

En Jaume Monera Roijals comença afirmant que **“mai hi ha ganes de retirar-se”**. Ell es va iniciar com a administrador de finques fa més de trenta anys, arribant a fundar empresa pròpia. El seu fill gran, en Jaume, es va incorporar al negoci fa uns deu anys i l'Eduard, el germà, ho ha fet recentment, després d'acabar els estudis d'enginyeria. Tots tres tenen el títol d'administradors col·legiats; ara la presència del pare és testimonial: **“La meva feina és política; assisteixo als actes puntuals, amb la mateixa il·lusió de sempre, això sí.”** En Jaume fill, per la seva part, defineix de manera divertida la complementarietat que s'estableix entre els dos germans a l'hora de treballar: **“Ell, de signe balança, és el seny, mentre que jo, d'ascendent lleó, sóc la rauxa.”**

L'empresa que ens ocupa es dedica gairebé en exclusivitat a l'administració de finques a Barcelona, tant vertical -**“un conjunt d'entitats immobiliàries d'un mateix propietari destinades a lloguer”**- com horitzontal -**“un edifici gestionat per diversos propietaris, tant si destinen les seves propietats a l'arrendament com si no”**. L'Eduard apunta tot seguit l'avantatge de tractar aquests assumptes: **“Es tracta d'una activitat menys cíclica que la compravenda, de manera que en moments de crisi es manté més estable.”**

Pel que fa a les vendes, els nostres protagonistes tenen clar que a la capital catalana hi ha **“un problema de falta de sòl”**, i afegeixen que **“això provocarà una dinamització del mercat de segona mà. El fet que es limiti l'oferta contribuirà a la desestabilització dels preus”**. Quant al *boom* que en qualsevol cas experimenta el sector immobiliari en els nostres dies, val a dir que en Jaume creu que aquest fenomen **“forma part de la pujada del cicle en què es troba aquest sector. La situació probablement s'estabilitzarà amb l'arribada de la moneda única”**.

Per les paraules dels joves, sembla que el fundador de Finques Monera els ha alligonat bé, no en va aquest empresari atribueix molta importància a l'experiència que ell ha guanyat des que es va iniciar en el sector: **“Abans no hi havia tantes possibilitats d'adquirir coneixements, de manera que ens basàvem en la pràctica del dia a dia.”** Això no obstant, la incorporació al negoci dels fills ha significat una nova concepció d'avançament en certs temes: **“En tenir una formació més teòrica que pràctica, sempre hem volgut aportar al negoci una visió empresarial; això implica estar pendent del futur i de l'estratègia a seguir, per no quedar fora de mercat.”**

En aquest sentit, podem parlar d'una renovació del *modus operandi* de les administracions de finques en general: **“Abans l'administrador era un professional liberal que s'anava formant amb el dia a dia, i el negoci s'anava expandint a través del boca a boca.”** L'Eduard entén que els temps canvien i advoca per la preparació constant per exercir amb tota professionalitat: **“En definitiva estem venent coneixements, que s'adquireixen mitjançant una formació acadèmica, com més completa millor. A més, el prestigi d'una empresa està molt lligat a la formació de les persones que hi treballen.”**

És clar que tot i que el sector ha patit altres transformacions en

aquests anys, hi ha coses que no canvien mai: **“Els problemes de la propietat horitzontal, per exemple, han existit, existeixen i existiràn sempre.”** Molts són, tanmateix, els elements nous que des dels seixanta s'han anat incorporant a les comunitats: **“L'estatus dels habitatges ha sofert una evolució que implica millores, com piscines, jardins, aire condicionat i calefacció.”** En Jaume fill apunta ara que la introducció d'aquests complements ha comportat més d'una discrepància entre els membres de les comunitats: **“Abans de vegades la llei exigia unanimitat, però aviat, gràcies a la nova llei de comunitats de veïns, aquesta unanimitat ja no serà tan necessària.”**

Una altra de les novetats que aporta aquesta llei, molt beneficiosa per a les comunitats, és un enduriment en la lluita contra els morosos i tots aquells que no respectin les normes: **“Això ajudarà a canviar l'actuació sistemàtica d'alguns propietaris, que són morosos sense tenir cap problema financer i amb la seva actitud fan trontollar el pressupost de tota la comunitat.”** Ens trobem, doncs, amb el problema de la insolidaritat: **“La gent té dues facetes, fora i dins de les juntes, que és quan sorgeixen totes les picabaralles, molt sovint de tipus personal.”**

Malauradament, la presència dels propietaris és cada vegada menor: **“Actualment moltes juntes se celebren al replà de l'escala. Nosaltres intentem fer venir el client al despatx, que ja està condicionat per a aquests usos, però no resulta fàcil. Si gràcies als avenços tecnològics la gent hi pogués tenir accés des de casa, via Internet, les coses serien molt més fàcils.”** No obstant això, en Jaume pare es mostra partidari de fomentar, per damunt de tot, el tracte personal amb la comunitat: **“D'aquesta manera, els veïns poden accedir a la informació de forma més directa, i el canvi d'impressions és més estret.”**

Home de molta experiència, el fundador de Finques Monera té bons consells per donar als administradors joves, a l'hora que aquests exercixin d'àrbitres en les reunions: **“Conservar una postura neutral és difícil, així que abans que res recomano els meus fills que siguin honorats i estiguin al dia de les novetats, tant legals com tecnològiques, cuidant sempre la relació personal amb el propietari. No podem oblidar que ens està confiant el seu patrimoni.”** En aquest sentit, en Jaume pare fa esment del seu equip de col·laboradors, encapçalat pels caps dels departaments de lloguer i de comunitats, els quals **“han assumit molt bé aquesta filosofia de treball”**.

Finalment, algú com ell, que concedeix tanta importància a les relacions personals, no es pot estar de citar també algú que va formar part de la junta del Col·legi d'Administradors, el seu cosí Eduard Casañas i Mayné, el qual ens va deixar fa uns tres anys: **“En tinc un molt bon record com una persona de grans valors humans i professionals. En el seu moment, em va resoldre molts dubtes.”** Ara bé, si hi ha algú que cap dels nostres protagonistes no vol oblidar-se d'esmentar és la mare, la Laura M<sup>a</sup> Paredes, pel paper que ha jugat a l'hora de donar suport moral i posar ordre entre pare i fills, que tenen maneres de fer diferents i **“això genera conflictes”**. Va per ella, doncs.



**Eduard, Jaume Monera Roijals i Jaume fill** – Barcelona (el Barcelonès)