

**LIBRO IX: NORMAS DE DEONTOLOGÍA, RESPONSABILIDADES,
RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONES. RECURSOS.**

TITULO I.- PRINCIPIOS GENERALES.

ARTICULO 91°.- Las presentes normas se encaminarán a conformar la actitud de los Administradores de Fincas en el desempeño de su actividad como tales, siendo constitutivas, además, de su código moral profesional en sus relaciones con sus clientes, compañeros y Colegios.

ARTICULO 92°.- Con independencia de la técnica profesional, el Administrador de Fincas tiene que ejercer su actividad con esencial carácter humanista, con una conducta moral profesional intachable, sujeto a los imperativos de la buena fe, la confianza, el respeto y la responsabilidad, anteponiendo los legítimos intereses que tiene encomendados a cualquier otro y, conjugando, en el ejercicio profesional, la ciencia con la conciencia.

ARTICULO 93°.- En el desarrollo de su actividad profesional, el Administrador de Fincas viene obligado a actuar aplicando la técnica profesional y relativa al caso, para lo que atenderá a su permanente y adecuada formación, mediante el estudio y conocimiento de las materias, doctrinas y experiencias imprescindible para el correcto ejercicio profesional.

ARTICULO 94°.- Con independencia de la actuación técnica, el Administrador de Fincas acomodará su actitud profesional a las normas éticas y morales, y a la realidad social y, en cualquier caso, tendrá presente la actuación en conciencia aplicando libre y razonablemente las soluciones más adecuadas a la moral usual, y más respetuosa para los intereses individuales y sociales, y cualesquiera otros que tuviese encomendados.

ARTICULO 95°.- El Administrador de Fincas debe respetar el principio de la ética profesional, y sus actuaciones estarán basadas en la rectitud, la integridad y la honestidad, con una conducta ordenada y sin tacha que no mermen el honor y dignidad profesionales.

ARTICULO 96°.- En su actuación, el Administrador de Fincas debe rechazar cualquier presión o ingerencia ajenas que puedan limitar su libertad profesional y procurar beneficios injustos a unos clientes en perjuicio de otros.

ARTICULO 97°.- El ejercicio de la profesión debe ser prestado personalmente por el titular, sin perjuicio de las colaboraciones y ayudas administrativas para el buen funcionamiento de su despacho.

Ningún Administrador de Fincas debe permitir que se use su nombre o servicios profesionales de cualquier modo que haga posible la práctica profesional a personas que no estén legalmente autorizadas.

ARTICULO 98°.- El Administrador de Fincas viene obligado a respetar escrupulosamente las Normas Colegiales sobre Honorarios, evitando cualquier tipo de actuación desleal directa o indirecta sobre materia tan importante para la dignidad profesional.

CAPITULO I: RELACIÓN CON LOS CLIENTES.

ARTICULO 99°.- La relación de los Administradores de Fincas con sus clientes debe desarrollarse bajo los principios básicos de la confianza y la buena fe, pudiendo estar regulada mediante un contrato de prestación de servicios.

ARTICULO 100°.- En el desempeño de su cometido profesional, el Administrador de Fincas será diligente, ejecutando puntualmente los trabajos adecuados en cada momento y del mejor modo posible, según la naturaleza del caso y las instrucciones que pudiera haber recibido.

Debe guardar secreto de las informaciones que de cualquier forma lleguen a su conocimiento con motivo del encargo profesional, aun después de terminado éste.

Viene obligado a dar cuenta de sus operaciones en los bienes que le han sido encomendados profesionalmente y a practicar las liquidaciones y abonar los saldos puntualmente en los periodos convenidos.

ARTICULO 101°.- En la Administración de comunidades, el Administrador procurará mantener la relación y convivencia entre los propietarios, agotando para ello las gestiones y soluciones amistosas, y evitando en

cuanto sea posible la aplicación de medidas coactivas.

ARTICULO 102°.- Cuando el Administrador de Fincas cese en la prestación de su servicio profesional, por revocación o renuncia, deberá hacer al cliente entrega de la documentación que obrara en su poder, practicar la liquidación y abonar los saldos que procedieren en su caso en el plazo de quince días a contar desde la aprobación del estado de cuentas, salvo que expresamente se le concediera un plazo mayor. El incumplimiento por parte del Administrador cesado de la obligación determinada anteriormente significará la renuncia a cualquier reclamación profesional con respecto al nuevo Administrador nombrado, el cual deberá hacerse cargo de la administración sin precisar de venia.

CAPITULO II: RELACIÓN CON LOS RESTANTES ADMINISTRADORES DE FINCAS.

ARTICULO 103°.- Las relaciones de cualquier clase entre el Administrador de Fincas, deben desarrollarse con el máximo respeto y cortesía, prestándose las máximas facilidades para el cumplimiento de las obligaciones profesionales. Están obligados a facilitarse mutua información general siempre que no afecte al secreto, así como a prestarse ayuda y colaboración.

En ningún momento, y será sancionado disciplinariamente, se dirigirá a otro compañero en tono despectivo, jocosos, humillante, que atente contra su dignidad profesional y lo menosprecie ante terceros.

ARTICULO 104°.- En los casos de enfermedad, larga ausencia justificada o servicio militar de un Administrador de Fincas, en el caso de solicitarse, sus compañeros deben prestar ayuda a las necesidades profesionales del mismo.

ARTICULO 105°.- Los Administradores de Fincas de reciente incorporación, podrán pasar prácticas en los despachos de compañeros más expertos.

La pasantía tiene como fundamento esencial prestar a los nuevos colegiados el magisterio de la profesión, especialmente en su aspecto práctico, por lo que no será retribuida.

ARTICULO 106°.- Para fomentar el mayor empleo profesional, los Administradores de Fincas deberán comunicar al Colegio las Fincas en que cesen de prestar sus servicios, salvo que hubiese entrado a desempeñar su puesto otro Administrador colegiado.

CAPITULO III: RELACIONES CON EL COLEGIO.

ARTICULO 107°. Los Administradores de Fincas están obligados a colaborar y prestar ayuda a su Colegio, a cumplir los acuerdos que dicte en materia de su competencia y a contribuir económicamente a su sostenimiento.

ARTICULO 108°.- Debe constituir un honor aceptar los cargos para los que fuera designado, realizar los cometidos que se le encarguen y tomar parte activa en la vida colegial, asistiendo a los actos organizados y proponiendo las cuestiones que estime convenientes para el interés general.

ARTICULO 109°.- Están obligados a comunicar a la Junta de Gobierno del Colegio, los casos de intrusismo, competencia ilícita o desleal de que tenga noticia, aportando cuantos datos e información le sean solicitados y, en general, comunicar cuantas incidencias o anomalías pueda encontrar o tener noticia en el ejercicio de la profesión.

CAPITULO IV: RESPONSABILIDAD CIVIL Y RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA.

Sección Primera.- De la responsabilidad.

ARTICULO 110°.- La reclamación de la responsabilidad civil se ajustará a las disposiciones del Código Civil, salvo el caso en que se exija en unión de la penal por razón de delito o falta.

ARTICULO 111°.- La responsabilidad civil consistirá en la indemnización, a cargo del Administrador, de los daños y perjuicios causados.

ARTICULO 112°.- Los Administradores de Fincas están sujetos a responsabilidad disciplinaria en el caso de infracción de sus deberes profesionales.

ARTICULO 113°.- Las facultades disciplinarias de la Autoridad Judicial sobre los Administradores se ajustarán a lo dispuesto en las Leyes Sustantivas y en las de Procedimiento.

Las sanciones o correcciones disciplinarias que impongan los Tribunales al Administrador, se hará constar en el Expediente personal de éste, salvo en el caso de que la Junta de Gobierno no lo estime procedente.

Las sanciones disciplinarias corporativas se harán constar en todo caso en el Expediente personal del colegiado.

ARTICULO 114°.- El Presidente y la Junta de Gobierno son competentes para el ejercicio de la jurisdicción disciplinaria, atendiéndose a las siguientes normas:

1.- Se extenderá a la sanción de infracción de deberes profesionales o normas éticas en cuanto afecten a la profesión.

2.- Se declarará previa la formación del Expediente seguido por los trámites que se especifiquen en el Reglamento, salvo por las faltas leves.

3.- Comprenderá como correcciones las siguientes:

a) Apercibimiento por escrito.

b) Represión privada.

c) Multa o sanción económica.

d) Suspensión del ejercicio de la profesión por un plazo no superior a cinco años.

e) Expulsión del Colegio.

ARTICULO 115°.- El acuerdo de suspensión del ejercicio de la profesión, deberá ser tomado exclusivamente por la Junta de Gobierno, mediante votación, debiendo estar presentes en la Junta el 50% de sus miembros, y con la conformidad de la mitad más uno de los mismos.

El acuerdo de expulsión del Colegio será por mayoría cualificada de dos tercios de los miembros de la Junta de Gobierno, debiendo estar presentes como mínimo el 50% de sus miembros.

ARTICULO 116°.- Si el acuerdo se refiere a alguno de los miembros de la Junta de Gobierno, éste deberá ausentarse en el debate y en la votación del mismo.

Sección Segunda.- De las faltas.

ARTÍCULO 117°.- Las faltas que puedan llevar aparejadas sanción disciplinaria se clasifican en:

- Leves.

- Graves.

- Muy graves.

- De carácter especial: Impago de las cuotas colegiales tanto de ejerciente como de no ejerciente.

ARTÍCULO 118°.- Son faltas leves:

1.- La falta de respeto a los miembros de la Junta de Gobierno en el ejercicio de sus funciones y a los compañeros, cuando no constituya falta grave o muy grave.

2.- La negligencia en el cumplimiento de normas Estatutarias.

3.- Las infracciones leves de los deberes que la profesión impone.

4.- La no asistencia a una Junta General o de Gobierno, sin justificar.

5.- El incumplimiento de las normas vigentes sobre uso de anagramas o nombres sociales o comerciales.

6.- Actos, que aun siendo ajenos a la profesión, puedan desprestigiar el buen nombre del Colegio o afecten de alguna manera a los clientes del profesional.

7.- Todas aquellas faltas que no tengan entidad suficiente para considerarlas como graves.

ARTÍCULO 119°.- Son faltas graves:

a) Incumplimiento de las Normas Estatutarias o de los acuerdos adoptados por el Consejo General o por el Colegio, salvo que constituya falta de superior entidad.

b) La falta de respeto, por acción u omisión, a los componentes de la Junta de Gobierno cuando actúen en el ejercicio de sus funciones o como instructores de expedientes de cualquier clase.

c) Los actos de desconsideración manifiesta hacia los compañeros en el ejercicio de la actividad profesional.

d) La competencia desleal colegial.

e) La no asistencia a dos Juntas Generales o Juntas de Gobierno seguidas, o tres alternas sin justificar.

f) Los actos y omisiones descritos en los apartados 1, 2 y 4 del artículo anterior, cuando no tuviera entidad suficiente para ser considerado como muy graves.

g) La drogadicción y la embriaguez con ocasión del ejercicio profesional.

h) El incumplimiento de las sanciones impuestas por el órgano competente en virtud de expediente incoado por falta leve, dentro del plazo que se hubiere concedido.

i) La incorrecta aplicación de los estudios Socio-Económicos de costos profesionales, si se hubiera procedido de mala fe.

j) La ocultación al Colegio de estar en el ejercicio de la profesión, siendo su situación la de no ejerciente.

k) El incumplimiento de sus obligaciones profesionales y económicas con respecto a los propios clientes, suficientemente acreditada, así como la falta de rendición de cuentas periódicas en los plazos convenidos.

l) El facilitar a personas ajenas a la profesión, para su utilización, los documentos o impresos que expide y edite el Colegio para uso exclusivo de sus colegiados.

II) Todas aquellas faltas que no tengan entidad suficiente para considerarlas como muy graves.

ARTÍCULO 120º.- Son faltas muy graves:

1.- Las infracciones de las prohibiciones contenidas en el Título Noveno del Libro Séptimo de los presentes Estatutos (incompatibilidades y prohibiciones).

2.- La prestación de servicios profesionales con incumplimiento de los requisitos específicos en los Títulos Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto del Libro Séptimo de los presentes Estatutos (el ejercicio profesional; el nombre, identificación; publicidad; la venia).

3.- Los actos y omisiones que constituyan ofensa grave a la dignidad de la profesión o a las reglas éticas que la gobiernan.

4.- El atentado contra la dignidad y honor de las personas que constituyen la Junta de Gobierno cuando actúen en el ejercicio de sus funciones, y contra los demás compañeros con ocasión del ejercicio profesional.

5.- La comisión de delitos dolosos, en cualquier grado de participación, como consecuencia del ejercicio de la profesión.

6.- La reincidencia en la misma falta grave en un periodo de tres años o la acumulación de más de dos faltas graves en el mismo plazo.

7.- La reiteración en falta grave.

8.- El encubrimiento del intrusismo o "venta", cesión o alquiler del título profesional.

9.- Cuando sobre el colegiado recayera condena en sentencia firme por hecho gravemente afrentoso, o relacionado con el ejercicio de la profesión.

10.- La comisión de infracciones que por su número o gravedad resulten moralmente incompatibles con el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas.

11.- El incumplimiento de sus obligaciones profesionales y económicas con respecto a los propios clientes, que signifique desprestigio para la profesión y con posible grave perjuicio para aquella suficientemente acreditada, a juicio de la Junta de Gobierno.

12.- El incumplimiento de las sanciones impuestas por el órgano competente en virtud de expediente incoado por falta grave, dentro del plazo que se hubiere concedido, con independencia de poder serle reclamado el importe de la sanción judicialmente.

13.- La infracción de cualquiera de los contenidos de los Capítulos I, II y III, del Título I del Libro IX de este estatuto (normas deontológicas, responsabilidades: principio generales: relación con los clientes; relación con los restantes administradores de fincas; relación con el Colegio).

14.- Cualquiera otra conducta que a juicio de la Junta de Gobierno pueda ser considerada como muy grave.

Sección Tercera.- De las faltas especiales.

ARTICULO 121º.- El impago de las cuotas colegiales y demás responsabilidades económicas, tanto de colegiados ejercientes como no ejercientes, tendrán la consideración de falta especial recogida en el Artº.

117, inciso cuarto, de este Estatuto. Conllevará, con independencia de la reclamación judicial de la cantidad adeudada por el colegiado moroso, la baja forzosa en la colegiación, perdiendo, así, su condición de colegiado.

Sección Cuarta.- De las sanciones.

ARTICULO 122°.- Las sanciones que pueden imponerse son:

A) Por faltas muy graves:

a- Para las de los apartados 3, 4, 6, 7, 8, y 13 del artículo 120, suspensión del ejercicio de la profesión por un plazo superior a dos años sin exceder de cinco años.

b- Para las de los apartados 1, 2, 5, 9, 10, 11 y 14, del mismo artículo, expulsión del Colegio.

c- Para las del apartado 12, se estará al hecho o acto cometido para la sanción que corresponda.

B) Por faltas graves:

1- Inhabilitación para el ejercicio de cargos directivos por un plazo de 1 a 3 años.

2- Suspensión del ejercicio de la profesión por un plazo no superior a dos años o multa de 150.- Euros. a 900.- Euros.

C) Por faltas leves:

1- Apercibimiento o amonestación por escrito.

2- Represión privada ante la Junta de Gobierno.

3- Multa hasta 150.- Euros

Periódicamente se revisará por la Asamblea General, a propuesta de la Junta de Gobierno, el importe de las sanciones económicas.

D) La falta considerada especial, además de la reclamación judicial de la cantidad que por el colegiado se adeude al Colegio, conllevara, además, la baja forzosa en el mismo, perdiendo, así, su condición de colegiado.

ARTICULO 123°.- Las faltas leves se sancionarán por la Junta de Gobierno y, en su nombre, por el Presidente de3 Colegio, sin necesidad de previo Expediente y tras la audiencia o descargo del inculpado.

ARTICULO 124°.- Las faltas graves y muy graves se sancionarán por la Junta de Gobierno tras la apertura de Expediente disciplinario, tramitado conforme se establece en el artº 131 y siguientes del presente Estatuto, y previa audiencia del interesado.

El acuerdo de imposición de sanción corresponderá, en todo caso, a la Junta de Gobierno.

La Junta de Gobierno remitirá al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas testimonio de sus acuerdos de sanción en los expedientes sobre responsabilidad disciplinaria de los administradores, por faltas graves o muy graves.

ARTICULO 125°.- Podrán ser impuestas más de una de las sanciones previstas, en un solo expediente disciplinario.

La desatención o incumplimiento de la sanción impuesta, dentro del plazo concedido, comportará automáticamente la aplicación de una nueva sanción en grado superior en importancia.

Se podrá proceder a la acumulación de expedientes contra un mismo colegiado, sea cual fuere el estado en que se encuentre cualquiera de ellos.

Las sanciones económicas deberán ser hechas efectivas por el Colegiado dentro del plazo que dicte la resolución y de no existir éste, en el plazo de un mes contado desde la misma, una vez sea ésta firme, en la Secretaría del Colegio. En caso de incumplimiento y sin perjuicio de la nueva sanción que pudiera corresponderle, la que podrá ser aplicada sin necesidad de incoar nuevo expediente, aquellas cantidades serán exigibles por la vía procedente, además de los intereses legales a contar desde la fecha en que terminó el plazo de pago concedido.

ARTICULO 126°.- Las sanciones llevarán consigo el efecto correspondiente a cada corrección; su imposición se notificará por la Secretaría y contra la misma se podrá recurrir en reposición ante la Junta de Gobierno, y

contra la resolución que ésta dicte, enalzada ante el Consejo General y, contra la resolución del mismo podrá hacerse uso del recurso Contencioso-Administrativo.

ARTICULO 127°.- Las faltas determinantes de sanción disciplinaria corporativa prescribirán:

- Si son leves, a los tres meses.
- Si son graves, al año.
- Si son muy graves, a los dos años.
- Si son de carácter especial, a los quince años.

El cómputo se iniciará desde el instante de los hechos que las motivaron.

Sección Quinta.- De la rehabilitación.

ARTICULO 128°.- Los sancionados podrán pedir su rehabilitación con la consiguiente cancelación de la nota de su expediente personal, en los siguientes plazos, contados desde el cumplimiento de la sanción:

- a- Si fuere por falta leve, al año.
- b- Si fuere por falta grave, a los dos años.
- c- Si lo hubiere sido por falta muy grave, a los cuatro años, excepto si hubiera consistido en expulsión, en que el plazo será de seis años.

ARTICULO 129°.- La rehabilitación se solicitará a la Junta de Gobierno. En el caso de expulsión deberán aportarse pruebas de la rectificación de conducta, que sean apreciadas ponderadamente por los que hayan de juzgar en el ámbito corporativo, en cualquiera de sus trámites.

Los trámites de la rehabilitación se llevarán a cabo de la propia manera que para el enjuiciamiento y sanción de las faltas, y con iguales recursos.

ARTICULO 130°.- La Junta de Gobierno remitirá al Consejo General de Administradores de Fincas testimonio de sus resoluciones en los Expedientes de rehabilitación de que conozcan.

TITULO II.- DEL PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO. DE SU TRAMITACIÓN.

ARTICULO 131°.- La Junta de Gobierno o el órgano delegado son los únicos facultados para incoar expediente disciplinario e imponer la sanción que corresponda a sus colegiados.

La iniciación del expediente disciplinario podrá realizarse de oficio por la propia Junta o a instancia