

Contrato de Administración de Fincas (facilitado por el Consejo General de Colegio de Administradores de Fincas)

En Madrid, a 7 de febrero de 2002.

REUNIDOS

De una parte, DON ANTONIO RODRIGUEZ LÓPEZ, Presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble nº 5 de la calle Morcuera de esta población.

Y de otra parte, DON JOSÉ PEÑA REDONDO, Administrador de Fincas Colegiado nº 10.024, con despacho en ésta, calle Peregrinos nº 8 obrando en nombre propio.

Después de reconocerse mutua y recíprocamente la capacidad legal y necesaria para contraer y obligarse y la especial para este pacto, obrando el primero de los comparecientes en su capacidad legal representantes de la Comunidad que preside, puestos de común acuerdo, convienen y hacen constar los siguientes pactos de:

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

1º DON ANTONIO RODRIGUEZ LÓPEZ en la calidad con que obra, debidamente autorizado por la Junta de Propietarios, nombra a DON JOSÉ PEÑA REDONDO Secretario/Administrador de la Comunidad de Propietarios de la finca sita en la calle Morcuera nº 5 de Madrid.

2º DON JOSÉ PEÑA REDONDO acepta el nombramiento y promete desempeñar el cargo de conformidad a las normas legales, a las especiales disposiciones que emanen del Colegio profesional del que forma parte y a los pactos que se convienen en el presente Contrato de servicios.

3º El Administrador se compromete y obliga a presentar a la Comunidad de Propietarios, anualmente, el presupuesto de los gastos normales previsible, así como su distribución entre los distintos departamentos. De no existir variación previsible en tales gastos anuales, el presupuesto podrá suponerse igual al del ejercicio anterior, o incrementado en el tanto por ciento que proponga el Administrador.

4º Aceptando el presupuesto presentado, en la propia Junta se determinará la forma de atender a los gastos presupuestarios, ya sea mediante la aportación al Administrador de un fondo de maniobra inicial y suficiente, con abono posterior de las cantidades resultantes como saldo de la liquidación, ya mediante la entrega al citado Administrador de unas provisiones de fondos periódicos suficientes para atender a los gastos presupuestados.

5º Las aportaciones aprobadas deberán ser realizadas al Administrador necesaria y obligatoriamente mediante domiciliación a través de cuenta en Banco o Caja de Ahorros que cada propietario designe. No obstante, el Administrador y la Comunidad podrán concertar de común acuerdo entre ellos, otra forma de pago.

6º Comunidad y Administrador manifiestan tener plena conciencia de que el Administrador es única y exclusivamente depositario de los fondos comunales conjuntos. El Administrador responderá en cualquier momento de la existencia de estos fondos, de los que solamente dispondrá lo siguiente:

a) Para el pago de los gastos generales presupuestados del inmueble considerados como fijos, tales como portería, seguridad social, ascensor, arbitrio solares, seguros de incendios y responsabilidad civil, consumos de agua y luz, escalera, etc.

b) Para el pago de los gastos imprevistos, no fijos, cuyo importe en ningún caso excederá de 1/24 partes del total de los ingresos anuales previstos.

c) Para el pago de los gastos imprevistos que, bajo su responsabilidad, ordene el Presidente durante el transcurso del ejercicio económico. Dichos gastos deberán ser conformados por el Presidente, previamente a su pago, si su importe excede de 1/12 partes del total de ingresos anuales previstos.

d) Para el pago de los gastos que, aun cuando sean individualizados, la Comunidad encargue realizarlos al Administrador y hubieren sido previstos en el presupuesto anual, tales como contribuciones y arbitrios municipales.

e) Para atender a la reparación de cualquier tipo de reparación que tenga el carácter de urgente y cuya no realización cause o pueda causar daño grave a alguno de los propietarios.

7º Caso de que, por indicación y bajo la responsabilidad del Presidente de la Comunidad, debiere realizarse alguna obra extraordinaria de importancia, o arias menores no previstas en el presupuesto de gastos del ejercicio, la administración podrá pasar al cobro un recibo extraordinario, por el importe que corresponda a cada propietario, previo informe del motivo y causas del mismo.

8º La administración no está obligada a satisfacer ningún gasto fijo o individualizado, previsto o imprevisto, si por cualquier circunstancia la Comunidad no dispone de suficiente depósito en la

administración, entendiéndose como tal el saldo que hubiere entre todo lo recaudado y lo pagado, sea individual o general.

9º Si por circunstancias especiales la administración adelantare cantidades o diera crédito a la Comunidad, ésta quedaría obligada al los siguientes compromisos:

- a) A aceptar un cargo por intereses del 8 por 100 anual sobre la total cifra adeudada.
- b) A liquidar cada propietario en particular y la Comunidad en conjunto el saldo correspondiente al cierre de la inmediata liquidación de cuentas.
- c) A responsabilizarse entre sí aceptando el prorrateo que resulte de algún propietario o propietarios que no abonaren los saldos o provisiones de u particular, inclusive los gastos individualizados que correspondan a los mismos.

10º Serán prorrateados entre todos los propietarios el impago de los saldos de algún o de algunos de ellos, aun cuando el saldo comunal fuere favorable a la Comunidad. Dada la circunstancia de que la falta de pago de algún propietario perjudica al resto de la Comunidad, el Administrador ejercerá al máximo su fuerza para conseguir el pago de las devoluciones que se produzcan, pero teniendo en cuenta que la deuda lo es a la Comunidad y no a la administración y que es obligación del propietario el atender a los pagos puntuales.

11º La administración cerrará la liquidación cada ejercicio económico que se iniciará el día primero del primer mes de uno de los trimestres anuales del año y finalizará el último día del cuarto trimestre transcurrido.

Ningún propietario podrá exigir la rendición de cuentas hasta que hubiere transcurrido el ejercicio anual, si bien el Presidente de la Comunidad o persona delegada por el mismo podrá inspeccionar en cualquier momento las cuentas comunales.

12º Al fin de cada ejercicio económico, presentada la liquidación correspondiente al mismo, y aprobada por la Junta, deberán liquidarse los saldos resultantes que sean contrarios, diciéndose sobre los favorables.

Como se ha indicado anteriormente, queda autorizado el Administrador para prorratear entre los demás propietarios de la Comunidad los saldos no satisfechos por alguno de ellos.

13º se estima inicialmente como domicilio legal de cada propietario el respectivo departamento de la finca. Caso contrario, y de no ser así, viene obligado el propietario a notificar su domicilio y las variaciones que en el mismo se produzcan. También vienen obligados los propietarios a comunicar cualquier transacción del departamento al Administrador, su fecha, y el nombre y domicilio del nuevo propietario.

14º Queda autorizada la administración para concertar en nombre de la Comunidad, los contratos de servicios y de suministros, los abonados de conservación, y los seguros de responsabilidad civil y de incendios, a no ser que, especialmente en Junta de Comunidad se conviniera lo contrario.

15º El Administrador, el personal de su despacho, o la persona de aquél designe, cuidará de tener en orden todas las cuestiones laborales de los empleados de la finca. También intervendrá como mediador en las cuestiones que se susciten entre los componentes de la Comunidad cuando así lo sea solicitado, y asistirá por sí mismo o delegando a empleado competente, siempre y cuando ostente el cargo de Secretario, a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta de Propietarios.

16º El presente Contrato se concierta por un ejercicio económico anual , que será prorrogado tácitamente por ejercicios sucesivos hasta tanto no decidiera la Junta en reunión ordinaria, o en reunión extraordinaria, en la forma prevista por la Ley, prescindir de los servicios de administración concertados.

Si la rescisión de los servicios de administración se realiza por acuerdo de Junta extraordinaria, la Comunidad deberá abonar al Administrador los honorarios que le correspondan por el período que resta transcurrir de aquel ejercicio económico, a no ser que la rescisión del contrato se debiera justa causa, por incumplimiento de sus funciones por parte del Administrador, por voluntad del mismo o por acuerdo mutuo entre las partes.

17º EL Administrador percibirá de la Comunidad en concepto de honorarios la cantidad de ----- euros anuales equivalentes a ----- euros mensuales por departamento, incluidas ya en esta cantidad las pagas extraordinarias, suma no inferior a la determinada como mínima por el baremo de honorarios del Colegio de Administradores de Fincas.

18º El importe de los honorarios de administración convenidos, se acomodará automáticamente cada dos años a las modificaciones sufridas por el índice de coste de la vida que publica el Instituto Nacional de Estadística.

19º Los honorarios de administración convenidos no comprenden la preparación, convocatoria y asistencia de Juntas extraordinarias, ni la realización de servicios o trabajos especiales que, en su caso, serán percibidos aparte por el Administrador.

20º Es independiente de los honorarios concertados el importe de los gastos de material de oficina, cobro de recibos a domicilio, impresos y sellos.

21º Si por cualquier causa se rescindiere el presente contrato, la Comunidad queda obligada:

- a) A notificarlo fehacientemente al Administrador con treinta días naturales de antelación a la fecha en que desee prescindir de sus servicios.
- b) A abonar el importe total del saldo que resulte de la liquidación final, si éste es contrario a la Comunidad.
- c) A abonar el importe de los honorarios de administración y gastos de oficina hasta la fecha de cese de la administración, teniendo en cuenta lo previsto en el pacto 16.
- d) A no convenir los servicios de otro Administrador profesional hasta tanto no se haya liquidado las cuentas con el Administrador cesante.

Por su parte el Administrador queda obligado:

- a) A presentar liquidación final de cuentas en la Comunidad, en un período máximo de sesenta días a partir de la fecha en que se le comunique su cese.
- b) A entregar a la Comunidad o a quien la represente, toda la documentación y datos de la misma que obren en su poder, dentro del mismo plazo.
- c) A entregar el saldo favorable que pudiere existir en favor de la Comunidad.

22º De no convenirse especialmente y en forma expresa lo contrario, el Administrador ostentará el cargo de Secretario de la Comunidad; los honorarios por tal concepto ya se comprenden en los convenidos en el pacto 17.

23º **PACTOS ESPECIALES:**-----

Y estando conformes, lo firman por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

Por la Comunidad

El Administrador