



# LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANTE LA LEY DE VIVIENDA



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La nueva Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo, que ya está en vigor, ha reconocido expresamente en su normativa a los administradores de fincas, lo que es ciertamente importante para seguir “poniendo en el mapa” a los que verdaderamente son los que llevan a cabo la administración de las comunidades de propietarios bajo el lema de la formación continuada, la colegiación para asegurar y proteger mejor a los intereses de los propietarios de viviendas en régimen de propiedad horizontal y para canalizar ante el Estado y las CCAA reformas y mejoras que tiendan a hacer más acertados los textos legales siempre en beneficio de los ciudadanos. ¿Y qué señala esta Ley de cara a los administradores de fincas? Pues es importante que en el art. 2 que lleva por rúbrica *Fines de las políticas públicas de vivienda* se incluya que “constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias(...) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas

públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios”. Con ello, es importante señalar que se cuenta con los administradores de fincas en una materia tan importante como es la de ayudar al Estado a fijar las políticas de vivienda, por lo que se asume en la Ley la relevancia de la opinión de los administradores de fincas colegiados en la determinación de cuál debe ser la implementación de una política adecuada en materia de viviendas, momento importante, pues, para que se escuche al colectivo cuando propone medidas de reforma, entre ellas, la nueva y reclamada LPH que derogue y sustituya a la actual de 1960. Nada menos. Importante es, también, la Disposición adicional sexta que lleva por rúbrica Los administradores de fincas. Es decir, una disposición específica y propia para este colectivo, auténtico reconocimiento de su importancia. Ciertamente, sin embargo, que no se ha terminado por exigir la colegiación obligatoria en la



Ley, ya que define a los administradores de fincas como “las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas”. Se exige que “deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles”. Pero no anuda que la forma de su ejercicio deba serlo por adscripción a colegios territoriales. En cuanto a la forma de su actuación se exige que “deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta Ley”. Claro está que si se exige la actuación con arreglo a “códigos éticos” decir que los únicos que fijan la deontología son los colegios profesionales, de tal manera que quien no lo está en un colegio no puede asegurar su actuación profesional con respecto a un código ético que no tiene como referente en ningún sitio a dife-

rencia de los colegiados que tienen el control deontológico de los colegios. Se exige la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente. Por ello, son los colegios los que aseguran esta cobertura de responsabilidad civil para el caso de que una comunidad pueda sufrir daños y perjuicios en la actuación de un administrador de fincas. Pero ¿quién asegura a una comunidad que contrata a un no colegiado que está asegurado? Solo la adscripción a un colegio y que la comunidad contrate a un colegiado permite a esta estar convencida de la cobertura del seguro en caso de daños causados en su actuación profesional. También se añade en la Disposición adicional quinta la creación de un Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, por lo que este grupo de trabajo que se confecciona en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, es preciso que se implique a los administradores de fincas colegiados para regular los arrendamientos de locales.

**20 AÑOS**

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

**Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES**

PRESENTE  
FUTURO  
SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?  
**TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.**

www.grupoureka.com  
grupoureka@grupoureka.com  
91 813 36 35

**Grupo Ureka**