

## REGLAMENT D'OFICIALS HABILITATS D'ADMINISTRADORS DE FINQUES COL·LEGIATS

### PREÀMBUL

La funció multidisciplinària de l'Administrador de Finques, així com el constant increment de normativa reguladora que afecta als distints àmbits del nostre sector, ha requerit una necessària evolució dels despatxos envers criteris empresarials amb l'objectiu d'aconseguir una gestió més eficaç sense menyscabament en la qualitat dels serveis. Per tot això, per a l'Administrador de Finques cada dia és més necessari poder delegar algunes de les seves funcions en determinats col·laboradors i personal del seu despatx, com pot ser l'assistència a les Juntes de Propietaris, sense deixar d'assumir per això la responsabilitat íntegra que suposa la seva activitat.

Des del Col·legi Professional, entenent que la nostra activitat professional constitueix una funció social de màxima rellevància, es considera que aquesta delegació de funcions fa necessària una preparació específica mitjançant una formació pràctica i integrada del personal, motiu pel qual ha previst el reconeixement exprés de la figura de l'Oficial Habilitat, a fi de garantir la qualitat dels seus serveis i acreditar davant de tercers les màximes garanties en benefici dels clients.

### ARTICLE PRIMER.- DEFINICIÓ

Són Oficials Habilitats els empleats dels Administradors de Finques Col·legiats en exercici que, complint amb el que es disposa en el present Reglament, obtinguin el nomenament que els habiliti i acrediti per exercir aquesta funció per delegació del titular, que consistirà en auxiliar en l'exercici de la gestió integral de la secretaria i administració de les Comunitats de Propietaris, d'acord amb el que estableix el Llibre Vè del CCCat.

### ARTICLE SEGON.- REQUISITS I PROCEDIMENT

Per ser Oficial Habilitat caldrà que es compleixin les següents condicions:

#### 1. Requisits:

- a) Ser major d'edat.
- b) Ser de nacionalitat espanyola, de la Unió Europea o d'algun Estat signatari de l'Acord sobre l'espai econòmic Europeu. En altre cas, tenir residència en el territori de l'Estat Espanyol.



c) Aportar la següent documentació:

- Instància de l'Administrador Col·legiat sol·licitant l'habilitació de l'empleat proposat, fent constar que assumeix totes les responsabilitats derivades de l'actuació de l'oficial davant de les Comunitats de Propietaris administrades. Aquesta instància haurà d'estar acompanyada dels següents documents:
  - Fotocopia DNI del sol·licitant
  - Dues fotografies recents mida carnet
  - Justificant d'estar donat d'Alta al Règim de la Seguretat Social com a empleat laboral de l'Administrador de Finques proponent, o com autònom dependent d'aquest. Aquest extrem s'acreditarà amb l'aportació, per a la seva confrontació, dels impresos TC1 i TC2 de la Tresoreria General de la Seguretat Social o, en el seu cas, el justificant d'estar d'alta en el règim d'autònoms juntament amb el corresponent contracte de treball.
  - Declaració responsable de l'Administrador de Finques Col·legiat conforme la persona proposada no està sotmesa a cap de les causes d'incapacitat o incompatibilitat establertes per les Lleis i els Estatuts del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.
- Certificat de penals.

d) No haver estat inhabilitat mitjançant resolució ferma, per a l'exercici de la professió d'Administrador de Finques Col·legiat, en cas que tingui o hagi tingut en qualsevol moment aquesta condició.

## 2. Procediment:

Una vegada presentada la documentació en aquest Col·legi i comprovant que es compleixen tots els requisits precedents, la Junta de Govern prendrà l'acord respecte a la sol·licitud.

Per causar alta com a Oficial Habilitat d'Administrador de Finques Col·legiat es necessitarà acreditar uns coneixements específics, la qual cosa es podrà fer mitjançant la superació d'un curs de formació teòrica i pràctica en matèria de Propietat Horitzontal que el Col·legi garanteix que impartirà, com a mínim, un cop l'any.

Finalitzat el curs de formació caldrà que els aspirants superin les corresponents proves d'aptitud. La Junta de Govern prendrà l'acord sobre la inscripció de tots aquells que les hagin superat, i se'ls hi proveirà de la corresponent credencial d'Oficial Habilitat, on haurà de constar el nom de l'Administrador de Finques Col·legiat per a qui presta els seus serveis; també seran inscrits en el Registre d'Oficials Habilitats del Col·legi.

Excepcionalment, en cas que el sol·licitant acrediti degudament experiència professional en la gestió de comunitats de propietaris durant un període superior a 5 anys, no serà necessari que realitzi aquest curs de formació, únicament haurà de superar les proves d'aptitud mencionades al paràgraf anterior.

Aquells sol·licitants que reuneixin la condició d'Administradors de Finques Col·legiats sense exercici, només caldrà que s'inscriguin en el Registre d'Oficials Habilitats.

Anualment o en qualsevol moment a requeriment del Col·legi, s'haurà d'acreditar la permanència de l'Oficial Habilitat en el Règim de la Seguretat Social en el despatx de l'Administrador de Finques titular, mitjançant la presentació per a la seva confrontació dels impresos TC1 i TC2 corresponents a l'últim mes vençut. En cas de trobar-se en la situació d'autònom dependent de l'Administrador de Finques titular, s'aportarà el justificant d'estar al corrent de pagament en el règim d'autònoms.

### **ARTICLE TERCER.- OBLIGACIONS ECONÒMIQUES**

L'habilitació de cadascun dels Oficials comportarà per a l'Administrador titular, el càrrec de les obligacions econòmiques que en cada moment determini la Junta de Govern.

### **ARTICLE QUART.- EXTINCIÓ DE LA CONDICIÓN D'OFICIAL HABILITAT**

L'Oficial Habilitat cessarà en l'exercici de la seva funció:

1. Per extinció de la relació laboral, bé a voluntat pròpia o per cessament.
2. Per incompatibilitat sobrevinguda amb posterioritat a l'obtenció del seu nomenament.
3. Per no haver presentat els justificants de romandre d'alta en el Règim de la Seguretat Social o en el Règim d'Autònoms corresponent.
4. Per sol·licitud motivada de l'Administrador de Finques Col·legiat titular degudament notificada al Col·legi.
5. Per acord motivat de la Junta de Govern.
6. Per haver causat baixa l'Administrador de Finques Col·legiat titular o per passar a la situació de no exercent, la qual cosa comporta automàticament el cessament de tots els Oficials Habilitats al seu càrrec.
7. Per incompliment de l'obligació recollida a l'article 5.2 d'aquest Reglament.

En tots aquests casos, l'Administrador de Finques Col·legiat titular o l'Oficial Habilitat, en el seu cas, tindran l'obligació de tornar la seva credencial al Col·legi.

## **ARTICLE CINQUÈ.- CANVI D'ADMINISTRADOR DE FINQUES TITULAR**

Perquè un Oficial Habilitat el qual hagi causat baixa en el despatx del seu Administrador titular, pugui incorporar-se a un altre, haurà de complir els següents tràmits i condicions:

1. Instància de sol·licitud firmada pel nou Administrador de Finques Col·legiat, acreditant el compliment de tots els requisits detallats en l'Article Segon.
2. La Junta de Govern, a la vista de la documentació presentada i dels antecedents que obren en el Col·legi, acordarà si procedeix l'habilitació a favor del nou titular, amb l'advertiment que durant el termini de 12 mesos, el nou Administrador de Finques Col·legiat no podrà administrar finques en règim de Propietat Horitzontal provinents de l'anterior titular. En cas d'incompliment serà considerat com un acte de competència deslleial recollit a l'article 8.4 dels Estatuts col·legials qualificant-se com a falta greu de conformitat amb l'article 58.3 dels mateixos.

## **DISPOSICIÓ FINAL**

El present Reglament ha estat aprovat per la Junta General de Col·legiats, després d'haver-se sotmès a un període d'informació pública col·legial per un termini superior a un mes, i havent resolt les corresponents consultes, al·legacions i suggeriments formulats.

Aprovat el 15 de gener de 2013 per la Junta Extraordinària de Col·legiats.

