

## *La conservación del patrimonio inmobiliario y del entorno urbano*

La gestión profesional de los administradores de finca es clave también para atender nuevas exigencias legales, ayudas públicas, rehabilitación y alquiler de vivienda

**SERGIO NASARRE AZNAR** | Madrid | 13 FEB 2014 - 13:19 CET

**1**

**Archivado en:** [Administradores fincas](#) [Opinión](#) [Comunidades vecinos](#) [Arquitectura](#) [Conservación vivienda](#) [Vivienda](#) [Arte](#) [Urbanismo](#) [Banca](#) [Finanzas](#)

---

Parece que hemos aprendido pocas cosas de la crisis de 2007: los bancos han vuelto a comercializar nuevos productos financieros complejos para consumidores (warrants, pagarés, fondos estructurados,...) aprovechando el fracaso de las MiFID (ya en revisión en Europa); ciertos sectores económicos siguen queriendo volver a hacer lo que hacían antes de la crisis (la construcción como principal motor de la economía); se sigue reduciendo la inversión en I+D+I y, en cambio, alentando proyectos faraónicos de dudoso modelo de crecimiento (grandes casinos); y lo que faltaba, se quiere hacer desaparecer como profesión colegiada en la Ley de Servicios Profesionales a uno de los pocos profesionales especializados en uno de los pocos bienes que todos, especialmente los poderes públicos, deberíamos cuidar, visto lo visto, cual es la vivienda: los administradores de fincas. ¿De verdad que la actividad de los profesionales de la gestión de viviendas no tiene suficiente "interés general", como requiere el artículo siete para poderse exigir colegiación?

El Código Civil impone importantes obligaciones a los propietarios de inmuebles, entre ellos, tener cuidado de los mismos y soportar los daños que se deriven de su falta de cuidado. Al tiempo, la vida en común, cual es la organizada en propiedad horizontal (Ley 49/60), impone una serie de limitaciones al dominio en aras a las relaciones de vecindad y a la convivencia, cuya gestión no es sencilla. A esta complejidad se añade que las comunidades de propietarios no tienen formalmente personalidad jurídica, pero a efectos prácticos es como si la tuvieran: pueden intervenir en juicio, tienen un pseudo-patrimonio (fondo de reserva), etcétera.

No sin ser criticable que el legislador no se haya ni planteado seriamente darles tal personalidad jurídica a las comunidades -como existe en numerosos países del norte de Europa-, el hecho es que es absolutamente necesario que un profesional cualificado y controlado proceda a la gestión de dichas comunidades.

Alguien tiene que organizar lo que es de todos: convocar las reuniones (más complejo en Cataluña con la reforma prevista si se quiere hacer de forma electrónica); informar técnicamente a los propietarios de las nuevas disposiciones legales que les incumben colectivamente (ITE, cédulas de habitabilidad y certificados energéticos, subvenciones públicas a la rehabilitación, etcétera), mediar en las disputas de acuerdo con la Ley 5/2012 y su reglamento de desarrollo; proponer iniciativas y soluciones; custodiar el patrimonio de la comunidad, emplearlo adecuadamente para el sustento de los elementos comunes, asesorar a los órganos de la comunidad en la toma de decisiones y a los propietarios (especialmente a los más vulnerables con derechos especiales, como discapacitados o tercera edad), reaccionar en situaciones de urgencia y emergencia, etcétera. Con honrosas excepciones (caricaturizadas por el Sr. Cuesta en la famosa serie televisiva "Aquí no hay quien viva"), difícilmente hallamos presidentes vocacionales en las comunidades de vecinos: las responsabilidades que conlleva no quieren ser asumidas por muchos que lo ven como una carga, más que como un servicio. ¿Qué mejor que un profesional externo asuma la responsabilidad de todo ello? Un ejemplo. La reciente Ley 8/2013 incrementa las posibilidades para la rehabilitación y regeneración de

viviendas y del entorno urbano, proporcionando ayudas públicas, algunas de ellas vinculadas a fondos europeos pensados para restaurar edificios, manzanas y barrios. En este contexto, son las comunidades de propietarios quienes deben asumir mayor protagonismo y deben ser debidamente informadas de las posibilidades, ventajas, costes y consecuencias. De nuevo un profesional especializado que esté en su bando, más allá de otros intereses públicos y privados, para llevar a cabo esta función.

Y, en cuanto al alquiler, una de las principales críticas que se ha hecho a nuestro sistema de arrendamiento -no por casualidad el de menor cuota de mercado de la Europa Occidental- es la falta de su vertebración y profesionalización, contabilizándose un 55% de vivienda alquilada en negro; es decir, ni declarada ni controlada. El legislador no puede permitirse la eliminación de un gatekeeper que profesionalice y controle el acceso al arrendamiento. O que no exista un profesional especializado que pueda redactar y ejecutar un contrato perfectamente adaptado a la reciente Ley 4/2013 que garanticen el equilibrio de derechos y obligaciones de las partes, fianzas, cobros, reparaciones y mediación en conflictos para evitación de procesos judiciales.

Sergio Nasarre Aznar es catedrático de Derecho Civil y director de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili