

APAF insiste en la importancia de administrar las comunidades de vecinos con transparencia para evitar fraudes

Desde la Asociación Profesionales de Administradores de Fincas ha solicitado al Consejo General que intervenga y se prohíban prácticas poco transparentes como la 'cuenta única'

26 de noviembre de 2018. La Asociación de Presidentes y Administradores de Fincas de España (APAF) ha manifestado una vez más su queja y reivindicación ante el Consejo General de Administradores de Fincas y ante la Agencia Tributaria a consecuencia de las malas prácticas de algunos Administradores de Fincas. En los últimos años, el ente asociativo ha reiterado su preocupación por estas acciones y las consecuencias de ello en el sector profesional.

Desde APAF se ha solicitado al Consejo General que intervenga y, desde la propia entidad, se prohíban prácticas poco transparentes tales como la cuenta única, que puede poner en riesgo los fondos de las comunidades y facilita la ocultación u opacidad por parte de los administradores de fincas que aún las utilizan. Muy al contrario de lo planteado por APAF, esta práctica no sólo no es censurada por algunos Colegios de Administradores de Fincas, sino que algunos incluso la promueven y defienden.

Muchos vecinos de comunidades viven ajenos a esta realidad y permiten que su vivienda, uno de los elementos fundamentales de su patrimonio, esté administrada con una gestión opaca para desviar fondos o cobrar comisiones de los proveedores, todo ello en perjuicio de la comunidad y de los vecinos. “De todos es sabido que una mala gestión en una comunidad hace que esta pierda valor en el mercado, se deteriore y las viviendas que la conforman por ende también pierdan valor”, apuntan desde APAF.

“Es curioso que la mayoría de nosotros proteste ante un abuso de una compañía telefónica o en el taller del coche; sin embargo no demos importancia a la gestión de nuestra vivienda que en muchas ocasiones estamos pagando casi media vida”, añaden desde la directiva de la entidad. “El gran problema es que los Colegios de administradores manifiestan públicamente que estar colegiado es una garantía de profesionalidad y buen hacer y desgraciadamente no es así ya que algunos colegios de Administradores de Fincas fomentan la opacidad y la poca.

Para evitar cualquier exceso por parte de un administrador, APAF exige a sus asociados que utilicen sistemas que garanticen la información y el acceso a las cuentas de la comunidad en tiempo real y prohíban el sistema de gestión denominado cuenta única.

De esta forma, con transparencia y controlando los pagos e ingresos de una forma mancomunada entre el administrador y la comunidad, es imposible que se produzca la distracción de fondos.

“Los vecinos de cualquier comunidad deben estar informados en todo momento y tener acceso a todos los contratos, pagos, ingresos, etc. Lamentablemente en el sector de la administración de fincas estamos acostumbrados a que el administrador solo haga acto de presencia en la junta anual; es en ese momento cuando presenta unas cuentas en papel sin ninguna información adicional y muchas veces sin conciliación bancaria”.

Desde APAF se recomienda que las comunidades se gestionen como empresas, con transparencia, controles con auditorias y a través de medios tecnológicos que existen hoy día para comunicar e informar a los vecinos.

La distracción de los fondos de la comunidad no se producen solamente por la retirada de efectivo sino en ocasiones por el cobro de comisiones ilegales a los proveedores aumentando el coste de los servicios que necesite la comunidad o bajando su calidad.

Qué es el sistema de gestión de ‘cuenta única’

El sistema de cuenta única de un administrador se produce cuando sólo existe una cuenta bancaria a nombre del mismo, en la cual recibe todos los ingresos de todas las comunidades que administra, es decir, los ingresos y gastos se canalizan a través de una sola cuenta cuyo titular es propio gestor. “Por supuesto a final de año no liquida intereses proporcionales de los saldos, por lo que se produce una apropiación indebida y tampoco existe conciliación bancaria”, afirman desde la Asociación de Presidentes y Administradores de Fincas de España (APAF).

Este sistema no es ilegal, pero sí va contra el código deontológico básico de cualquier administrador, aunque APAF ha pedido a la Agencia Tributaria y al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas que lo prohíban, sin haber tenido éxito hasta el día de hoy.

Más información al respecto en www.apaf.es