

En Josep M. Vendrell i Vidal, advocat i administrador de finques, és el president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida, vicepresident del Consell de Col·legis de Catalunya i vocal del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, a més de president de Parba Assessoria Immobiliària S.A., així que començarem per demanar-li el perfil idoni per a un bon administrador: **"El primer és estar ben preparat respecte a totes les disposicions i lleis que regeixen les propietats horitzontals i verticals. En tots dos casos, una de les principals funcions és actuar com a mediador entre les parts implicades."**

El nostre protagonista, però, apunta que l'exercici d'aquesta professió és avui ben diferent al de fa uns anys: **"La figura de l'administrador ha canviat totalment; abans era el conseller de la família, l'home de confiança del propietari."** I és que amb l'arribada de la llei de propietat horitzontal dels seixanta va sorgir un nou model, el d'administrador de comunitats de propietaris, que va passar a tenir unes responsabilitats més definides. D'aquesta manera, aquesta delicada tasca exigeix avui gran professionalitat, i per sort ja no és possible que ningú exerceixi sense estar col·legiat, gràcies a una sentència dictada el 1998 pel Tribunal Suprem. La raó de sentències com aquesta, obtinguda després d'esforçats intents per part dels representants del ram, és evident: **"No es pot oblidar que administrem molts milions de pessetes."**

La lluita dels administradors, tanmateix, encara no ha acabat: **"Hem exercit el dret, reconegut per la Constitució, de la iniciativa legislativa popular, segons el qual un determinat nombre de signatures permet d'exigir al Parlament que dicti una llei especial."** Amb aquest objectiu, els membres dels col·legis professionals han recollit vuit-centes trenta-dues mil signatures a favor de la modificació de les lleis contra els morosos de la propietat. I és que la cosa no és per prendre-la a broma, tenint en compte que els deutes en aquest sentit, a l'Estat espanyol, sumen un total de vint-i-set mil milions de pessetes.

En la mateixa línia, val a dir que dins del conjunt de lleis que estan sent modificades hi ha la de la propietat horitzontal, que en Josep M. valora positivament pel fet que estableix que a les comunitats les decisions passin a prendre's democràticament. Adonar-se de la problemàtica que implica la manca d'acord entre propietaris és fàcil si ens fixem en l'estat deplorable en què es troben certes escales. Aquesta modificació afavoreix també la lluita contra els morosos, en establir l'obligació de les comunitats de comptar amb un fons de reserva que cobreixi les obres i reparacions que pugui necessitar la finca en un moment donat.

I ja que parlem de reparacions, esmentem la rehabilitació de façanes, un objectiu sobre el qual s'ha insistit molt a Catalunya en els darrers anys, però que és de difícil execució: **"Les gestions necessàries per engegar aquest tipus d'obres són molt dificultoses -els permisos triguen molt a concedir-se- i costoses, ja que les ha de dur a terme un especialista. D'altra banda, el preu d'una restauració és molt elevat i els ajuts que les institucions**

**-Ajuntament i Generalitat- ofereixen són baixos, i no es donen ni es coneix la seva quantitat fins molt després de finalitzada l'obra."**

Quant a això, s'ha d'apuntar que en Josep M. és molt conscient de les responsabilitats que comporta la rehabilitació d'una finca, no en va una esquerda o una façana envellida poden suposar riscos evidents. És per això que recomana els administradors que mentalitzin les comunitats respecte a la conservació del seu propi edifici i procurin arribar a acords econòmics amb les comunitats, perquè aquells que les formen, **"tot i que no són tècnics, tenen l'obligació i la responsabilitat de controlar l'estat de l'immoble"**. Perquè això sigui possible, el nostre protagonista suggereix comptar amb professionals que puguin assessorar-los.

Cal assenyalar, malauradament, que no tots els administradors prenen aquest tipus de mesures, tot i que són a l'abast de tothom, entre altres coses perquè, segons ens explica en Josep M., la Generalitat ofereix als propietaris que ho sol·licitin informes gratuïts sobre l'estat de les finques construïdes abans del 1960. Això no obstant, hi ha problemes urbanístics encara pendents de solució, un d'ells l'aspecte que presenten alguns patis d'illa de Barcelona, i si bé en barris com l'Eixample fins i tot s'obliga a cedir-los a l'ajuntament, el seu estat continua sense haver-se millorat i demana una altra fórmula.

No podem deixar d'esmentar tampoc la vella llei d'arrendaments urbans, encara vigent, segons la qual els preus dels lloguers no es podien augmentar i que ha obligat molts propietaris a vendre's el pis: **"No només no els aportava beneficis, sinó que, amb el deteriorament provocat pels anys, el manteniment de la finca els sortia molt car."** Pel que fa a això, val a dir que el govern ha intentat incentivar la construcció d'edificis destinats íntegrament al lloguer, però ha estat endebades. En conseqüència, el nombre d'administradors dedicats a la propietat vertical és molt inferior al dels qui treballen amb comunitats de propietaris.

Finalment, parlarem també de l'ocupació, que té en el Josep M. un dels seus detractors: **"Vivim en un estat de dret que accepta la propietat privada, i si bé comprenc la postura dels okupes quan protesten pel fet que un immoble estigui tant de temps inhabitat, cal tenir en compte també que recuperar una finca que hagi estat ocupada representa molt de temps i despeses per al propietari."** El president del Col·legi d'Administradors de Barcelona-Lleida opina que aquest fenomen no guarda cap relació amb el preu de l'habitatge i les dificultats dels joves per adquirir-lo.

Després d'aquest repàs a l'ahir, l'avui i el demà de la seva professió, però, en Josep M. no vol acabar sense afegir que **"l'administrador té molt per agrair a la seva parella, perquè cada nit arriba tard -després de les reunions de propietaris- i sovint amb poques ganes de xerrar"**. En el seu cas, la Rosario és l'heroïna d'aquesta història, juntament amb el Josep Maria, l'Enric, la Maria Carme i el Carlos, els quatre fills d'una família que treballa unida a Parba Assessoria Immobiliària. I ja se sap que la unió fa la força.



**Josep M. Vendrell i Vidal** – Barcelona (el Barcelonès)