

Que la vida del professional del sector que ens ocupa en aquest llibre és estressant ens ho pot confirmar l'Antonio García Núñez, gerent de Finques A.G. Núñez S.L., no en va ell és el paradigma de la dedicació, ja que a part d'haver administrat unes cinc mil finques a la capital catalana també és agent de la propietat immobiliària (API): **"Pertanyo al Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i formo part de la junta del Col·legi d'APIs, i puc dir que són dues professions que, si bé tenen el mateix fi, queden ben delimitades, i he d'afegir que l'administració de finques és extenuant; ningú no et truca per felicitar-te sinó per explicar-te un problema, i de vegades arriben a ser tants els maldecaps que n'hi ha perquè t'agafi un infart."**

És clar que l'Antonio no ho diu de broma i que tal i com està el mercat no li estranya gens, que n'hi hagi hagut més d'un, de cas: **"Dins del món de la immobiliària hi ha un abans i un després. En principi, l'activitat de mediació immobiliària per APIs estava i està regulada pel reial decret 3248/1969, però com a conseqüència de diverses sentències del Tribunal Constitucional, així com d'altres tipus de tribunals, la mediació ha quedat desregulada, sent l'actuació de l'API un acte d'intervenció voluntària. Aquest va ser el senyal de sortida per a tants i tants operadors que actuen no regulats i sense cap mena de codi deontològic. El resultat d'aquesta via lliure a qualsevol persona el tenim al davant, i és la inseguretat."** El nostre protagonista parla pel col·lectiu de professionals del ram que veuen la seva tasca diària convertida en una gimcana, amb dura competència: **"Veig viable buscar la solució en la fusió dels col·legis d'administradors i d'APIs, perquè ambdues feines es complementen, i en crear una via d'accés que legítimi la professió aportant-hi una bona preparació; no veig perquè no hi podrien entrar tots els operadors no reconeguts oficialment sempre que complissin els requisits d'entrada, que s'haurien de basar en un bon coneixement del sector."**

Segons l'Antonio, tanmateix, la falta d'una regulació del sector ha anat degenerant fins a crear una situació tal d'incertesa que ni tan sols la mateixa administració no pot protegir el consumidor: **"Tot aquell que entra a una oficina immobiliària és perquè dona per descomptat que aquell professional paga impostos i té un títol acreditatiu de preparació, que la venda no és tan fàcil com sembla. La venda comença en el moment que l'un diu que es queda el pis i és aleshores quan el professional sabrà veure la seva problemàtica, que pot anar des de l'estructura de la façana fins a un embargament. De vendre en sabem tots, de fer-ho amb professionalitat no."**

La responsabilitat d'un mercat tan fragmentat i heterogeni l'hem d'anar a buscar a Hisenda en particular i a l'administració en general: **"Primen la recaptació, per sobre de la seguretat, així que sempre que paguin permeten muntar societats i designar administradors no preparats que van engrossint aquest desgavell, i amb això no es fa sinó augmentar la inseguretat, perquè sense cap mala fe podem estar fomentant estafes, dit entre cometes, i tot per desconèixer el tema."**

La situació, doncs, és complexa i confusa, tant per al client com per al professional que s'hi guanya les garrofes: **"Tot i que mancomunat un col·lectiu tan ampli com el de la immobiliària a Barcelona és difícil, continuarem plantejant les nostres queixes per aconseguir, entre altres coses, un document d'arres equilibrat en drets i obligacions."** És clar que tot i aquesta visió tan catastrofista de l'evolució del sector l'Antonio, que fins i tot gosa titllar de **"cràpules"** aquests professionals sense sensibilitat que fan que els fiquin a tots al mateix sac, ha viscut dedicat a les finques i a la família. De fet, família i feina formen una simbiosi tan ben avinguda que no se sap on comença l'una i on acaba l'altra.

"La meua família és, des de fa anys, dins del sector immobiliari -recorda el nostre interlocutor-. El meu germà Elías n'és el pioner -ja era administrador amb gestoria pròpia quan va morir el pare-, amb catorze anys jo em vaig començar a ambientar a la seva oficina, i com que volia estudiar Dret vaig fer oposicions per poder combinar feina al matí i estudi a la tarda." La hiperactivitat d'aquest professional, doncs, ja li ve de lluny: **"En casar-me, la primera habitació del pis la vaig destinar a consultoria i administració, i finalment vaig deixar la meua funció pública, el 1976, per dedicar-me exclusivament a les finques."**

Avui l'Elías és al capdavant de Finques García Núñez, que també ofereix serveis de gestoria; un segon germà, en Lesmes, dirigeix Finques Lesmes García Núñez; i un tercer, en Manuel, cobreix les assegurances amb Asesores García Núñez. Quant a les senyores, cal assenyalar que l'Antonio s'ha assegurat una bona representació al despatx amb la Gloria, la seva esposa, que **"porta la caixa i tot el que es belluga"**; l'Ana María, que fa les funcions de lletrada; i la Lídia, que exerceix de secretària directa del nostre protagonista. ¿I de què parla la família, quan es reuneix en festes assenyalades? **"És inevitable fer referència a la feina, sobretot perquè tinc fills i nebots que van camí de continuar aquesta nissaga i els veterans intentem inculcar al jovent aquesta idea de bona preparació com a condició bàsica per exercir; per això els procurem una educació que els aportí coneixements ben amplis, des d'herències fins a construcció."**

Quatre oficines sota els mateixos cognoms a Barcelona donen fe de la tradició, la seriositat i la dedicació d'aquesta família i també del fet que l'activitat quotidiana de l'Antonio és ben atrafegada, però veure rutilar un negoci com el seu compensa: **"Al despatx totes les operacions passen per les meves mans i a més assisteixo a totes les reunions de comunitats, dilluns, dimarts i dijous; els dimecres hi ha partit i la gent no hi està gaire predisposada, i el divendres me'l reservo per a mi. Oficina i reunions, però, m'ocupen la jornada laboral, i és que la feina com a administrador em permet una relació continuada amb el client, contraposada a la relació esporàdica que hi pot tenir l'API. L'administrador és una figura integradora dins la comunitat, reguladora del conflicte; mentre que l'API és una figura amb uns interessos propis, l'administrador és neutral."**



Antonio García Núñez – Barcelona (el Barcelonès)