

Asociación Profesional de Administradores de Fincas

C/ Velázquez, 53 - 2º Izda.

28001 Madrid,

Teléfono 902 101 755

MINISTERIO DE HACIENDA

AGENCIA TRIBUTARIA

SERVICIOS CENTRALES DE INSPECCION

Málaga 15 de Septiembre de 2014

Estimados Sres:

La asociación profesional de Administradores de fincas APAF es un colectivo integrado por más de 200 profesionales que nos dedicamos a la Administración de Fincas en toda España.

Ponemos en su conocimiento la práctica entendida de la utilización del sistema de "**Cuenta Unica**" por muchos Administradores de fincas en toda España.

En esta denuncia vamos a citar concretamente a dos, pero como decimos, esta práctica está muy extendida algo que nos preocupa ya que tiene muchas implicaciones tanto a nivel de fraude fiscal, riesgo económico para las comunidades de vecinos e implicaciones en nivel competencia desleal.

ANTECEDENTES:

El sistema de cuenta única es aquel por el que un administrador utiliza una cuenta única para la gestión de todas las comunidades de vecinos que Administra. Esta cuenta está a nombre bien del propio Administrador o bien de una sociedad administrada por él. Además de no contar con ninguna fiscalización, ni conciliación bancaria, estas cuentas generan un flujo muy importante de dinero que suele ser desviado para otras actividades ya que escapan al control de los vecinos.

De esta práctica se deriva:

1.- No poder cumplir con el Real Decreto 828/2013 publicado en el BOE el 26-10-13, que desarrolla el nuevo régimen especial del criterio de caja en el IVA, establece que **con efectos de 1 enero 2014** pasan a incluirse como obligados a presentar la declaración de operaciones con terceras personas (modelo 347) "las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal".

2.- No contabilizar ni abonar correctamente los intereses generados por los depósitos de las comunidades. Estos intereses se generan en una cuenta a nombre del administrador y por lo tanto al ser estos intereses generados por importes en depósito de los pagos de cuotas de vecinos para el mantenimiento de la comunidad

3.- Como consecuencia del punto anterior, cualquier incidencia administrativa, multa o embargo con respecto al administrador, los importes podrían ser retirados de esa cuenta que no está a nombre de comunidades

Por este sistema se administran enormes cantidades de dinero, hay Administradores que llegan a tener más de 200 comunidades de vecinos con sus saldos, ingresos y gastos derivados a una sola cuenta y que manejan cantidades de millones de euros.

Recabar pruebas concretas de que administradores están utilizando este sistema es muy fácil ya que tan solo hay que cotejar los ingresos de los vecinos por cuotas, con la titularidad de la cuenta donde se ingresan esos recibos. Tenemos constancia de que muchos de esos fondos han sido utilizados para la compra/venta de activos inmobiliarios. En muchas circunstancias nos encontraremos con que muchos Administradores no podrán reponer el dinero sacado de las cuentas comunes de las Comunidades.

Ante esta situación APAF ha denunciado esta situación al Consejo General de Administradores de Fincas, (cuya fotocopia adjuntamos y de la cual no recibimos respuesta) y en los próximos días nos dirigiremos a las organizaciones de consumidores y medios de prensa denunciando esta situación.

DENUNCIA DE HECHOS CONCRETOS:

Al objeto de cursar esta denuncia que esperamos sea lo más amplia posible procedemos a nombrar según nuestros datos y conocimiento dos administradores concretos que en el sector es de sobra conocido que trabaja por cuenta única. Como le hemos dicho las pruebas están hay solo hace falta ver los saldos bancarios de cuentas a su nombre y solicitar informe de donde proceden esos ingresos.

CASO 1

Que opera bajo esta administración y directamente con el administrador de la sociedad que también tiene administraciones a su cargo

CASO 2

Cuyos administradores son:

SOLICITAMOS

Por todo lo anterior solicitamos a la Administración Tributaria, investigue esta situación y tome las medidas oportunas para conseguir que situaciones como estas sigan produciéndose y evitar los perjuicios que tanto para la hacienda pública como para los vecinos tiene este tipo de situaciones.

En Madrid a 19 de febrero de 2014

Estimados Sres.:

Nos dirigimos a Vds. desde la Asociación profesional de Administradores de Fincas (APAF), al objeto de denunciarles un hecho que, si bien se lleva produciendo desde hace tiempo, recientemente y con el tema de la crisis se está acentuando.

Se trata de una práctica que perjudica seria y económicamente a los vecinos de comunidades de propietarios. Esta práctica es la denominada "cuenta única". Es decir el administrador de fincas, cobra los recibos y paga los gastos de todas las Comunidades a través de una única cuenta, y a su nombre.

Gracias a este sistema es fácilmente comprensible que muchos administradores cobren jugosos intereses que les corresponderían a cada una de las comunidades. Además al tener saldos muy altos utilizan el dinero para comprar carteras o simplemente para especular inmobiliariamente, motivo este último por el que se están descubriendo ahora innumerables fraudes al estallar la burbuja inmobiliaria.

Es fácilmente comprensible la opacidad que este sistema les supone a los vecinos, que pierden todo el control sobre sus cuentas ya que no existe conciliación bancaria. Pero es que además en los últimos meses hemos asistido a numerosos casos en donde los administradores se han llevado todo el dinero dejando a los vecinos indefensos. De igual forma se hace imposible el ejercicio del derecho que pueda tener cualquier vecino a revisar o auditar las cuentas a través de la cuenta corriente.

Desde Apaf estamos luchando porque el gobierno legisle y prohíba este sistema y obligue a los administradores de Fincas a llevar una contabilidad profesional, en cuentas siempre mancomunadas donde el administrador no pueda disponer del dinero alegremente, y donde exista una transparencia en cuanto a los movimientos de dinero de las cuentas contables.

Ahora hay una modificación legislativa que obligará a todas las comunidades a presentar el modelo 347 (declaración anual de operaciones con terceras personas). Dicha medida tiene como finalidad que afloren las bolsas de fraude y dinero negro, medidas que aplaudimos, pero que se antojan insuficientes si no se acompañan de medidas que incidan en la necesidad de que las comunidades presenten un sistema contable donde los movimientos se reflejen con las cuentas bancarias y que éstas estén separadas por comunidades. De igual forma, abogamos por la creación de un Registro General de Cuentas de Comunidades (similar

al Registro Mercantil), lo cual ayudará a controlar el primer foco de economía sumergido existente en España.

Nos ponemos a su disposición para aclararles cualquier tema o por si quieren profundizar más en el tema y le pedimos su ayuda al objeto de poder denunciar esto en los medios de prensa.

Reciban un cordial saludo.



Antonio Martínez

Dpt. Gestión APAF

C/. Velazquez, 53 2º Izq. 28001 Madrid Tlf. 902 101 755

gestion@apaf.es - www.apaf.es