

# «Nuestras competencias son muy amplias e ilimitadas»

**Rafael Trujillo** Presidente del Colegio de Administradores de Fincas



**CARLOS  
CHERBUY**

✉ sanfernando@lavozdigital.es

El representante del colectivo llama la atención sobre la necesidad de contar con profesionales para evitar problemas en las cuentas de una comunidad

**CÁDIZ.** Rafael Trujillo está al frente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y ante lo acontecido recientemente, en el que una gestora se llevó presuntamente 72.000 euros de las cuentas de las comunidades que administraba, reclama la necesidad de contar con profesionales para esta materia.

–¿Por qué es importante contar con un profesional a la hora de gestionar una comunidad?

–La necesidad se hace evidente dadas las demandas de conocimientos técnicos que se requieren para resolver las situaciones creadas hoy en las comunidades. La complejidad de la interpretación de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, requiere un conocimiento ágil para llevar a cabo la toma de acuerdos adecuadamente. Ya lo es complicado para los que estudiamos cada día y nos formamos. Además hay un problema que pasa inadvertido, y es que el presidente de la comunidad adquiere responsabilidad civil directa sobre diversas situaciones. Esa responsabilidad solo se traslada en el caso de un profesional cualificado y legalmente reconocido que la asuma. Existen ya criterios judiciales sobre este asunto y que pueden acarrear problemas importantes.

–Lo que ha pasado en San Fernando, con el robo de 72.000 euros de varias comunidades, ¿cómo afecta al resto de profesionales?

–Estos hechos causan indignación y a la vez desconfianza, pero también es motivo de análisis para conocer el origen y la responsabilidad, para valorar la causa que lo ha provocado. En primer lugar no se trata de una persona con la titulación de Administrador de Fincas, ni tampoco es colegiada. Esto deja a las comunidades indefensas al no poder repercutir sobre los seguros que de ser colegiada hubiera tenido. Tampoco pueden instar la vía administrativa y solo



Rafael Trujillo, máximo representante de los administradores de fincas. :: L. V.

le quedó la penal que a su vez no le garantizan la recuperación de lo perdido. Además la responsabilidad recae en quien le contrató y quien omitió su obligación 'in-vigilando' y permitió o permitieron la ausencia de información. Hay que recordar que ya el Colegio desde 1996, había certificado la ausencia de titulación y de colegiación. Además de siete certificado más a lo largo de estos años, por tanto no ha habido ignorancia.

–¿Tan sencillo resulta quitar dinero de una comunidad?

–Lo primero que hay que destacar es que se trata de un acto delictivo realizado por un sujeto que no es Administrador de Fincas Colegiado. Por tanto hay que calificar las cosas como son. Además resulta sencillo si se le tolera y se permite por omisión de responsabilidades. Cada año se presentan unas cuentas que el presidente normalmente revisa y firma, es lo que hacemos los administradores colegiados, y por tanto el presidente conoce la información documental directamente. Además los colegiados, ponemos a disposición de los propietarios la documentación para que sea analizada, ofrecemos una garantía personal, acreditación de formación y en el último caso las garantías financieras que el Colegio controla, y que ahora te-

nemos desde 600.000 euros hasta 1.800.000 euros.

–¿Es común que se sobrecargue al administrador con tareas que no son de su competencia?

–Las competencias del administrador son muy amplias e ilimitadas, ya que la Ley de Propiedad Horizontal, describe sus obligaciones y define además «las expresamente encomendadas por la Junta General». Por tanto no se trata de sobrecarga sino de asunción de competencias, obligaciones y responsabilidades.

–¿Cuáles son los principales puntos a tener en cuenta en la gestión de comunidades?

–No me gusta la palabra 'gestión', que es precisamente lo que ha ocurrido. La gestión no es precisamente la 'Administración', ya que esta asume la acción y responsabilidad directa, mientras que la gestión es el trámite de asuntos. Así la administración se define como la ciencia social que persigue la coordinación eficaz y eficiente de los recursos de un grupo social para lograr sus objetivos con máxima productividad.

–¿Cuáles son los retos del Colegio?

–En Cádiz somos ya 340 colegiados, y el reto es la formación y preparación para afrontar las situaciones con mayor conocimiento de las materias.

## EN PRIMER PLANO

**JOSÉ MARÍA  
GONZÁLEZ  
SANTOS**  
ALCALDE  
DE CÁDIZ



**Métodos.** El Gobierno local que preside fue imagen ayer en todos los informativos al ser desalojados cuatro de sus concejales de un desahucio. Al margen de la problemática de los afectados, de la urgente necesidad de ayuda, los ediles deben plantearse si su función es comportarse como activistas o tratar de buscar soluciones por otras vías. Manifestándose no podrán afrontar lo que les viene.

**MIRIAM  
ALCONCHEL**  
DELEGADA DE  
POLÍTICA SOCIAL  
DE LA JUNTA



**Comedores.** Finalmente, los más de 150 niños de Cádiz que tienen problemas para recibir una alimentación saludable y estable recibirán asistencia gracias a la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento. Este programa, que ya se pone en marcha hace varios veranos, permite usar los centros escolares como punto de distribución o como centros de asistencia.

**JOSÉ DAVID  
SÁNCHEZ**  
PORTAVOZ  
ANDALUCISTA  
EN CÁDIZ



**Reproche.** El representante del PA recuerda al nuevo alcalde de Cádiz que incumple su propio código ético. En la campaña, los dirigentes de Podemos aseguraron que no duplicarían cargos pero ahora el regidor admite que será diputado en la Corporación Provincial. El andalucista lamenta que los que prometían aire fresco y nuevas normas las violen tan rápidamente.

**JOSÉ MARÍA  
GARCÍA  
LÓPEZ**  
ESCRITOR



**Semblanza.** El autor abulense afincado en El Puerto llega a la Fundación Alberti de la mano de su colega y amigo José Ramón Ripoll para recuperar la figura de un controvertido genio creador, Pier Paolo Pasolini. Este año se cumplen 40 de su brutal asesinato y los recuerdos, escritos y filmados, son constantes. A la oportunidad se une el interés del artista recordado.