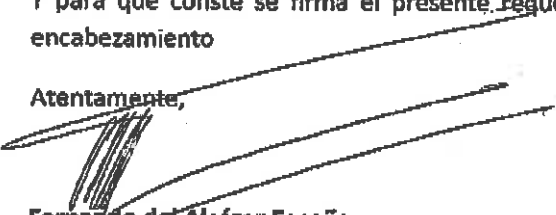
**1ª QUE APAF SE PRONUNCIE SOBRE LA AUTORIA DEL "INFORME SOBRE LA COMUNIDAD RESIDENCIAL SAN TELMO, PLAZA LEX FLAVIA MALACITANA 5-17, MÁLAGA"**, mediante la **DESVINCULACIÓN DE LA EMISIÓN DEL MISMO O LA RATIFICACIÓN DEL MISMO.**

**2ª EN EL IMPROBABLE SUPUESTO DE RATIFICACIÓN DEL INFORME SE IDENTIFIQUE AL AUTOR Y RESPONSABLE MATERIAL** del mismo.

**3ª En el caso de no recibir contestación al presente escrito en el plazo de tres días hábiles, CONSIDERAREMOS QUE LA ASOCIACIÓN APAF ES LA AUTORA MATERIAL DEL CITADO INFORME**, y que asume las consecuencias jurídicas y económicas que se pueden derivar de las afirmaciones realizadas en el contenido del mismo.

Y para que conste se firma el presente requerimiento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

Atentamente,



**Fernando del Alcázar España**  
Administrador de Fincas ICAF 1.838  
Economista , colegiado 2.535 Colegio de Málaga  
Abogado, ICAMA, colegiado 7.976



**ASOCIACIÓN DE PRESIDENTES DE  
COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Quienes Somos:**

Somos un grupo de profesionales, Abogados, arquitectos, expertos juristas y Administradores de Fincas cuya labor es la defensa del vecino y las comunidades de Vecinos.

Ofrecemos asesoramiento totalmente GRATUITO para la resolución de incidencias, problemas y conflictos en las Comunidades de Vecinos.

Auditamos anualmente más de 3000 Comunidades

Para más información [www.apaf.es](http://www.apaf.es)

**INFORME SOBRE LA COMUNIDAD RESIDENCIAL SAN TELMO, PLAZA LEX  
FLAVIA MALACITANA 5-17 MALAGA**

**Antecedentes:**

Un grupo de vecinos de la comunidad Residencial San Telmo se ponen en contacto con esta asociación debido al malestar en la gestión e la comunidad aportando cuentas emitidas por el Administrador, Comunicados y distinta documentación.

Procedemos a tener una entrevista con alguno de los vecinos.

De la Documentación aportada y las entrevista realizadas emitimos el siguiente

**INFORME**

La información ofrecida a los vecinos es escasa y no esta actualizada, el administrador no informa de los movimientos de las cuentas bancarias ni de los gastos en tiempo riel, y como consecuencia se derivan una serie de actuaciones que no están Informados los vecinos que en definitiva son los máximos responsables de la gestión de loa Comunidad a través de la Junta de Propietarios.

Con la tecnología actual es muy fácil mantener informado a todos los vecinos y que estos tomen las decisiones mas adecuadas.. Un sistema opaco, y poco participativo conlleva que las decisiones sobre gastos o movimientos de cuentas sean tomados por unos



pocos, y que cuando la mayoría de vecinos se enteran de ese presupuesto admitido o ese gasto, ya sea tarde al estar ya bien comprometido el gasto o ya realizado.

1.- Movimiento de 60.000 euros sin la preceptiva autorización de la Junta de Propietarios.

Una de las quejas de los vecinos es el movimiento de 60.000 euros que se produce desde la cuenta de la comunidad en el banco de Sabadell a una cuenta de la comunidad en Unicaja.

No se puede saber que se hizo con ese dinero o si esta sirvió para garantizar algún tipo de operación, ya que lo que aporta, el Administrador, es un extracto de los movimientos del banco sin autentificar. Debería haber aportado una certificación bancaria de movimientos de la entidad donde garantice que estos importes siempre estuvieron a disposición de la Comunidad.

No obstante y presuponiendo que no hubo ninguna distracción del dinero para otros fines ajenos a la comunidad, lo que se demuestra es la escasa cultura financiera a tenor del argumento utilizado por escrito, ante los vecinos para ese movimiento de dinero.

Basándose en que debido a la situación en Cataluña el dinero corría peligro en una entidad como el Banco de Sabadell inicia dos transferencias de 30.000 euros los días 4 y 5 de octubre de 2017 a la cuenta de Unicaja.

Esto lo hace sin comunicarlo, y sin el previo acuerdo de la Junta de Propietarios, y es solo el 28 de diciembre dos meses después cuando sube el extracto de los movimientos y justifica esta acción, con un escrito y el argumentario ya descrito.

Independientemente de que esto se pudiera hacer de "buena fe" lo que demuestra es el total desprecio a la información y a contar con los vecinos para ejecutar una acción tan importante como mover el 80 por ciento del saldo de una cuenta a otra sin la preceptiva autorización de la junta de propietarios.

En las más de 3000 comunidades que audítamos anualmente nunca hemos visto nada parecido y además el motivo aducido nos parece irreal y pueril. (peligro de los fondos como consecuencia de la situación catalana).

**Acciones Recomendadas:** Solicitar certificación bancaria al administrador y al presidente de que ese saldo estuvo permanentemente a disposición de la Comunidad.

En caso de ser negativa la respuesta presentar la preceptiva denuncia ante los juzgados.

Apaf ofrece servicios jurídicos gratuitos.

2.- Creación de una Comisión Delegada de vecinos para aprobar gastos y tomar decisiones

Es ya un clásico en las comunidades, y en los administradores poco transparentes, intentar formar una comisión de gastos, o llamándolo de otra forma un número de vecinos seleccionados por el propio administrador para poder hacer y deshacer en cuanto a gastos e inversiones en la Comunidad, saltándose así las funciones de la Junta de Propietarios.

Se suele aducir que es para mayor operatividad pero la realidad es que hoy día existen numerosos canales para informar a todos los vecinos y que estos participen de las decisiones importantes de la Comunidad. Un administrador que no ha facilitado estos canales a los vecinos (Internet, móvil, Whatsapp, ) no solo no es transparente sino que además perjudica al resto de vecinos con decisiones que intentar dejar sin efecto lo que marca la Ley en cuanto a la Junta de Propietarios. Con este intento cuando muchos gastos, presupuestos u obras lleguen a la junta de propietarios que solo se reúne una vez al año, estos ya estarán efectuados, y en la práctica no se podrán oponer los vecinos.

De esta forma se consigue que la decisión de todos los vecinos quede en manos de unos pocos, con una política de hechos consumados.

**Acciones Recomendadas:** Impugnar cualquier decisión que pueda tomar en ese sentido el Administrador y el presidente y limitar sus funciones de gasto en todo caso a aquellos no superiores a un a una cantidad prudente, debiendo recabar autorización de la Junta para Gastos Mayores.

### **3.- Instalacion de Bolardos o topes en la Cochera de la Comunidad.**

Se han instalado unos topes en las cocheras de la Comunidad, una vez mas sin conocimiento de la Junta de Propietarios. Estos topes se han colocado aduciendo que había propietarios que instalaban sus vehículos en dichas zonas y que en ellas estaban los extintores o mangueras de riego.

Bien para evitar que un vecino pueda aparcar el coche, un elemento movable y no siempre fijo, se instala un tope o bolardo incumpliendo la normativa de seguridad que además es permanente.

Cualquier vecino puede denunciar en el ayuntamiento la colocación de estos topes lo que conllevaría con seguridad una multa por parte de los servicios de inspección al estar limitando el acceso permanentemente a los elementos de seguridad.

#### **Acciones Recomendadas:**

Solicitar mediante burofax a la Junta de propietarios, presidente y administrador, que sean removidos los bolardos o topes. En caso contrario presentar denuncia ante la inspección del Ayuntamiento de Málaga, servicios de prevención y seguridad.

En el supuesto de una multa, reclamar al Presidente y subsidiariamente a la Junta Directiva su importe.

#### **Conclusiones:**

Esta comunidad carece de transparencia y rigor contable en el ejercicio de sus funciones, debido a que el administrador utiliza una plataforma contable obsoleta que da muy poca información a los vecinos en tiempo real y no es participativa.

No sabemos si el Presidente esta al corriente de que responde con su patrimonio personal sobre cualquier irregularidad que se pueda cometer en la Comunidad.

No existe un seguro de responsabilidad civil profesional, cuyo coste es ínfimo; que cubra al presidente y a la junta directiva en el ejercicio de sus funciones.

Advertencia al Presidente de la Comunidad de que es el máximo responsable de las acciones de la comunidad y que el movimiento de cantidades importantes de dinero siempre debe ser con consentimiento previo de la junta de Propietarios.

Cualquier multa o sanción que recaiga sobre la Comunidad por el mal ejercicio de las funciones del Presidente, este deberá resarcirlas a la Comunidad como ya se han dictado sentencias en este punto, de hay la importancia de un seguro que cubra estas contingencias.

Se recomiendo que en la próxima junta de Propietarios se requiera previamente sobre una formación exhaustiva de estos hechos, y en caso contrario se inicien las acciones legales correspondientes.

En Madrid a 14 de Diciembre de 2018.



ASOCIACIÓN DE PRESIDENTES DE  
COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

# **Código Deontológico de las Asociación de Presidentes de Comunidades y Administradores de Fincas**

## **1. PREÁMBULO**

El presente Código Deontológico ha sido redactado y adoptado por APAF, con el propósito de que sus asociados tengan un comportamiento profesional, transparente y ético en su relación profesional con las Comunidades que administra.

Los asociados de APAF se obligan por el articulado y estipulaciones de este Código y se comprometen a cumplir tanto en sí mismas como en su espíritu.

El presente Código establece las normas y conductas básicas de los asociados de APAF en su relación con los clientes, con otros asociados, y así como otros profesionales o empresas con los que mantengan algún tipo de contacto, sean asociados o no, además de recoger los principios que van a presidir todas estas relaciones. El cumplimiento del presente Código Deontológico es una garantía de buen hacer de nuestros asociados, que por su pertenencia a APAF se obligan a mantener estos principios y normas como garantía de su excelencia en el servicio que prestan.

### **1.1. De la Naturaleza de nuestras reglas deontológicas**

Estas reglas deontológicas están diseñadas para garantizar, por su aceptación libremente consentida, la buena ejecución por parte de las empresas, personas físicas y jurídicas que constituyen la APAF, de sus actividades de Administración de Fincas, de consultoría y asesoramiento, en todo el ámbito del territorio español.

### **1.2. Objetivos y principios del Código**

El asociado, así como sus empleados, personal y colaboradores, están obligados a respetar y cumplir el presente Código en el desarrollo de su actividad, como medio para conseguir los fines y objetivos de la APAF que se resumen en desarrollar y profesionalizar el sector de las Administraciones de Fincas.

### **1.3. Ámbito de aplicación**

Las siguientes normas se aplicarán a todos los miembros y asociados de APAF, a su personal y a todos sus colaboradores, presentes y futuros.

## **2. PRINCIPIOS GENERALES DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL**

El presente Código Deontológico ha sido redactado y adoptado APAF, con el propósito de que sus asociados tengan un comportamiento profesional, transparente y ético en su relación profesional con las Comunidades que administra.

Los asociados de APAF se obligan por el articulado y estipulaciones de este Código y se comprometen a cumplir tanto en sí mismas como en su espíritu.

El presente Código establece las normas y conductas básicas de los asociados de APAF en su relación con los clientes, con otros asociados, y así como otros profesionales o empresas con los que mantengan algún tipo de contacto, sean asociados o no, además de recoger los principios que van a presidir todas estas relaciones. El cumplimiento del presente Código Deontológico es una garantía de buen hacer de nuestros asociados, que por su pertenencia a APAF se obligan a mantener estos principios y normas como garantía de su excelencia en el servicio que prestan.

### **2.1. Principio Básico**

Es norma fundamental que los asociados de APAF, fomenten la transparencia en su gestión y rompan el paradigma de ocultismo y poca profesionalidad que tiene en ocasiones el sector de la Administración de Fincas.

De esta manera los asociados de APAF deberán proveer de herramientas a sus administrados (presidentes, comuneros) que les faciliten la consulta en tiempo real de las cuentas de su comunidad al objeto de que esta información al ser transparente transmita confianza y buen hacer hacia nuestros clientes.

Los miembros de la APAF están obligados a buscar los mejores acuerdos y convenios con empresas de mantenimiento o con profesionales que redunden en la reducción de costes para la comunidad, sin que mermen la calidad de los servicios, pero siendo proactivos en la búsqueda de descuentos por volumen y gestión que se repercutirán íntegramente en el abaratamiento de los servicios.

## 2.2. Medio ambiente y ahorro energético

Los asociados de APAF promoverán activamente el ahorro energético en cualquier forma y medio. Especialmente fomentarán el ahorro de papel, el de luz en las comunidades, y el reciclaje de material. Además controlarán de forma proactiva el gasto en cualquier tipo de energía.

Este tipo de ahorro será repercutido íntegramente en beneficio de la comunidad de propietarios.

## 2.3. Ayuda a personas discapacitadas y mayores

Los asociados de APAF, vigilarán el cumplimiento de las normas vigentes en cuanto a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios que Administren.

De igual forma promoverán el uso de servicios destinados a mejorar la calidad de vida de personas discapacitadas o mayores.

También fomentarán la contratación en el ámbito de las Comunidades de personas discapacitadas al objeto de su incorporación al mercado laboral.

## 2.4. Independencia

El ejercicio de los deberes empresariales de los asociados, imponen una independencia absoluta a cualquier presión, tanto de la que resulte de sus propios intereses como de cualquier tipo de influencia exterior. Debe evitarse cualquier atentado contra la independencia de cada asociado, no descuidando en ningún caso la ética profesional, con el objeto de satisfacer los intereses de los clientes y de terceras personas.

## 2.5. Dignidad

El asociado deberá actuar en todo momento con la honorabilidad que requiere esta profesión, evitando todo comportamiento que suponga descrédito para la misma.

## 2.6. Integridad

El asociado debe ser diligente, honesto y leal en el desempeño de su actividad y en la relación con sus clientes, los demás asociados y terceros, evitando con los mismos situaciones de conflicto.

## 2.7. Formación y Profesionalidad

Todos los asociados de APAF, deberán estar familiarizados con las leyes, ordenanzas, reglas, regulaciones, políticas públicas, costumbres, tecnología, herramientas, formas y procedimientos que afecten al sector de la Administración de Fincas, en su ámbito de actuación. Para ello se preocuparán de que la totalidad de sus empleados reciban y tengan la formación y preparación adecuada.

## 2.8. Diligencia

El asociado debe recabar la mayor información posible sobre los productos que sean objeto de su actividad y le sean encargados por el cliente, para poder cumplir correctamente su cometido.

En el caso de que se le entreguen fondos o cantidades para afianzar operación, se deberán custodiar con total diligencia.

## 2.9. Imagen

Todos los asociados de APAF están obligados a eliminar cualquier práctica y comportamiento que pudiera dañar la imagen hacia el público o desacreditar la profesión de Administración de Fincas.

## 2.10. Publicidad

Todos los asociados procurarán identificarse a la hora de realizar cualquier acción publicitaria encaminada a darse a conocer al público en general, además deberán cerciorarse de la veracidad de los datos y de la información que aparezca en su publicidad.

## 3. RELACIONES CON LOS CLIENTES

### 3.1. Obligaciones con los clientes

El asociado no actuará sin encargo previo de su cliente y deberá actuar en todo momento conforme a la legislación vigente en todas las operaciones en las cuales intervenga. Es, en todo caso, libre de rechazar o aceptar los asuntos en que se solicite su intervención, no siendo necesario expresar los motivos de su decisión.

El asociado no aceptará un encargo si sabe que no tiene competencia o capacidad para realizarlo óptimamente.

### 3.2. Buena Fe

El asociado debe en todo momento actuar de buena fe y en defensa de los intereses de sus clientes, guardando fidelidad a los mismos, pero tratando de manera justa e igualitaria a todas las partes en relación.

### 3.3. Veracidad

Todos los asociados de APAF deberán dar información real y veraz en su publicidad y en sus presentaciones, y en modo alguno equivocarán ni crearán confusión al público.

Ningún miembro de APAF llevará al equivoco, ni fomentará o creará confusión a un cliente, proveedor, profesional de la administración de fincas o cualquiera otra de las partes de una relación comercial, ni usará ningún procedimiento fraudulento o engañoso en el ejercicio de su trabajo. Todos los miembros de APAF evitarán la exageración, el falseamiento o la manipulación de hechos relevantes relativos a la prestación de sus servicios.

### 3.4. Igualdad

Los asociados de APAF no dejarán de dar un servicio profesional condicionado a ninguna persona por motivos de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Los asociados de APAF no podrán tomar parte en ningún plan o acuerdo para discriminar a ninguna persona en razón a los motivos ya expuestos.

### 3.5. Calidad

Todos los asociados de APAF deberán proporcionar un servicio de excelencia por encima del nivel de servicio comúnmente esperado por el público en su trato con un administrador de fincas.

Todos los miembros de APAF deberán recomendar a sus clientes que reciban consejo legal cuando la defensa de sus intereses así lo requiera. Ningún asociado de APAF deberá aconsejar sobre asuntos que estén más allá de su experiencia profesional.

### 3.6. Lealtad

Ningún Asociado recomendará o sugerirá a un cliente el uso de los servicios de otra organización o empresa en la que tenga intereses financieros, sin revelar este hecho en el momento de tal recomendación o sugerencia.

### 3.7. Documentación de operaciones

Siempre que sea posible, los Asociados, deberán asegurarse de que todas las obligaciones monetarias o financieras, y todos los compromisos con respecto a los servicios prestados se realicen por escrito, manifestando el acuerdo exacto entre las partes.

En el momento en que cualquiera de las partes de la transacción firme o vise cualquier documento, los asociados de APAF deberán asegurarse de que tal parte reciba una copia del documento firmado o visado.

### 3.8. Fijación de honorarios

El Asociado deberá informar al cliente de lo que pide en concepto de honorarios por la gestión que realice y el importe de los mismos deberá ser equitativo.

### 3.9. Recepción de cantidades

El Asociado deberá expedir un recibo o justificante por las cantidades que perciba, expresando en el mismo todas las circunstancias que motiven la percepción de las mismas.

Todas las cantidades percibidas por los Asociados de APAF de sus clientes, entregadas con provisionalidad y destinada a garantizar la consecución de cualquier servicio, deberán custodiarse con la mayor diligencia.

## 4. RELACIONES ENTRE LOS MIEMBROS DE APAF

### 4.1. Lealtad

Entre los asociados debe existir lealtad y un respeto recíproco, evitando siempre competencias ilícitas.

Los asociados procurarán compartir sus experiencias y conocimientos con el fin de enaltecer y fortalecer su profesión

### 4.2. Equivalencia entre asociados

Todos los asociados deberán basar sus relaciones en un plano de igualdad. Ningún asociado buscará ventajas injustas sobre otros asociados.

### 4.3. Colaboración

El asociado que requiera la colaboración de otro, le ofrecerá toda la información necesaria para el buen

fin del asunto, debiendo, en todo caso, salvaguardar los intereses del cliente, sin ocultar las circunstancias esenciales del caso.

Cualquier pacto entre los mismos deberá ser debidamente documentado con el objeto de evitar conflictos entre los mismos.

#### 4.4. Respeto Mutuo

En el ejercicio de su trabajo y la conducción de su negocio, todos los asociados de APAF deberán esforzarse por evitar polémicas con otros profesionales del sector, sean o no miembros de la Asociación.

Ningún miembro de APAF deberá desacreditar públicamente las prácticas de otros profesionales ni dar opinión personal sobre el ejercicio de otros profesionales del sector. Si se pide la opinión sobre ellos a un miembro de APAF y este entiende apropiado responder, tal opinión deberá darse con estricta integridad profesional y cortesía.

### 5. RESPONSABILIDAD DE LOS ASOCIADOS

#### 5.1. Responsabilidad

Los asociados de APAF están sujetos a responsabilidad en el caso de infracción o incumplimiento de sus deberes en el desempeño de su trabajo y del código deontológico.

#### 5.2. Órgano de Control

Las facultades disciplinarias, de control y cumplimiento de todas las obligaciones, deberes y respeto de los principios éticos, recogidos en los Estatutos y en el presente Código Deontológico corresponden a la Junta Directiva de la Asociación.

### 6. DISPOSICIONES FINALES

#### 6.1. Sujeción a la normativa legal

El presente Código Deontológico estará sujeto en todo momento a la ley aplicable.

Si cualquier estipulación de este Código fuera contraria o incompatible con algún Tratado, Constitución, Ley, Ordenanza, Regla o Normativa aplicable, se entenderá derogada e inaplicable dicha estipulación.

#### 6.2. Aprobación

El presente Código Deontológico fue aprobado en Junta Directiva de la APAF y estará vigente hasta su modificación.

#### 6.3. Entrada en vigor

El presente Código Deontológico será aplicable y de obligado cumplimiento para todos los miembros, asociados, empleados y profesionales de APAF, desde el día siguiente de su aprobación.



#### NOTA SOBRE EL SALDO DEL BANCO SABADELL.-

Como se informo en las Juntas celebradas, tras la celebración del referéndum del día uno de octubre en Cataluña, y ante la incertidumbre creada, la administración recomendó al presidente mover parte del saldo de la comunidad a una cuenta que no tuviese sede social en Cataluña. ( Al igual que hicieron otros 3000 Millones de euros) .

Como la comunidad no tenía cuenta abierta en otra entidad y es necesario autorizar la apertura de cuenta tras la celebración de una junta General, se opto por transferir los fondos provisionalmente a una cuenta de suplidos de la COMUNIDAD SAN TELMO EN UNICAJA , a nombre Administración de fincas especialmente habilitada al efecto y donde solo se encontrarían depositados estos fondos, hasta la celebración de la junta de diciembre.

Se realizaron dos transferencias de 30.000€ los días 4 y 5 de octubre.

Tras la Junta del 21 de diciembre se cerró la cuenta de suplidos en UNICAJA ingresándose el importe íntegro de traspasado de nuevo a la cuenta del Banco Sabadell.

Los extractos de los movimientos bancarios y contables de dichas cuentas se encuentran colgados en la página web, desde el pasado 28 de diciembre y además han sido proporcionados en las juntas a los vecinos que han solicitado dicha información.

Es decir, que los fondos de la comunidad siempre se han encontrado depositados en una cuenta separada exclusiva para la comunidad.

Como administradores consideramos que nuestro deber es proteger en todo momento los intereses de la comunidad, y en aquellos momentos, los riesgos de una intervención sobre la entidad banco de Sabadell era alta, ( de hecho tuvo que trasladar su sede social) y aunque el importe hubiese estado garantizado por el fondo de cobertura de depósitos, esto no habría evitado un posible procedimiento en el cuál los fondos de la comunidad hubiesen estado retenidos o indisponibles por lo que entendemos que la decisión adoptada en aquel momento era razonable y acertada.

Ahora bien, es cierto que como administradores quizás debimos comunicar nuestra actuación y razones a la comunidad para evitar cualquier tipo de suspicacia, aunque dado que la Junta General estaba prevista a dos meses vista consideramos suficiente con dar las explicaciones en la misma, por lo que, nos disculpamos si algún vecino ha considerado que no ha sido correctamente informado de las medidas adoptada e intentaremos trasladar estas medidas en el futuro a toda la comunidad para la mayor transparencia e información.



ASOCIACIÓN DE PRESIDENTES DE  
COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

El día 14 de Diciembre Apaf emitió un informe como resultado de varias entrevistas con vecinos y de documentación oficial pública y accesible proporcionada por la administración de la comunidad SAN TELMO en Malaga.

Después de haber emitido el informe a petición de estos vecinos y solo en base a la información referida, recibimos escrito/burofax del administrador, haciendo referencia a dos cuestiones que en realidad no entran en el fondo del asunto sino a dos cuestiones de procedimiento.

Apaf denunciaba:

Punto 1 Movimiento de 60.000 euros de los fondos de la comunidad sin conocimientos de estos.

Punto 2 Colocación de bolardos y topes sin informe de previsión de riesgos.

Punto 3 Intento de usurpar las funciones de los vecinos y de la junta directiva nombrando otra junta en la sombra, y aduciendo inoperatividad de preguntar a todos los vecinos.

Ante esto el Administrador, no niega ni contradice ninguna de estas aseveraciones, sino su burofax o protesta se basa en:

El escrito no eta firmado.

Su titulación como Economista para argumentar que tiene cultura financiera. Apaf en su escrito aseguraba falta de cultura financiera.

Ante esto Apaf expone:

Nos ratificamos punto por punto en nuestro anterior escrito.

Y en respuesta a las dos argumentaciones:

Apaf es una asociación de diversos profesionales, sus informes siempre a petición de presidentes o vecinos son elaborados de forma colegiada por varios de sus miembros.

La mayoría de organizaciones de este tipo (organizaciones de Consumidores etc.) no firman sus informes sino que son informes realizados y auspiciados por la propia organización.

En cuanto a la cultura financiera, no dudamos que el Administrador en cuestión, tenga conocimientos sobrados sobre temas financieros, e incluso que tiene una cultura financiera extensa, pero una cosa es tener esa cultura y otra aplicarla en todos sus actos de gestión.

Concretamente en el acto de gestión que se denunciaba, fue el movimiento de 60.000 euros de las cuentas de la comunidad sin el conocimiento de los vecinos, y tal como el reconoció en su escrito titulado NOTA SOBRE EL SALDO DEL BANCO SABADELL no de forma muy ortodoxa y sobre todo argumentando la “cuestión catalana” es algo que sin ninguna duda no puede atribuirse como un acto que en si mismo respete las más mínimas normas financieras en cuanto a su ejecución. Es por esto que nos permitimos catalogar e incluso volver a ratificar que este sistema de manejo de fondos de la comunidad carece de “Cultura Financiera”.

Respeto hacia los administrados, toda vez que se le comunica este movimiento dos meses después de haberse producido.

En los demás puntos que denunciábamos nos ratificamos en ellos.

Por otro lado y como recomendación a los vecinos de la comunidad San Telmo y debido a la opacidad de las cuentas y contratos, recomendaríamos una auditoria de las cuentas de la Comunidad

En Madrid a 10 de Enero de 2019

Apaf (Asociación de Presidentes y Administradores de Fincas)

