

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA VICEPRESIDÈNCIA I CONSELLERIA DE PRESIDÈNCIA

2564

Resolució del vicepresident i conseller de Presidència, en exercici de les competències en matèria de col·legis professionals, per la qual es qualifiquen positivament els nous Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears i se n'ordena la inscripció en el full registral corresponent del Registre de Col·legis Professionals de les Illes Balears

Fets

1. El dia 17 de juny de 2013, el Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de les Illes Balears va presentar en el Registre d'entrada de la Conselleria de Presidència (ref. 3877) una sol·licitud de qualificació de la modificació parcial dels seus Estatuts, aprovats per l'Assemblea General el dia 30 d'abril del mateix any, els quals estan sotmesos a aquest tràmit per prescripció de l'article 21.2 de la Llei 10/1998, de 14 de desembre, de col·legis professionals de les Illes Balears, i del capítol IV del Reglament de col·legis professionals de les Illes Balears, aprovat pel Decret 32/2000, de 3 de març.

2. D'acord amb l'article 16.1 del Reglament de col·legis professionals, el 27 de juny es sol·licità informe als Serveis Jurídics de la Conselleria de Presidència en relació amb el contingut dels Estatuts. El 15 de juliol es va emetre l'esmentat informe.

3. D'igual forma, el 16 de juliol es sol·licità informe a la conselleria directament relacionada amb el contingut de la professió representada pel Col·legi; en aquest cas la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. En data 25 d'octubre finalment es va emetre l'esmentat informe.

4. En ambdós informes es relacionaven una sèrie de deficiències susceptibles d'esmena. Per tant, el 5 de novembre es va remetre un ofici al Col·legi d'Administradors de Finques amb una completa relació de tots els punts que s'havien d'incloure, modificar o suprimir d'acord amb les observacions contingudes en els anteriors.

5. El 16 de gener de 2014 va tenir entrada un escrit del Col·legi d'Administradors de Finques en el qual s'exposaven les modificacions efectuades tot seguint el parer de l'Administració. A més, s'annexava la darrera redacció dels seus estatuts, tant en castellà com en català.

6. Finalment, un cop examinat el contingut dels Estatuts del Col·legi s'observa que el text aprovat per l'òrgan col·legial competent s'adequa a la Constitució, a l'Estatut d'autonomia i a la normativa reguladora de col·legis professionals.

Consideracions jurídiques

1. L'article 36 de la Constitució espanyola disposa que la llei ha de regular les peculiaritats pròpies del règim jurídic dels col·legis professionals i l'exercici de les professions titulades. L'estructura interna i el funcionament dels col·legis han de ser democràtics.

2. D'acord amb el que disposa l'article 31.9 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, en la redacció de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, corresponen a la Comunitat Autònoma les competències de desplegament legislatiu i d'execució en matèria de corporacions de dret públic representatives d'interessos econòmics i professionals, i les ha d'exercir en el marc de la legislació bàsica de l'Estat en els termes que aquesta estableixi.

3. L'article 19 de la Llei 10/1998 estableix que els col·legis professionals han d'aprovar els estatuts propis amb autonomia, sense més limitacions que les que imposi la Constitució i la resta de l'ordenament jurídic. El segon paràgraf d'aquest mateix article preveu els aspectes bàsics que s'han de recollir en els estatuts.

4. L'article 16.4 del Reglament de col·legis professionals de les Illes Balears, aprovat pel Decret 32/2000, de 3 de març, estableix la competència per dictar la resolució sobre la qualificació dels estatuts col·legials, que recau en el conseller competent en matèria de col·legis professionals.

5. L'article 17 del mateix Reglament disposa que quan la resolució de qualificació de la modificació dels estatuts és positiva, el conseller competent en matèria de col·legis professionals n'ha d'ordenar la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, juntament amb el text íntegre dels estatuts, i l'ha de comunicar d'ofici al Registre de Col·legis Professionals perquè en practiqui la inscripció en el full registral corresponent.





6. El Decret 6/2013, de 2 de maig, del president de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, atribueix a la Vicepresidència i Conselleria de Presidència, a través de la Direcció General de Relacions Institucionals i Acció Exterior, la competència en matèria de corporacions de dret públic.

Per tot això, dict la següent

Resolució

1. Qualificar positivament els nous Estatuts del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques les Illes Balears, annexos a aquesta Resolució.
2. Ordenar la inscripció d'aquests nous Estatuts en el full registral corresponent del Registre de Col·legis Professionals de les Illes Balears.
3. Ordenar la publicació d'aquesta Resolució en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.
4. Notificar aquesta Resolució a la corporació sol·licitant.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el vicepresident i conseller de Presidència, en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de la Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 24 de gener de 2014

El vicepresident i conseller de Presidència

Antonio Gómez Pérez



**ESTATUTS DEL COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BALEARS****TÍTOL PRIMER****EL COL·LEGI****Fins i Funcions****Article 1.-**

El Col·legi Territorial d'Administradors de Finques de Balears és una Corporació de Dret Públic, emparada per la Llei i reconeguda per l'Estat i per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

Article 2.-**Àmbit territorial i domicili.**

L'àmbit territorial del Col·legi comprèn les Illes Balears.

La seu social radica a Palma de Mallorca, carrer Vinyassa, número 27, sense perjudici de la facultat de la Junta de Govern per traslladar-la.

Article 3.-

El Col·legi es regeix per la Llei de Col·legis Professionals i altres disposicions de legal compliment, pels presents Estatuts, els generals de la professió, els Reglaments de Règim Interior i els acords dels Òrgans de Govern en la seva respectiva competència.

Article 4.-**Finalitats essencials:**

Són finalitats essencials del Col·legi l'ordenació de l'exercici de la professió en les Illes Balears, la representació de la mateixa, la defensa dels interessos professionals dels col·legiats, l'exigència de les normes deontològiques en l'exercici de la professió, l'actuació disciplinària al fet que pertorqués i, la protecció dels interessos dels consumidors i usuaris dels serveis dels col·legiats, tot això sense perjudici de la competència de l'Administració Pública, i en general la més adequada prestació de l'activitat professional, coordinant interessos del Col·legi i els seus afiliats amb el possible servei a la societat.

Article 5.-**Funcions del Col·legi:**

En el compliment de les seves finalitats, corresponen al Col·legi les següents funcions:

- a.- Ordenar en l'àmbit de la seva competència l'activitat professional dels col·legiats, vetllant per l'ètica i dignitat professional en compliment de les normes deontològiques, dignitat professional i pel respecte a causa dels drets dels consumidors i usuaris dels serveis dels col·legiats, exercint la facultat disciplinària en l'ordre professional i col·legial.
- b.- Ostentar en el seu àmbit territorial en l'àmbit de la seva competència la defensa de la professió davant les Administracions Públiques, Corporacions, Tribunals i Particulars, amb plena legitimació per ser part en quants litigis i qüestions afectin als interessos professionals i col·legials conformement a la Llei.
- c.- Ostentar en el seu àmbit la representació i defensa de la professió davant l'Administració, Institucions, Tribunals, Entitats i Particulars, amb la legitimació per ser part en quants litigis afectin als interessos professionals i exercitar el dret de petició, conforme a la Llei.
- d.- Estar representat en els Patronats Universitaris i participar en els plans d'estudi quan així estigui previst en les normes reguladores dels mateixos i en els termes en elles establerts, informar de les normes d'organització dels centres docents corresponents a la professió i mantenir permanentment contacte amb els mateixos, així com preparar la informació necessària per facilitar l'accés a la vida professional dels nous col·legiats i col·laborar especial i activament amb la Universitat de les Illes Balears i amb qualsevol altra d'àmbit nacional o europeu.
- e.- Exercir les funcions que li encomani l'Administració, prestant-li col·laboració mitjançant la realització d'estudis, informes, estadístiques i altres activitats relacionades amb les seves finalitats pròpies, que puguin ser-li sol·licitades o acordi per pròpia iniciativa.
- f.- Facilitar als Tribunals conforme a les Lleis la relació de col·legiats que puguin ser requerits per intervenir com a perits, en els assumptes judicials, o designar-los per si mateix, segons com pertocarà.
- g.- Organitzar i promoure activitats o serveis comuns d'interès per als col·legiats, de caràcter professional, formatiu, cooperatiu, d'Ajuda Mútua i altres anàlegs, cultural, assistencial i de previsió, organitzant cursos i altres actes encaminats a la formació permanent professional.



- h.- Complir i fer complir als col·legiats les Lleis Generals i Especials i els Estatuts Professionals, Reglaments de Règim Interior del Col·legi així com les normes i decisions adoptades pels òrgans col·legials en matèria de la seva competència.
- i.- Adoptar les mesures conduents per intentar evitar i reprimir l'intrusisme professional.
- j.- Promoure el respecte i col·laboració entre els col·legiats, procurant impedir la competència deslleial entre els mateixos, en l'àmbit de l'aplicació a la Llei de Competència Deslleial, i intervenint en via de conciliació o arbitratge en les qüestions d'índole professional que se suscitin entre els col·legiats.
- k.- Resoldre, a instàncies dels col·legiats o dels consumidors i usuaris, les discrepàncies que puguin sorgir sobre el compliment de les obligacions dels col·legiats en l'exercici de la seva professió.
- l.- Determinar les obligacions econòmiques dels col·legiats i administrar els recursos del Col·legi.
- m.- Atendre les queixes i reclamacions fundades que formuli per escrit signat i emplenat el formulari de queixa que a aquest efecte existeixi qualsevol consumidor o usuari que contracti els serveis professionals d'un Administrador de Finques i disposant el Col·legi d'un servei d'atenció als consumidors o usuaris tal com disposa l'article 12 de la Llei de Col·legis Professionals.
- n.- Promoure i gestionar els Arbitratges de Dret i Equitat. Intervenir, en via de conciliació o arbitratge, en les qüestions que per motius professionals, se suscitin entre els col·legiats. Resoldre per Laudo, a instàncies de les parts interessades, la discrepància que pugui sorgir sobre el compliment de les obligacions dimanants dels treballs realitzats pels col·legiats en l'exercici de la professió.
- ny.- Gestionar amb els Organismes competents, els Convenis per a la Recaptació i control de les Fiances dels Contractes d'Arrendament.
- o.- La col·laboració amb altres Col·legis Professionals, Col·lectius i Associacions de l'àmbit immobiliari.
- p.- Vetllar per la dignitat col·legial i respecte dels drets dels consumidors i usuaris.
- q.- Exercir la facultat disciplinària.
- r.- L'impuls de la mediació, facilitant l'accés i administració de la mateixa, inclosa la formació i designació de mediadors.
- s.- Exercir quantes funcions li siguin encomanades per l'Administració i col·laborar amb aquesta mitjançant la realització d'estudis, emissió d'informes, elaboració d'estadístiques i altres activitats relacionades amb les seves finalitats que puguin ser-li sol·licitats o acordin formular per pròpia iniciativa. Totes les altres funcions orientades a promoure i beneficiar els interessos col·legials o professionals, o les que venguen disposades o reconegudes per la legislació aplicable.

Article 6.-**Estatuts.**

Els Estatuts seran elaborats per la Junta de Govern, aprovant-los en Junta General de Col·legiats, per majoria i sotmetent-se després a l'aprovació legal que correspongui.

Per a la modificació dels Estatuts, s'observaran els mateixos requisits que per a la seva aprovació.

TÍTOL SEGON
DELS ADMINISTRADORS DE FINQUES.

CAPÍTOL PRIMER
DISPOSICIONS GENERALS

Article 7.-**Definició.**

L'Administrador de Finques és un professional lliure i independent, legalment qualificat, per a l'administració d'immobles propietat de tercers.

Article 8.-**Classes d'Administradors.**

Els Administradors de Finques poden ser: exercents i no exercents.

Són Administradors de Finques exercents les persones físiques que amb despatx professional obert a aquest efecte, es dediquen mitjançant la percepció d'honoraris, a l'administració i assessorament de béns immobles propietat de tercers, bé siguin rústics o urbans en règim d'explotació directa, arrendament, propietat horitzontal, multipropietat o qualsevol un altre; així com a l'administració de cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris per a la construcció d'habitatges, urbanitzacions amb els seus serveis, complexos immobiliaris, instal·lacions i annexos comuns, i entitats col·laboradores de la gestió urbanística al·ludides en la Llei de Sòl; i en general, quants comesos guardin relació amb l'administració de béns immobles i amb el sector immobiliari.

Són Administradors de Finques no exercents els qui amb tal caràcter figurin inscrits en el Col·legi, en haver cessat voluntàriament en la





situació de exercents, desitgen romandre en el Col·legi. Els col·legiats no exercents estan obligats a contribuir a les càrregues col·legials en la quantia que para tal situació determini el Col·legi.

El Col·legi podrà nomenar Administradors d'Honor als col·legiats, persones o entitats que s'haguessin distingit en l'exercici professional, la prestació de serveis molt significats en benefici de la professió o del Col·legi, o haguessin dedicat singular esforç i suport a la millora, promoció i desenvolupament del sector de la propietat immobiliària i de la seva legislació reguladora.

La proposta per a aquesta designació serà realitzada per la Junta de Govern, amb el vot favorable de 2/3 dels seus membres, havent de ser aprovat per majoria en Assemblea General.

Els Administradors d'Honor tindran dret d'assistència, en lloc preferent, a quants actes i reunions se celebrin.

Article 9.-

Àmbit de funcions.

1.- L'exercici professional comprèn totes les funcions conduents al govern i conservació dels béns encomanats i a l'obtenció del rendiment adequat; en el desenvolupament d'aquestes funcions, l'Administrador està facultat per realitzar quants actes d'administració, gestió i mediació siguin necessaris, amb observança de les normes legals aplicables, el costum i la prudència, sense altres limitacions que les expressament rebudes del titular dels béns.

2.- Els serveis professionals de l'Administrador de Finques poden prestar-se de manera regular, respecte als béns immobles l'administració dels quals tingui encomanada, o per encàrrec de serveis i assessoraments concrets o determinats sol·licitats per propietaris de finques no administrades.

CAPÍTOL SEGON COL·LEGIACIO

Article 10.-

Requisits.

1.- Per a l'exercici de la professió d'Administrador de Finques al territori de les Illes Balears serà requisit indispensable estar col·legiat en qualitat de membre exercent en aquest Col·legi o un altre Col·legi del territori espanyol ja que prou la incorporació a un sol Col·legi Professional que serà el del domicili professional únic o principal per exercir en tot el territori nacional.

2.- La col·legiació i el seu reconeixement com a tals d'acord amb les normes establertes, correspondrà a aquest Col·legi.

3.- Per col·legiar-se, es requerirà:

- a.- Sol·licitud per duplicat en model oficial, complint les formalitats administratives vigents a cada moment pels Estatuts, Reglaments o acords vàlidament adoptats.
- b.- Estar en possessió del títol Acadèmic Universitari o d'un altre legalment establert o reconegut per les Autoritats competents, determinat pel Consell General de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques, presentant fotocòpia del títol compulsat en aquest Col·legi, o en defecte d'això, certificació acadèmica i justificant d'haver abonat les taxes per a l'expedició del títol. O ben haver superat les proves d'aptitud, havent de presentar fotocòpia compulsada en aquest Col·legi Territorial, del títol amb el qual va concórrer a les proves o, en defecte d'això certificació acadèmica i justificant d'haver abonat les taxes per a expedició de títol amb el qual va concórrer a les proves d'aptitud.
- c.- Ser de nacionalitat espanyola o membre de qualsevol país de la CEE.
- d.- Ser major d'edat.
- e.- Mancar d'antecedents penals que inhabilitin per a l'exercici de la professió.
- f.- Satisfer la quota d'ingrés que no podrà superar en cap cas el cost associat a la tramitació de la inscripció i les altres obligacions econòmiques establertes, o que s'estableixin conformi la Llei de Col·legis Professionals. Iniciat l'expedient de col·legiació no hi haurà dret a devolució de la quota d'entrada tret que la sol·licitud de col·legiació sigui desestimada.
- g.- Disposar d'una pòlissa de Responsabilitat Civil Professional o causar alta en la pòlissa de Responsabilitat Civil col·lectiva d'aquest Col·legi, així com atendre a quantes obligacions fiscals i laborals siguin exigibles per a l'exercici professional.
- h.- Tenir residència habitual o despatx professional obert, o comprometre's a obrir-ho, dins del territori d'aquest Col·legi, en un termini màxim de sis mesos.
- i.- Declaració jurada de no estar sofrint condemna d'inhabilitació.
- j.- Tres fotografies grandària carnet.
- k.- Quedaran exempts en el compliment dels apartats g) i h) precedents les persones que desitgin incorporar-se al Col·legi com no exercents.

Per a l'obertura de l'oficina principal es concedirà automàticament en el moment de la col·legiació de l'Administrador, havent d'acompanyar





document acreditatiu del lloc, ús i possessió de la referida oficina. Aquesta obertura únicament estarà subjecta a la quota de col·legiació.

Per a l'obertura d'oficines auxiliars, s'haurà de presentar una Instància dirigida al President del Col·legi, el document acreditatiu del lloc, ús i possessió a nom de l'Administrador de l'oficina o despatx.

Article 11.-**Altes.**

1.- No podrà negar-se la incorporació al Col·legi a els qui reuneixin els requisits que para això s'exigeixen en aquests Estatuts, ni tampoc podrà limitar-se el nombre de col·legiats. No obstant això, seran causes per negar la incorporació al Col·legi les següents:

- a.- Quan els documents presentats siguin insuficients o ofereixin dubtes sobre la seva autenticitat.
- b.- Quan el sol·licitant estigüés sofrint condemna imposada pels Tribunals Ordinaris de Justícia sempre que porti annexa pena accessòria d'inhabilitació absoluta o especial per a l'exercici de la professió.

2.- És competència de la Junta de Govern la decisió sobre les sol·licituds d'incorporació, que podrà delegar en la comissió d'admissió de nous ingressos.

Tota petició de col·legiació serà resolta en el termini màxim de quatre mesos des de la seva formulació o, si escau, des que s'aportin pel sol·licitant els documents necessaris o s'esmenin els defectes de la sol·licitud.

Transcorregut aquest termini sense notificació de la resolució, la petició s'entendrà desestimada, podent el sol·licitant interposar recurs d'alçada en el termini d'un mes davant el Consell General d'Administradors de Finques d'Espanya.

3.- Admesa la inscripció, l'Administrador col·legiat exercent estarà facultat per a l'exercici de la professió i gaudirà de la plenitud dels drets que li concedeixin les normes reguladores de la Professió. El Col·legi de les Illes Balears proveirà a tots els Administradors de Finques, d'un diploma i d'un carnet acreditatiu, que li servirà d'acreditació de la seva condició d'Administrador de Finques col·legiat.

Article 12.**Baixes.**

1.- La condició de col·legiat es perdrà:

- a.- A petició pròpia, per escrit dirigit al President del Col·legi, al·legant la seva intenció de donar-se de baixa per exercir la professió, incapacitat permanent, jubilació, etc.
- b.- Ser inhabilitat judicialment o a través d'expedient disciplinari d'aquest Col·legi per a l'exercici de la professió per un temps comprès entre un any i un dia i vint anys, segons acord adoptat en expedient disciplinari o mitjançant condemna ferma per conducta constitutiva de delictes.
- c.- Per impagament de rebuts col·legials i qualsevol altra càrrega econòmica establerta pel Col·legi, de forma reiterada i abusiva, previ acord de la Junta de Govern i prèvia tramitació formi expedient disciplinari.
- d.- Per defunció.

2.- La baixa per la causa b) i c) serà notificada a l'interessat per escrit, assortint efectes des d'aquest mateix moment; publicant-se en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el tauler d'anuncis del Col·legi.

3.- Quan la baixa es fon en la causa c) els afectats podrà reincorporar-se abonant el degut i quant correspongués a una nova incorporació, o complint la sanció imposada per la Junta de Govern.

**CAPÍTOL TERCER
DRETS I OBLIGACIONS****Article 13.-****Drets.**

Tots els col·legiats tindran els següents drets:

- a.- Participar activament en la vida corporativa, exercint els drets de vot i accés als càrrecs directius.
- b.- Ser defensat pel Col·legi en l'exercici professional o amb motiu del mateix, fins i tot si procedís amb defensa lletrada, si així ho estimés la Junta de Govern.
- c.- Ser representats pel President i assistits pels serveis jurídics, si la Junta ho considera convenient, a fi de presentar accions relacionades amb l'exercici professional davant Autoritats, Tribunals, Entitats o Particulars.



- d.- Presentar al Col·legi quantes proposicions jutgi convenientes per a la professió o el Col·legi.
- e.- Formular queixes contra l'actuació de qualsevol dels membres dels Òrgans de Govern del Col·legi, en l'exercici del seu càrrec, així com contra qualsevol Administrador col·legiat.
- f.- Utilitzar quants serveis s'estableixin pel Col·legi en benefici dels col·legiats.
- g.- Assistir amb els requisits que exigeixi la convocatòria a quants actes organitzi el Col·legi.
- h.- Sol·licitar i obtenir el títol acreditatiu d'Administrador de Finques o el que en el seu moment s'estableixi.
- i.- Sol·licitar del Col·legi la mediació en el cobrament d'honoraris professionals acreditats i no percebuts en l'exercici professional, per mitjà dels serveis que estableixi la Junta de Govern i sempre que així ho acordi.
- j.- Exercir quants drets es dedueixin d'aquests Estatuts i altres disposicions aplicables.

Article 14.-**Obligacions.**

Tots els membres del Col·legi, siguin o no exerceixents hauran de:

- a.- Complir els Estatuts, els Reglaments, els acords de la Junta de Govern i de la Junta General de Col·legiats, les normes i acords deontològics i disciplinaris que es dictin i altres disposicions legals que afectin a la professió.
- b.- Abonar puntualment les quotes que s'estableixin, ordinàries i extraordinàries i les que els corresponen com a aportació al Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques, així com les quotes d'ingrés, l'Ajuda Mútua Col·legial, pòlissa del Segur de Responsabilitat Civil i qualsevol altra que puguin establir-se, contribuint en tot cas equitativament a l'aixecament de les càrregues de la Corporació.
- c.- Acceptar les resolucions que vàlidament adoptin els diferents òrgans rectors del Col·legi.
- d.- Notificar inicialment al Col·legi el seu domicili professional, i si escau el canvi de residència o altres dades professionals en un termini no superior als quinze dies del fet. L'esmentat domicili serà considerat en tot cas com el legal per als efectes de notificacions. Igualment haurà de notificar al Col·legi una adreça de correu electrònic per poder rebre totes les notificacions del Col·legi.
- e.- Denunciar en el Col·legi els actes d'intrusisme, competència deslleial i, en general, comunicar quantes incidències o anomalies pugui trobar o tenir notícia en l'exercici de la professió.
- f.- Complir el seu exercici professional amb diligència i tècnica professional adequada, ajustant la seva actuació als principis de la confiança i bona fe amb els seus clients, respectant i acatant les altres normes deontològiques i aplicant la tècnica professional adequada al cas.
- g.- Actuar professionalment sota el seu nom i cognoms amb responsabilitat directa, prohibint-se expressament el realitzar qualsevol operació per persona interposada, física o jurídica.
- h.- Guardar el secret professional, entès com el principi moral que atribueix a l'Administrador de Finques l'obligació i el dret de no revelar allò que tingui notícia per l'exercici de la seva professió, tret que estigui expressament autoritzat per la part interessada o li obligués a això alguna Llei específica.
- i.- Observar bona conducta i adequada competència en l'exercici professional, sense incórrer mai en cap actuació il·lícita o deslleial, ajustant-se estrictament a la més fidel observança de la normativa col·legial aplicable.
- j.- Actuar amb lleialtat i diligència respecte als seus clients.

CAPÍTOL QUART**EXERCICI PROFESSIONAL DE L'ADMINISTRADOR****Article 15.-****Prohibicions d'exercici professional.**

No podran exercir la professió els qui es trobin en alguna de les següents situacions:

- a.- Els concursats i fraccions no rehabilitades i els inhabilitats per a la professió de conformitat amb el que es disposa per l'Article 12
- b) d'aquests Estatuts.
- b.- Aquells a els qui es prohibeixi l'exercici d'aquesta professió per disposició legal.
- c.- Els que mantinguin descoberts de període superior a un any en les seves obligacions econòmiques pel que fa al Col·legi al que hagin pertangut o pertanyin i en tant no regularitzin la seva situació.

Article 16.-**Societats professionals d'Administradors de Finques**

- 1.- Sense perjudici del caràcter de persona física que ha de concórrer en l'Administrador de Finques, aquests podran constituir societats amb personalitat jurídica, encaminades a la recíproca col·laboració professional i ordenació dels recursos materials i humans en benefici del conjunt d'Administradors de Finques associats.



2.- Per al reconeixement col·legial d'aquestes societats professionals, el contracte de societat professional haurà de formalitzar-se en escriptura pública, amb els requisits establerts en la Llei 2/2007, de 15 de març, de Societats Professionals, havent d'inscriure's en el Registre Mercantil i en el Registre de Societats Professionals del Col·legi.

La regulació i el funcionament del Registre de Societats Professionals es desenvoluparan mitjançant un Reglament aprovat per la Junta de Govern del Col·legi.

3.- Les societats professionals es regiran íntegrament per la Llei 2/2007, de 15 de març, de societats professionals i les seves normes reglamentàries, constituint falta greu el seu incompliment.

Article 17.-

Finestreta única.

A. El Col·legi disposarà d'una pàgina web perquè, a través de la finestreta única prevista en la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, els professionals puguin realitzar tots els tràmits necessaris per la col·legiació, el seu exercici i la seva baixa en el Col·legi, a través d'un únic punt, per via electrònica i a distància. Concretament, les organitzacions col·legials faran el necessari perquè, a través d'aquesta finestreta única, els professionals puguin de forma gratuïta:

- Obtenir tota la informació i formularis necessaris per a l'accés a l'activitat professional i el seu exercici.
- Presentar tota la documentació i sol·licituds necessàries, incloent la de la col·legiació.
- Conèixer l'estat de tramitació dels procediments en els quals tingui consideració d'interessat i rebre la corresponent notificació dels actes de tràmit preceptius i la resolució dels mateixos pel Col·legi, inclosa la notificació dels expedients disciplinaris quan no fos possible per altres mitjans.
- Convocar als col·legiats a les Juntres Generals Ordinàries i Extraordinàries i posar en el seu coneixement l'activitat pública i privada del Col·legi Professional.

B. A través de la referida finestreta única, per a la millor defensa dels drets dels consumidors i usuaris, les organitzacions col·legials oferiran la següent informació, que haurà de ser clara, inequívoca i gratuïta:

- L'accés al Registre de col·legiats, que estarà permanentment actualitzat i en el qual constaran, almenys, les següents dades: nom i cognoms dels professionals col·legiats, nombre de col·legiació, títols oficials dels quals estiguin en possessió, domicili professional i situació d'habilitació professional.
- L'accés al registre de societats professionals, que tindrà el contingut descrit en l'article 8 de la Llei 2/2007, de 15 de març, de societats professionals.
- Les vies de reclamació i els recursos que podran interposar-se en cas de conflicte entre el consumidor o usuari i un col·legiat o el col·legi professional.
- Les dades de les associacions o organitzacions de consumidors i usuaris a les quals els destinataris dels serveis professionals poden dirigir-se per obtenir assistència.
- El contingut dels codis deontològics.

C. El Col·legi haurà d'adoptar les mesures necessàries per al compliment del previst en aquest article i incorporar per a això les tecnologies precises i crear i mantenir les plataformes tecnològiques que garanteixin la interoperabilitat entre els diferents sistemes i l'accessibilitat de les persones amb discapacitat. Per a això, els col·legis professionals i, si escau, els Consells Generals i autonòmics podran engegar els mecanismes de coordinació i col·laboració necessaris, inclusivament amb les corporacions d'altres professions.

D. El Col·legi haurà de facilitar al Consell General, la informació concernent a les altes, baixes i qualssevol altres modificacions que afectin als Registres de Col·legiats i de Societats Professionals, perquè en prengueu coneixement i anotació en els Registres centrals de col·legiats i de societats professionals d'aquells.

Artículo 18.

Memòria anual

1. El Col·legi està subjecte al principi de transparència en la seva gestió. Per a això, s'elaborarà una Memòria Anual que contingui almenys la informació següent:

- Informe anual de gestió econòmica, incloent les despeses de personal suficientment desglossats i especificant les retribucions dels membres de la Junta de Govern en raó del seu càrrec.
- Import de les quotes aplicables desglossades per concepte i pel tipus de serveis prestats, així com les normes per al seu càlcul i aplicació.
- Informació agregada i estadística relativa als procediments informatius i sancionadors en fase d'instrucció o que hagin aconseguit fermesa, amb indicació de la infracció a la qual es refereixen, de la seva tramitació i de la sanció imposada si escau, d'acord, en tot





cas, amb la legislació en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

d. Informació agregada i estadística relativa a queixes i reclamacions presentades pels consumidors o usuaris o les seves organitzacions representatives, així com sobre la seva tramitació i, si escau, dels motius d'estimació o desestimació de la queixa o reclamació, d'acord, en tot cas, amb la legislació en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

e. Els canvis en el contingut dels seus codis deontològics, en cas de disposar d'ells.

f. Les normes sobre incompatibilitats i les situacions de conflicte d'interessos en què es trobin els membres de les Juntes de Govern.

g. Informació estadística sobre l'activitat de visat.

Quan escaigui, les dades es presentaran desagregats territorialment per corporacions.

2. La Memòria Anual haurà de fer-se pública a través de la pàgina web en el primer semestre de cada any.

3. El Consell General farà pública, al costat de la seva Memòria, la informació estadística a la qual fa referència l'apartat un d'aquest article de forma agregada per al conjunt de l'organització col·legial.

4. A l'efecte d'emplenar la previsió de l'apartat anterior, el Col·legi facilitarà al Consell General la informació necessària per elaborar la Memòria Anual.

Artículo 19.-

Servei d'atenció als col·legiats i als consumidors o usuaris.

1. El Col·legi haurà d'atendre les queixes o reclamacions presentades pels col·legiats.

2. Així mateix, el Col·legi disposarà d'un servei d'atenció als consumidors o usuaris, que necessàriament tramitarà i resoldrà quantes queixes i reclamacions referides a l'activitat col·legial o professional dels col·legiats es presentin per qualsevol consumidor o usuari que contracti els serveis professionals, així com per associacions i organitzacions de consumidors i usuaris en la seva representació o en defensa dels seus interessos.

3. El Col·legi a través d'aquest servei d'atenció als consumidors o usuaris, resoldrà sobre la queixa o reclamació segons com pertocarà: ben informant sobre el sistema extrajudicial de resolució de conflictes, ben remetent l'expedient als òrgans col·legials competents per instruir els oportuns expedients informatius o disciplinaris, ben arxivant o ben adoptant qualsevol altra decisió conforme a dret.

4. La regulació d'aquest servei haurà de preveure la presentació de queixes i reclamacions per via electrònica i a distància.

TÍTOL TERCER DELS ÒRGANS DE GOVERN

CAPÍTOL PRIMER ORGAN PLENARI - JUNTES GENERALS ORDINÀRIES I EXTRAORDINÀRIES

Article 20.-

La Junta General de col·legiats és l'òrgan sobirà del Col·legi i a qui corresponen totes les atribucions entre les quals figuren la discussió i aprovació de:

a.- Les actes de les reunions.

b.- El compte general d'ingressos i despeses de l'exercici econòmic anterior.

c.- El pressupost general ordinari d'ingressos i despeses per a l'exercici econòmic següent o partides extraordinàries del mateix.

d.- Els assumptes i proposicions que figuren en l'ordre del dia corresponent a la reunió que es tracti.

e.- L'aprovació periòdica de treball que proposi la Junta General.

f.- L'aprovació de les normes, edicions, aplicacions o modificacions dels Estatuts.

g.- El vot de censura a la Junta de Govern, bastant per a això la petició del 25% dels col·legiats.

Els acords de la Junta General de col·legiats obliguen a tots ells, incloent els absents i dissidents, sense perjudici de les accions legals que poguessin correspondre'ls. No obstant això, l'acord adoptat serà executiu.

S'estendrà acta dels acords de la reunió, la redacció de la qual serà aprovada per la Junta de Govern i estesa en un Llibre d'Actes enumerat i segellat, amb la signatura del Secretari i Vistiplau del President.

**Article 21.-**

1.- La Junta General Ordinària es reunirà obligatòriament una vegada a l'any, dins dels seus sis primers mesos. La convocatòria anirà signada pel Secretari, amb el Vistiplau del President. Seran expedides amb un termini mínim de deu dies d'antelació, amb expressió del lloc, dia i hora en què se celebrarà en primera convocatòria, o si escau en segona convocatòria en el lloc, dia i hora indicats en la primera citació, podent celebrar-se el mateix dia si hagués transcorregut mitja hora des de l'anterior. En l'ordre del dia podrà incloure's tota classe d'assumptes que estimi convenient la Junta de Govern i necessàriament els punts relatius a l'aprovació de comptes de l'exercici anterior, els pressupostos de l'any corrent, i la gestió de la Junta de Govern, així com un apartat per a precís, preguntes i proposicions.

2.- Fins a dos dies abans de la data de la reunió, el President podrà addicionar noves qüestions a les inicialment contingudes en la convocatòria, comunicant-ho als col·legiats. Així mateix tindrà facultat per alterar l'ordre d'exposició dels punts a tractar continguts en la convocatòria.

3.- Els col·legiats que representin un mínim del 15% del cens col·legial podran proposar la inclusió d'altres qüestions en l'ordre del dia, fent la petició per escrit, que haurà de presentar-se en el Col·legi amb cinc dies d'antelació a la data de celebració de la Junta, devent el col·legi comunicar-ho als col·legiats a través de correu ordinari, fax o telemàticament.

4.- La Junta General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, quan estigui present o representat en la reunió, un nombre de col·legiats que suposin, si més no, un 50 per 100 dels col·legiats. Aquest òrgan quedarà vàlidament constituït en segona convocatòria, qualsevol que sigui l'assistència.

L'assistència a la reunió haurà de ser personal i indelegable.

Per a l'adopció vàlida dels acords serà necessari el vot favorable de la majoria simple dels assistents en la reunió. Per al còmput de vots es considerarà el del col·legiat exercent com a doble vot del no exercent.

5.- La forma de votació serà determinada pel President. En cas d'empat, el vot del president serà de qualitat.

Article 22.-

Les Junes Generals Extraordinàries seran celebrades a petició del President, a petició de la Junta de Govern previ acord majoritari dels seus integrants o a petició escrita d'almenys el 25 per 100 dels col·legiats, amb indicació de les qüestions a tractar, que es cursarà a la Junta de Govern a l'efecte de la seva convocatòria.

La Junta haurà de celebrar-se en el termini de trenta dies des que fos sol·licitada, sense que en la mateixa puguin tractar-se més assumptes que els indicats en la convocatòria, que necessàriament hauran de guardar relació amb les funcions i finalitats del Col·legi.

Article 23.-

1.- Les Junes Generals Extraordinàries també seran competents per proposar l'aprovació o modificació dels Estatuts i aprovar els Reglaments de règim interior, adquisició, venda i gravamen de béns immobles, pressupostos i vesses extraordinàries, peticions als poders públics i qualsevol altra qüestió que per la seva importància i urgència així ho requereixi.

Article 24.-

1.- Les Junes Generals hauran de celebrar-se en el lloc, dia i hora assenyalats.

2.- Durant la celebració de la Junta General, el President podrà cridar a l'ordre a tot aquell que, excedint-se de l'ús de la paraula es desviï de l'assumpte que es debati o no guardi l'ordre i respecte deguts a la Junta General i a la seva Taula, podent, si l'interpel·lat no atén a la demanda, retirar-li la paraula per a la resta de la sessió i expulsar-li de l'Assemblea si ho considerés convenient la Taula a proposta del President.

Article 25.-

Es portarà obligatòriament un llibre d'actes on es reflectiran les Junes Generals i les Junes de Govern.

Les actes seran esteses i signades pel Secretari, amb el Vistiplau del President, o per els qui els haguessin substituït en les seves funcions.





CAPÍTOL SEGON
ORGAN DE GOVERN - LA JUNTA DE GOVERN - GERÈNCIA

Secció 1ª
Competències i Composició

Article 26.-

El Col·legi estarà regit per una Junta de Govern, constituïda pel President, dos Vicepresidents, un Secretari, un Tresorer, i un nombre de Vocals no inferior a quatre ni superior a nou. El nombre de membres de la Junta de Govern haurà de ser imparell.

Correspon a la Junta de Govern, en general, assumir, promoure i realitzar totes les funcions atribuïdes al Col·legi, excepte les quals són competència de la Junta General, així com executar els acords d'aquesta, i en particular, podrà:

- a.- Aprovar, denegar o suspendre la incorporació de nous col·legiats i acordar les baixes en els casos que procedeixi.
- b.- Sancionar les actuacions irregulars dels col·legiats per l'incompliment de la seva obligacions professionals, bé es dedueixin d'aquests Estatuts o de qualsevol altra norma exigible i a través del corresponent expedient disciplinari, exercitant les accions disciplinàries que corresponguin.
- c.- Defensar als col·legiats en quants casos es consideri necessari per als interessos generals de la professió, davant Autoritats o Tribunals, com a conseqüència de la seva actuació professional.
- d.- Intervenir, en via de mediació o arbitratge, en els conflictes professionals que se suscitin entre col·legiats, o d'aquests amb tercers quan així ho sol·licitin de comú acord les parts implicades.
- e.- Premiar i distingir als Administradors que sobresurtin en l'exercici de la professió i en la prestació de serveis al Col·legi.
- f.- Facilitar informació als col·legiats sobre qüestions d'interès professional, corporatiu o col·legial.
- g.- Procurar que en l'exercici professional siguin respectades les normes i condicions adequades per no menyscar el prestigi de la professió, exercitant les accions que anassin menester per a això.
- h.- Perseguir a els qui exerceixin la professió mancant dels requisits legals necessaris.
- i.- Perseguir l'intrusisme professional, exercint quantes accions siguin necessàries per a aquesta fi.
- j.- Executar i fer complir els acords adoptats per la Junta General.
- k.- Determinar les quotes d'ingrés en el Col·legi, així com les quotes periòdiques ordinàries, extraordinàries, vesses i ajudes, que es considerin necessàries, i que seran ratificades per la Junta General de col·legiats
- l.- Recaptar i administrar els fons del Col·legi.
- ll.- Elaborar els pressupostos i rendir els comptes anuals.
- m.- Nomenar i cessar als empleats, assessors, treballadors i altres professionals que treballin directa o indirectament per al Col·legi.
- n.- Convocar Junes Generals ordinàries i extraordinàries, incloent en l'ordre del dia les qüestions que estimi oportunes.
- ny.- Convocar eleccions, provisionar i renovar els càrrecs de la Junta de Govern i preveure entre tots els col·legiats les vacants que es produeixin en la mateixa fins a la definitiva elecció, adonant en la primera Junta General de Col·legiats que se celebri.
- o.- Nomenar les Comissions que consideri necessàries.
- p.- Elaborar les normes disciplinàries, deontològiques o qualsevol altra, així com les seves modificacions, que precisaran l'aprovació de la Junta General.
- q.- Proposar a les Administracions Públiques, Autoritats i Universitat, els suggeriments i estudis que es considerin beneficiosos per al sector immobiliari, col·laborant amb aquelles en les qüestions tècniques i en les altres relacionades amb les finalitats pròpies del Col·legi, quan redundin en benefici del ben comú.
- r.- Portar a terme totes les altres funcions atribuïdes al Col·legi no ressenyades en els apartats anteriors i que no estiguin expressament reservades a la Junta General, bé es continguin en aquests Estatuts o en qualsevol disposició legalment aplicable.
- s.- Decidir sobre les diferències, queixes o actuacions dels membres de la Junta de Govern i fins i tot sobre la suspensió provisional de les funcions del seu càrrec, sense perjudici de prèvia obertura del corresponent expedient i la resolució definitiva que adopti la Junta General de Col·legiats.

Article 27.-

1.- La Junta de Govern es reunirà, quan sigui necessari, havent-se de reunir necessàriament una vegada a l'any coincidint amb la data anterior a la celebració de la reunió anual de la Junta de Col·legiats i, en tot cas, a convocatòria del seu President o a petició d'una quarta part dels components de la Junta de Govern, en aquest cas haurà de celebrar-se en el termini màxim de 15 dies.

La Junta de Govern quedarà vàlidament constituïda quan estiguin presents en la reunió 3 membres de la mateixa com a mínim, sense que càpiga la representació. També podran acudir altres persones a l'efecte d'assessorament quan ho disposi el President.

2.- La convocatòria serà cursada per indicació del President, amb 5 dies d'antelació si més no, excepte casos urgents. Es farà per escrit via fax



o telemàticament i contindrà l'ordre del dia. Qualsevol membre de la Junta podrà sol·licitar per escrit al President i en el termini de 3 dies hàbils abans de la seva celebració, la inclusió del punt de l'ordre del dia que vulgui que es tracti.

3.- Aquells temes que sorgissin amb posterioritat a la convocatòria i no pogués adonar-se dels mateixos amb antelació a la celebració de la reunió, es tractaran en la mateixa sempre que per 3/5 parts dels assistents apreciessin la seva condició d'urgència.

4.- Els acords s'adoptaran per majoria de vots dels assistents, corresponent al President el vot de qualitat en cas d'empat.

5.- De les reunions s'estendrà acta, que serà estesa en el llibre d'actes, i signada pel Secretari amb el Vistiplau del President.

CAPÍTOL TERCER

ORGAN DE PRESIDÈNCIA - GERÈNCIA

Article 28.-

El President.

El President ostenta la representació legal del Col·legi en totes les seves relacions amb l'Administració, Autoritats, Corporacions, Tribunals i Particulars; li correspon l'adreça del Col·legi, supervisant el bon funcionament dels seus serveis; podrà adoptar acords urgents, adonant posteriorment a la Junta de Govern, i promourà i coordinarà les tasques encaminades al millor compliment i obtenció de les finalitats col·legials.

A més tindrà les següents facultats:

- a.- Vetllar per la legalitat de tots els actes i acords col·legials.
- b.- Convocar, presidir les reunions de les Juntes i Comissions del Col·legi, canalitzant les discussions i evitant es tracti d'altres temes diferents als quals consten en l'ordre del dia, assignant els torns d'intervenció, declarant la fi del debat dels temes a tractar i aixecant la sessió quan ho estimi oportú i utilitzant el seu vot de qualitat quan escaigui.
- c.- Autoritzar amb el seu Vistiplau les actes de les reunions que se celebrin per la Junta General o la Junta de Govern.
- d.- Visar si escau, o delegar tal visat, per a les certificacions que expedeixi el Col·legi.
- e.- Ordenar els pagaments a realitzar amb càrrec als fons del Col·legi.
- f.- Realitzar tota classe d'operacions bancàries, conjuntament amb el Secretari, Tresorer o qui els substitueixi, tals com a obertura de compte, disposició de fons, així com l'adquisició o cancel·lació de dipòsits i valors.
- g.- Autoritzar amb la seva signatura l'adquisició, gravamen o alienació per qualsevol títol, de béns mobles o immobles, sense perjudici de l'acord estatutari previ de la Junta de Govern per als mobles i de la Junta General de Col·legiats per als immobles.
- h.- Autoritzar amb la seva signatura els diplomes i targetes d'identificació dels col·legiats membres.
- i.- Assistir en representació del Col·legi Territorial a les reunions del Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques d'Espanya, així com a les d'Entitats o Organitzacions relacionades amb la professió dins o fora de l'àmbit territorial de les Illes Balears, podent delegar tal representació en qualsevol membre de la Junta de Govern.
- j.- Signar, en representació del Col·legi, tots aquells escrits dirigits a les Autoritats, Corporacions, Consells, Tribunals o Jutjats i Particulars, atorgant poders en nom del Col·legi per a la representació preceptiva o potestativa del mateix davant qualsevol grau o jurisdicció, fins i tot davant el Tribunal Suprem, amb totes les facultats sense excepció.
- k.- El President podrà delegar totes les seves funcions a qualsevol membre de la Junta de Govern, així com al Gerent per a temes de funcionament administratiu particularitzant amb independència sobre els mateixos, els diferents assumptes corresponents a la professió i a les seves obligacions i drets, per al millor compliment de les finalitats del Col·legi.

Article 29.-

Els Vicepresidents.

Els Vicepresidents realitzaran les funcions que els encomani el President, i assumiran les d'aquest en cas d'absència, malaltia, suspensió o vacant, suplint-li per l'ordre dels seus càrrecs.

Article 30.-

El Secretari.

Correspon al Secretari:

- a.- Redactar i signar les actes, escrits i citacions per a tots els actes del Col·legi, seguint instruccions del President.
- b.- Ser informat per la Gerència del Col·legi de l'organització administrativa del Col·legi, comprovant el seu funcionament de manera permanent, amb especial atenció a la posada al dia del registre i expedients de col·legiats, amb el seu historial, distincions i sancions disciplinàries.



- c.- Confeccionar el cens anual de col·legiats.
- d.- Delegar quan ho consideri convenient en la Gerència del Col·legi, la prefectura del personal, comprovant el compliment de les tasques encomanades a cadascun.
- e.- Rebre totes les comunicacions i correspondència, adonant a qui procedeixi, i signar els escrits la signatura dels quals no correspongui al President.
- f.- Intervenir i signar, en cas d'absència del Tresorer, conjuntament amb el President, en la realització d'operacions bancàries.
- g.- Autoritzar amb la seva signatura, amb el Vistiplau del President, les actes, certificacions i altres documents col·legials.
- h.- Informar a la Junta de Govern de les qüestions d'interès, proposant les mesures que estimi convenient.

Article 31.-

El Tresorer.

Correspon al mateix:

- a.- Estar informat en tot moment de la recaptació i fons del Col·legi
- b.- Atendre les ordres de despeses disposades pel President.
- c.- Ser informat per la Gerència del Col·legi quan *asi ho consideri el Tresorer dels moviments, comptabilitat i saldos de la Caixa i comptes bancaris del Col·legi. Controlar la comptabilitat i verificar la caixa.
- d.- Informar a la Junta de Govern sobre la situació i compliment de les provisions pressupostàries d'ingressos i despeses.
- e.- Controlar sempre que ho consideri el cobrament de les quotes i vesses col·legials, proposant l'adopció de les mesures que procedeixen en els casos de mora i impagament.
- f.- Redactar els pressupostos anuals d'Ingressos i Despeses i practicar el compte anual d'Ingressos i Despeses que la Junta de Govern hagi de proposar a la Junta General.
- g.- Intervenir i signar, conjuntament amb el President, en la realització de totes les operacions bancàries.
- h.- Inspeccionar la comptabilitat i la caixa del Col·legi.
- i.- Intervenir en els deslliuraments de pagament, comptes bancaris i fons del Col·legi.
- j.- Adoptar les mesures que estimi convenient per a la salvaguarda dels recursos econòmics del Col·legi, adonant a la Junta de Govern.
- k.- Practicar si escau l'inventari dels béns del Col·legi.

Article 32.-

Els Vocals.

Els Vocals, els càrrecs dels quals estaran numerats, exerciran els treballs que expressament els encomani la Junta de Govern, i col·laboraran de forma permanent amb la mateixa, assistint a les seves deliberacions amb veu i vot.

En els casos d'absència, malaltia o vacant del Secretari o Tresorer, substituiran a aquests per ordre numèric o per designació i acord de la Junta de Govern, si escau.

Article 33.-

Els membres de la Junta de Govern cessaran en els seus càrrecs per alguna de les següents causes:

- a.- Renúncia o defunció.
- b.- Pèrdua dels requisits per exercir el càrrec.
- c.- Fi del termini perquè van ser designats.
- d.- Falta injustificada d'assistència a les reunions de la Junta en tres sessions consecutives o cinc alternes en el transcurs d'un any.
- e.- Sanció disciplinària qualificada com a falta greu o molt greu.
- f.- La Junta de Govern podrà proveir les vacants que es produeixin fins a la definitiva elecció, que es ratificarà en la primera Junta General de Col·legiats.

Article 34.-

Gerència.

El càrrec de la Gerència serà facultatiu i la seva designació correspon en tot cas, a la Junta de Govern.

Correspon a la Gerència del Col·legi:

- a.- Organització i coordinació de les activitats que el col·legi dugui a terme a la seva seu col·legial i en les Illes Balears, així com les que es realitzin en col·laboració amb el Consell General dins i fora del territori espanyol.
- b.- Supervisió i coordinació del personal d'administració i serveis.



- c.- Coordinació i suport als membres de la Junta de Govern i als coordinadors de Grups de Treball del Col·legi.
- d.- Cerca i gestió de recursos.
- e.- Representació del Col·legi per delegació.
- f.- Altres tasques inherents a les funcions pròpies de gerència que es considerin oportunes.
- g.- Totes les funcions anteriorment assenyalades, en absència o eliminació de la Gerència, podran ser assumides pel personal laboral del Col·legi.

CAPÍTOL QUART ELECCIONS

Article 35.-

- 1.- L'elecció de tots els càrrecs de la Junta de Govern s'efectuarà per tots els Col·legiats a través de sufragi universal, lliure, directe i secret i sense que s'admeti el vot delegat i ajustant-se al principi de lliure i igualtat participació dels col·legiats.
- 2.- El dret de vot podrà exercitar-se per correu, en la forma que determini la Junta de Govern, sempre que garanteixi l'autenticitat i el secret del vot.
- 3.- El vot dels col·legiats exercent tindrà doble valor que el dels no exercent.

Article 36.-

- 1.- Tots els càrrecs de la Junta de Govern es proveiran entre tots els Col·legiats, exercent i no exercent.
- 2.- No podran accedir a ser triats els Col·legiats que haguessin estat condemnats per sentència ferma i que comporti la inhabilitació o suspensió per a càrrecs públics, ni aquells que sofreixin sancions disciplinàries del Col·legi, tret que haguessin estat rehabilitats, ni els que reuneixin les condicions exigides per les normes electorals establertes.

Article 37.-

- 1.- El mandat serà per sis anys, podent ser reelegits tots els membres de la Junta de Govern si es presenten a les eleccions, a excepció del càrrec de President el mandat del qual no podrà excedir de 2 legislatures.
- 2.- Per als càrrecs de President, Vicepresidents, Secretari i Tresorer, s'exigirà una antiguitat col·legial de cinc anys, i per als Vocals de dos anys, excepte dos d'ells que podran ser triats entre els de recent incorporació.

Article 38.- Si per circumstàncies especials quedessin vacants la totalitat dels càrrecs de la Junta de Govern, el Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques, o en defecte d'això la Conselleria del *Govern Balear que resulti competent, nomenarà una Comissió Gestora, composta per membres del Col·legi Territorial la missió del qual serà la de convocar, en el terme de trenta dies, eleccions per a la provisió dels càrrecs de la nova Junta de Govern, ajustant-se a les normes electorals establertes en els presents Estatuts. Si una vegada celebrades aquestes quedessin vacants la majoria dels càrrecs, es completarien mitjançant sorteig entre tots els col·legiats.

Article 39.-

Procés electoral.

El procés electoral serà el següent:

Es notificarà als Col·legiats per correu ordinari o telemàticament, la convocatòria d'eleccions i s'exposarà en el tauler d'anuncis i en la qual haurà de constar.

- a.- Càrrecs objecte de l'elecció i requisits exigits per ser candidat.
- b.- Lloc, dia i hora de celebració de les eleccions.
- c.- S'exposarà en el tauler d'anuncis la llista de col·legiats amb dret a vot, tant exercent com no exercent, amb indicació de la seva condició.

Article 40.-

Candidatures.

Els candidats hauran de presentar les seves sol·licituds, per escrit, amb vint dies d'antelació, almenys, a la data de la celebració d'eleccions, publicant-se la llista de candidats en el tauler d'anuncis del Col·legi l'endemà de finalitzat el termini de presentació de les candidatures.





Les candidatures hauran de ser tancades per a tots els càrrecs a excepció de para dues vocals de la Junta que podran ser individuals.

Els candidats hauran d'estar al corrent de pagament de les quotes i compliment col·legials, així com no estar subjectes a expedient disciplinari, ni suspès en els seus drets col·legials i professionals.

Dins dels cinc dies d'exposició, podran presentar-se reclamacions contra la llista d'electors i candidats, que seran resoltes per la Taula Electoral dins dels cinc dies següents, notificant-se la seva resolució als interessats en el termini de dos dies.

Article 41.-

L'endemà d'acabat el termini per resoldre les impugnacions de les candidatures, la taula electoral proclamarà candidats a els qui reuneixin els requisits legals i electes a els qui no tinguin oponents, publicant-ho en el tauler d'anuncis, podent-ho també notificar als interessats.

Article 42.-

Tots els terminis indicats en el procés electoral seran computats per dies hàbils, sense explicar dissabtes, diumenges i festius.

Article 43.-

L'elecció podrà celebrar-se durant la Junta General ordinària de col·legiats, encara que la Junta de Govern podrà convocar-la com a acte separat d'aquesta Junta, i el termini per al seu desenvolupament no podrà ser inferior a dues hores.

Article 44.-

El Col·legi editarà les paperetes de votació.

En el local on se celebri l'elecció hauran d'existir paperetes suficients.

Article 45.-

Taula Electoral.

En convocar la Junta de Govern les eleccions, es constituirà immediatament la Taula Electoral, formada pels dos Col·legiats exercents més antics i el més recent, que exercirà les funcions de Secretari de la Taula Electoral, sempre que no s'integrin en una candidatura, sent en aquest cas substituït pel següent Col·legiat del mateix rang, tots ells assessorats per l'Advocat del Col·legi.

En el supòsit de no presentar-se més que una candidatura tancada, no serà necessària la seva votació, ni per tant, el còmput dels vots obtinguts, donant-se per finalitzades les eleccions, després de la proclamació dels candidats.

Els candidats proclamats podran designar un interventor per a cadascun d'ells.

Article 46.-

Declarada iniciada la votació, els votants hauran d'acreditar la seva personalitat, comprovant-se la seva inclusió en les llistes, pronunciant-se en alta veu el seu nom i assenyalant que vota, introduint el President la papereta, doblegada o dins d'un sobre, en l'urna.

Finalitzada la votació es procedirà a introduir els vots emesos per correu i a l'escrutini, llegint-se totes les paperetes. El vot personal anul·la el vot emès per correu.

Article 47.-

Seràn declarats nuls totalment els vots que continguin ratllades o raspadures, o simples esments aliens al contingut de la votació.

La votació serà personal i secreta; també podrà realitzar-se a través de les oficines de Correus i Telègrafs mitjançant carta certificada, havent d'arribar el vot a les oficines d'aquest Col·legi, abans de les dotze del migdia del dia hàbil anterior a la celebració de les eleccions i havent de remetre's el mateix acompanyat de fotocòpia del D.N.I. o Carnet Professional. El vot haurà d'anar en sobre tancat (i aquest i la fotocòpia, dins del sobre que ho contingui tot), dirigit a la Taula Electoral.

Quan per a un mateix càrrec es posés més d'un nom, es declararà parcialment nul el vot quant als càrrecs on concorri aquella circumstància.

Article 48.-

Acabat l'escrutini, s'anunciarà el resultat, proclamant electes a la candidatura o candidats que haguessin obtingut major nombre de vots. Els



casos d'empat, es resoldran en benefici del Col·legiat més antic.

El resultat de les eleccions haurà de comunicar-se al Consell General i al *Govern Balear en el termini de 5 dies.

TÍTOL QUART
NORMES DEONTOLOGIQUES
RESPONSABILITATS I REGIMEN DISCIPLINARI

CAPÍTOL PRIMER
NORMES DEONTOLOGIQUES

Article 49.-

Principis generals.

- a.- Les presents normes s'encaminen a conformar l'actitud dels Administradors de Finques, en l'acompliment de la seva activitat com a tals i constitueixen el codi moral-professional en les seves relacions amb els seus clients, companys o Col·legi.
- b.- Amb independència de la tècnica professional, l'Administrador de Finques ha d'exercir la seva activitat, d'essencial caràcter humanista amb un seny moral-professional inratllable, subjecte als imperatius de la bona fe, la confiança, el respecte i la responsabilitat, anteposant els legítims interessos que té encomanats a qualsevol un altre, conjugant en l'exercici professional la ciència amb la consciència.
- c.- En el desenvolupament de la seva activitat professional, l'Administrador de Finques ve obligat a actuar aplicant la tècnica professional i relativa al cas, pel que atindrà al seu permanent i adequada formació, mitjançant l'estudi i coneixement de les matèries, doctrines i experiències imprescindibles per al correcte exercici professional.
- d.- Independentment de l'actuació tècnica, l'Administrador de Finques acomodarà la seva actitud professional a les normes ètiques i morals, i a la realitat social i en qualsevol cas tindrà present l'actuació en consciència aplicant lliure i raonablement les solucions més adequades a la moral usual, i més respectuoses per als interessos individuals i socials, i qualssevol uns altres que tingués encomanats.
- e.- L'Administrador de finques ha de respectar el principi de la probitat professional, i les seves actuacions estaran basades en la rectitud, la integritat i l'honestetat, conformant una actitud i conducta ordenada i sense tatxa que no minvin l'honor i dignitat professionals.
- f.- En la seva actuació l'Administrador de Finques, ha de rebutjar qualsevol pressió o ingerència alienes que puguin limitar la seva llibertat professional i procurar beneficis a uns clients, en perjudici d'uns altres.
- g.- L'exercici de la professió ha de ser prestat personalment pel titular, sense perjudici de les col·laboracions i ajudes administratives o d'una altra classe precises per al bon funcionament del seu despatx. Cap Administrador de Finques ha de permetre que s'usi el seu nom o serveis professionals, de qualsevol manera que faci possible la pràctica professional a persones que no estiguin legalment autoritzades.

Article 50.-

Relació amb els clients.

- a.- La relació dels Administradors de Finques amb els seus clients ha de desenvolupar-se sota els principis bàsics de la confiança i de la bona fe.
- b.- En l'acompliment de la seva comesa professional, l'Administrador de Finques serà diligent, executant puntualment els treballs adequats a cada moment, de la millor manera possible, segons la naturalesa del cas i les instruccions que pogués haver rebut, ha de guardar secret de les informacions que de qualsevol forma arribin al seu coneixement amb motiu de l'encàrrec professional, encara després d'acabat aquest; ve obligat a adonar de les seves operacions en els béns que li han estat encomanats professionalment i a practicar les liquidacions i abonar els saldos puntualment en els períodes convinguts.
- c.- En l'administració de comunitats, l'Administrador procurarà mantenir la millor relació i convivència entre els propietaris, apurant per a això les gestions i solucions amistoses, evitant quan sigui possible l'aplicació d'altres mesures coactives.
- d.- Quan l'Administrador de Finques cessi en la prestació dels seus serveis professionals, per remoció o renúncia, haurà de fer lliurament, al nou administrador col·legiat nomenat per la Junta de Propietaris, de la documentació de la Comunitat de Propietaris que posseeixi en el seu poder, així com practicar la liquidació i abonar els saldos que procedissin si escau.

Article 51.-

Relacions amb els restants Administradors de Finques.

- a.- Les relacions de qualsevol classe entre Administradors de Finques, ha de desenvolupar-se amb respecte, honorabilitat i cortesia, prestant-se, de ser possible, les màximes facilitats per al compliment de les obligacions professionals.
- b.- Els Administradors de Finques estan obligats a facilitar-se mútua informació general, sempre que no afecti al secret professional, i a prestar-se ajuda i col·laboració.

**Article 52.-****Relacions amb el Col·legi.**

- a.- Els Administradors de Finques estan obligats a col·laborar i prestar ajuda al Col·legi, a complir els acords que dicti en matèria de la seva competència i a contribuir econòmicament al seu sosteniment.
- b.- Ha de constituir un honor per al Col·legiat acceptar els càrrecs pels quals anés designat, realitzar les comeses que se li encarreguin i prendre part activa en la vida col·legial, assistint als actes organitzats i proposant les qüestions que estimi convenients per a l'interès general.
- c.- Ha de comunicar a la Junta de Govern del Col·legi els casos d'intrusisme, competència il·lícita o deslleial que tingui notícia, aportat quants dades i informació li siguin sol·licitats, i en general, comunicar quantes incidències o anomalies pugui trobar o tenir notícia en l'exercici de la seva professió.

**CAPÍTOL SEGON
RESPONSABILITATS****Article 53.-**

Els Administradors de Finques estaran subjectes a responsabilitat penal pels delictes i mancades que incorreguessin en el seu exercici professional, i a la civil quan per dol o negligència causin danys en els béns o interessos l'administració dels quals tingui encomanada, venint obligats en aquest cas a indemnitzar els perjudicis ocasionats.

**CAPÍTOL TERCER
REGIMEN DISCIPLINARI****Article 54.-**

El règim disciplinari dels Administradors de Finques es regirà pel que es disposa en aquests Estatuts i altres normes aplicables.

SECCIO 1ª.**Article 55.-****De les faltes i sancions.**

Les faltes disciplinàries es qualificaran de molt greus, greus i lleus, i seran sancionades per la Junta de Govern d'acord amb l'establert en els presents Estatuts.

1.- Són faltes molt greus:

- a.- La condemna per delictes dolosos, en qualsevol grau de participació, en matèria professional.
- b.- L'exercici de la professió d'Administrador de Finques sense complir els requisits establerts en els presents Estatuts Generals, o per condemna o sanció disciplinària ferma.
- c.- L'incompliment greu, per culpa o negligència inexcusables, del secret professional, amb perjudici a tercer.
- d.- L'omissió amb dol, culpa o negligència inexcusables, de la deguda diligència en el desenvolupament de les funcions professionals.
- e.- El trencament greu, per acció o ommissió, dels deures de fidelitat i lleialtat en l'exercici de la professió.
- f.- Encobrir l'intrusisme, en qualsevol supòsit.
- g.- L'incompliment de les seves obligacions professionals i econòmiques pel que fa als propis clients, suficientment acreditats, així com la falta de rendició de comptes periòdics en els terminis convinguts quan resulti perjudici greu per a aquests clients.
- h.- L'embriaguesa o consum de drogues, estupefaents o substàncies psicotròpiques quan afectin greument a l'exercici de la professió.
- i.- La reincidència de faltes greus. A aquest efecte s'entendrà per reincidència la comissió de més de dues faltes greus en el termini de dos anys.

2.- Són faltes greus:

- a.- Els actes realitzats en l'exercici de la professió que constitueixin competència deslleial declarada pels tribunals competents.





- b.- Els insults i injúries verbals o escrites cap als companys, tant en relació amb l'activitat de caràcter col·legial com a professional.
- c.- Els insults i injúries verbals o escrites cap als membres dels Òrgans de Govern, així com formular imputacions injustificades sobre els mateixos.
- d.- La infracció de les normes professionals i deontològiques de la professió, quan aquestes reunissin els requisits de certesa i publicitat.
- e.- El falsejament o inexactitud greu de la documentació professional i l'ocultació o simulació de dades que el Col·legi ha de conèixer per exercitar les seves funcions d'ordenació professional o per al repartiment equitatiu de les càrregues col·legials.
- f.- La incompareixença davant els Òrgans col·legials, quan sigui requerit per a això o desatenguessin els terminis de contestació concedits per part de qualsevol Òrgan d'aquest Col·legi.
- g.- L'acompliment dels càrrecs col·legials i de les comeses que li siguin encomanats amb greu negligència.
- h.- La cessió del títol per a l'exercici de la professió.
- i.- No respectar els drets dels particulars o entitats contractants dels seus serveis o destinataris del seu exercici professional.
- j.- L'incompliment greu de les obligacions previstes en els estatuts, reglaments i altres disposicions professionals, tret que expressament tingués una altra qualificació disciplinària diferent.
- k.- L'incompliment de les obligacions i deures professionals continguts en els presents Estatuts o en els de el seu propi Col·legi, especialment quan es derivin perjudicis de qualsevol classe a clients o tercers.
- l.- L'exercici professional a través de Societats Professionals sense complir els requisits assenyalats en l'article 16 dels presents Estatuts.
- ll.- L'exercici professional en situació d'embriaguesa o sota la influència de drogues tòxiques.
- m.- La reincidència o reiteració en la comissió de faltes lleus, que té lloc per la imposició de tres o més sancions per faltes lleus, en el període de dos anys.
- n.- La falta de respecte, per acció o omissió, als components de la Junta de Govern quan actuïn en l'exercici de les seves funcions.

3.- Són faltes lleus:

- a.- Faltar al respecte hagut d'o formular imputacions injustificades als seus companys.
- b.- El retard en el compliment dels seus deures professionals o col·legials.
- c.- Ocultar al Col·legi la seva situació d'exercent, estant com no exercent.
- d.- Fer-se càrrec de l'administració d'una finca sense haver sol·licitat la vènia, en els casos que correspongui.
- e.- La utilització de qualsevol tipus de publicitat que tingui les condicions conjuntes de massiva i directa, com són les comunicacions, cartes, fullets i similars, dirigides a propietaris de béns immobles, empreses relacionades amb la propietat o la promoció immobiliària, comunitats, excepte en aquelles que l'Administrador tingui constància fefaent que no existeixi ja Administrador Col·legiat sempre que s'incorri en competència deslleial.
- f.- Rebutjar la comesa que se li encarregui pels Òrgans del Col·legi.
- g.- L'incompliment reiterat de les instruccions corporatives de caràcter general sobre enquestes, estadístiques i informes, o qualsevol altra actitud demostrativa de persistent falta de col·laboració col·legial.
- h.- No comunicar els canvis de domicili o de qualsevol altra circumstància que pot tenir legítim interès per al Col·legi.

Article 56.-

Sancions.

Les sancions podran ser les següents:

1.- En cas de faltes lleus:

- a.- L'amonestació privada verbal.
- b.- L'amonestació per escrit.
- c.- Multa fins a 500 euros, amb amonestació per escrit.

2.- En cas de faltes greus.

- a.- Multa des de 501€ fins a 3.000€, amb amonestació per escrit.
- b.- Suspensió provisional de la professió fins a sis mesos.

3.- En cas de faltes molt greus:

- a.- Suspensió provisional de la professió per un termini superior a sis mesos fins a cinc anys i multa fins a 30.000€.
- b.- Inhabilitació permanent per a l'exercici de la professió.



**Article 57.**

1.- La desatenció o incompliment de la sanció imposada, dins del termini concedit, de ser aquesta pecuniària, donarà lloc a la seva execució forçosa, d'acord amb les normes aplicables a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i si és d'inhabilitació s'incorrerà en falta molt greu.

2.- Les sancions econòmiques hauran de ser fetes efectives pel Col·legiat dins del termini que dicti la resolució i de no existir aquest, en el termini d'un mes explicat des de la mateixa, una vegada que sigui aquesta ferma, en la Secretaria del Col·legi. En cas d'incompliment i sense perjudici de la nova sanció que pugui correspondre-li, aquelles quantitats seran exigibles per la via procedent, a més dels interessos legals a explicar des de la data en què va acabar el termini de pagament concedit.

SECCIO 2ª.**Article 58.-****Prescripció de les faltes.**

1.- Les infraccions molt greus prescriuran als tres anys, les greus als dos anys i les lleus als sis mesos.

2.- El termini de prescripció començarà a explicar-se des del dia en què la infracció s'hagués comès.

3.- Interromprà la prescripció la iniciació, amb coneixement de l'interessat, del procediment sancionador, reprenent-se el termini de prescripció si l'expedient sancionador estigués paralitzat durant més de sis mesos per causa imputable al presumpte infractor.

4.- Les sancions imposades per faltes molt greus prescriuran als tres anys, les imposades per faltes greus als dos anys, i les imposades per faltes lleus als sis mesos.

5.- El termini de prescripció de les sancions començarà a explicar-se des de l'endemà a aquell en què adquireixi fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

6.- La prescripció s'interromprà per la iniciació, amb coneixement de l'interessat, del procediment d'execució, tornant a transcórrer el termini si el mateix està paralitzat durant més de sis mesos per causa no imputable a l'infractor.

**SECCIO 3ª
PROCEDIMENT****Article 59.-**

1.- El règim sancionador previst en aquesta norma s'exercitarà d'acord amb els següents principis:

- a.- Legalitat.
- b.- Irretroactividad.
- c.- Tipicitat.
- d.- Proporcionalitat.

2.- No podrà acordar-se cap sanció sense la incoació de l'oportú expedient. En l'expedient administratiu hauran de garantir-se, com a mínim, els següents principis:

- a.- Presumpció d'innocència.
- b.- Audiència a l'afectat.
- c.- Motivació de la resolució final.
- d.- Separació de l'òrgan instructor i decisor.
- e.- En la tramitació de l'expedient sancionador podran aplicar-se les mesures cautelars necessàries per assegurar tant l'interès públic lesionat com la bona fi de l'expedient.

Article 60.

El procediment s'iniciarà per reclamació o denúncia raonada per escrit o per iniciativa dels Òrgans del Col·legi.



**Article 61.**

Quan s'estigui tramitant un procés penal pels mateixos fets o per uns altres que la separació dels quals dels sancionables conforme a aquest Reglament sigui racionalment impossible, el procediment serà suspès en la seva tramitació fins que recaigui pronunciament ferm de l'Autoritat Judicial.

Una vegada iniciat el procediment, en qualsevol moment en què l'Instructor apreciï que la presumpta infracció pugui ser constitutiva de delictes o falta penal, ho posarà en coneixement de la Junta de Govern perquè decideixi sobre la comunicació dels fets al Ministeri Fiscal i resolgui la suspensió del procediment fins que recaigui pronunciament judicial ferm.

Represa la tramitació de l'Expedient Disciplinari, la resolució que es dicti haurà de respectar l'apreciació dels fets que es contingui en aquest pronunciament judicial.

Els Col·legiats respecte d'els qui se segueixin procediments disciplinaris, tindran els següents drets:

- a) La presumpció d'innocència.
- b) A ser notificat dels fets que se li imputin.
- c) A abstenir-se de declarar en el procediment seguit en contra seva, formular al·legacions i utilitzar els mitjans de defensa per l'Ordenament Jurídic que resulti procedent.

Article 62.-

A fi de separar la facultat instructora i la decisòria es crea la Comissió Disciplinària, perquè la denúncia i l'expedient d'informació prèvia no pugui contaminar el criteri dels membres de la Junta de Govern que deuen, si escau, jutjar i resoldre l'expedient.

De tal manera, corresponen a la Comissió Disciplinària la decisió sobre l'Obertura de l'Expedient, després de la informació prèvia reservada i el nomenament, si escau, entre els seus membres d'instruir directament l'expedient i la de resoldre quantes vicissituds puguin sorgir en la fase instructora.

Li correspon a la Junta de Govern la resolució de l'expedient.

Article 63.-

A) La Comissió Disciplinària estarà composta per un membre triat entre els quals formin la Junta de Govern que farà les funcions de President i dos col·legiats de reconegut prestigi i honorabilitat, nomenats per la Junta de Govern.

La Comissió estarà assistida, quan es precisi, per l'Assessoria Jurídica del Col·legi.

B) Correspon a la Comissió Disciplinària la designació, entre els seus membres d'un sol Instructor per cada expedient, que tindrà autonomia pròpia, o podrà tramitar-se l'expedient de forma col·legiada per tots els membres de la Comissió Disciplinària.

Actuarà de Secretari de l'Expedient Disciplinari, sense veu ni vot, el Gerent del Col·legi.

C) El procediment podrà iniciar-se obrint-se un període d'informació prèvia, per conèixer les circumstàncies del cas concret i la conveniència o no de procedir a l'obertura de l'Expedient Disciplinari.

Serà competent per obrir la informació prèvia, el President de la Comissió Disciplinària amb l'assessorament, si escau, de l'Assessoria Jurídica del Col·legi.

Finalitzades les actuacions de tal informació i en tot cas en el termini màxim de 3 mesos des de la resolució que va acordar obrir la mateixa, la Comissió Disciplinària dictarà resolució, per la qual decidirà l'obertura de l'Expedient Disciplinari o bé l'arxivament de les actuacions.

Article 64.-

La iniciació dels procediments sancionadors es formalitzarà amb el contingut mínim següent:

- a) Identificació de la persona o persones presumptament responsables.
- b) Els fets succintament exposats que motiven la incoació del procediment, la seva possible qualificació i les sancions que poguessin correspondre, sense perjudici del que resulta de la instrucció.
- c) Instructor i, si escau, Secretari del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació dels mateixos.
- d) Òrgan competent per a la resolució de l'expedient i norma que li atribueixi tal competència, indicant la possibilitat que el presumpte responsable pugui reconèixer voluntàriament la seva responsabilitat.





- e) Descripció dels presumptes danys i perjudicis causats al Col·legi, als col·legiats o als ciutadans, si escau.
- f) Mesures de caràcter provisional que s'hagin acordat per l'òrgan competent per iniciar el procediment sancionador, sense perjudici de les quals es puguin adoptar durant el mateix, per assegurar l'eficàcia de la resolució i la bona fi d'aquest procediment.

Les mesures provisionals podran ser alçades o modificades durant la tramitació del procediment, d'ofici o instància de part, en virtut de circumstàncies sobrevingudes o que no van poder ser tingudes en compte en el moment d'adopció. En tot cas s'extingiran amb l'eficàcia de la resolució final del procediment disciplinari.

- g) Indicació del dret a formular al·legacions i a l'audiència en el procediment en el termini de 15 dies i a l'audiència en el procediment.

Article 65.-

A). Rebudes les al·legacions o transcorregut el termini assenyalat de 15 dies l'òrgan instructor podrà acordar l'obertura d'un període de prova per un termini no superior a dos mesos i/o prendre declaració al Col·legiat o al denunciante.

B) La pràctica de les proves de qualsevol classe que s'estimin pertinents, entenent-se per tals aquelles diferents dels documents que els interessats puguin aportar en qualsevol moment de la tramitació del procediment, es realitzarà mitjançant comunicació als interessats, amb antelació suficient per a la realització de les proves que hagin estat admeses, consignat en la notificació el lloc, data i hora en què es practiquessin aquelles, amb l'avertiment, si escau, que l'interessat pugui nomenar tècnics perquè li assisteixin.

Quan la prova consisteixi en l'emissió d'un informe d'un Òrgan Administratiu o Entitat Pública, i sigui admesa a tràmit, s'entendrà que té caràcter preceptiu, i es podran entendre que té caràcter determinant per a la resolució del procediment, en aquest cas es podrà interrompre, amb audiència i comunicació de l'interessat, per un període màxim de 30 dies, el termini dels tràmits successius, fins a l'emissió d'aquest informe.

Article 66.-

Conclusa, si escau, la pràctica de proves, l'òrgan instructor del procediment formularà, en el termini d'un mes, proposta de resolució en la qual es fixaran de forma motivada els fets, expressant els que es considerin provats i la seva qualificació; es determinarà la infracció que, si escau, aquells constitueixin i, la persona o persones que resultin responsables, especificant-se la sanció que proposa, o bé la declaració de no existència de responsabilitat.

Article 67.-

A). La proposta de resolució es notificarà als interessats concedint-se'ls un termini de quinze dies per formular al·legacions i presentar els documents que estimin pertinents davant l'instructor del procediment.

B). La proposta de resolució es cursarà immediatament a l'òrgan competent per resoldre el procediment, juntament amb tots els documents al·legacions i informacions que obrin en el mateix.

Article 68.-

A) Abans de dictar resolució, l'òrgan competent per resoldre, és a dir la Junta de Govern, podrà decidir mitjançant acord motivat, la realització de les actuacions complementàries indispensables per resoldre el procediment.

B) Per a la imposició de sancions caldrà el vot favorable de dos terços dels membres assistents a la reunió de la Junta de Govern que conegui el cas. El vot serà secret i l'assistència obligatòria, excepte causa de força major degudament provada.

C) La resolució es notificarà a l'inculpat, expressant que podrà formular recurs d'alçada davant el Consell General d'Administradors de Finques de l'Estat Espanyol dins del termini d'un mes des de la seva notificació. El recurs serà presentat davant la Junta de Govern que haurà d'eleva-ho amb els seus antecedents al Consell General dins dels 15 dies següents d'haver-ho rebut. Els actes emanats per la Junta de Govern i Consell General quan estiguin subjectes al Dret Administratiu, una vegada esgotats els recursos corporatius, es podran recórrer directament davant la jurisdicció contenciosa-administrativa.

D) No podrà assistir a l'expressada Junta el President de la Comissió Disciplinària.

E) Les sancions disciplinàries hauran d'anotar-se en l'expedient personal del Col·legiat i en el Registre de Col·legiats, indicant la falta que ho han motivat. La seva cancel·lació es produirà d'ofici o a sol·licitud de l'interessat, una vegada transcorregut el termini de prescripció corresponent. A l'efecte de reincidència no es computaran les sancions cancel·lades o que haguessin pogut ser-ho pel transcurs del termini de prescripció.

**Article 69.-****Executorietat.**

- 1.- Els acords de la Junta de Govern seran immediatament executius, tret que el propi acord estableixi una altra cosa sense perjudici que es pugui sol·licitar la suspensió de l'acord recorregut davant el Consell General.
- 2.- El Col·legi i el Consell General procediran, per si mateixos, a l'execució forçosa de les seves pròpies resolucions sancionadores, d'acord amb les normes aplicables a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- 3.- Les sancions disciplinàries s'executessin d'acord i en els termes establerts en la resolució que les imposi i en el termini de 20 dies, tret que, per causes justificades, la resolució estableixi un altre termini diferent

TÍTOL CINQUÈ**RÈGIM JURÍDIC DELS ACTES I LA SEVA IMPUGNACIÓ****Article 70.-**

Els acords de la Junta de Govern, podran ser recorreguts en alçada per les persones amb interès legítim en el termini d'un mes davant el Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques.

El recurs serà presentat davant la Junta de Govern que va dictar l'acord, que haurà d'elevat-ho, amb els seus antecedents i l'informe preceptiu que procedeix al Consell General dins del TERMINI DE QUINZE *DIAS següents a la data de *presentació.. El Consell General preveu els informes que estimi pertinents, haurà de dictar resolució expressa dins dels TRES MESOS següents a la seva interposició, entenent que en cas de silenci queda denegat. El recurrent podrà sol·licitar la suspensió de l'acord.

Article 71.-

Els actes emanats de la Junta de Govern i del Consell General de Col·legis d'Administradors, quan estiguin subjectes al Dret administratiu, una vegada esgotats els recursos corporatius, es podran recórrer directament davant la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Article 72.-

Els terminis d'aquest Estatut expressats en dies s'entendran referits a dies hàbils, tret que expressament es digui una altra cosa.

La Llei del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú i especialment la Llei 3/2003 de 26 de Març, de règim Jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, d'aplicació preferent a la Llei citada 30/92, s'apliquessin a quants actes dels Òrgans Col·legials suposin exercici de potestats administratives. En tot cas, aquesta Llei tindrà caràcter supletori para el previst en aquest Estatut.

Article 73.-**Nul·litat dels actes col·legials.**

- 1.- Són nuls de ple dret els actes dels Òrgans Col·legials que incorrin en els següents suposats:
 - a.- Els manifestament contraris a la Llei.
 - b.- Els dictats per Òrgan manifestament incompetent.
 - c.- Aquells el contingut dels quals sigui impossible o constitutiu de delictes.
 - d.- Els dictats prescindint total i absolutament del procediment legalment establert per a això o de les normes que contenen les regles essencials per a la formació de la voluntat dels Òrgans Col·legials.

TÍTOL SISÈ**RECURSOS ECONOMICIS****Article 74.-****Recursos ordinaris.**

Estaran constituïts per:

- a.- Els drets d'incorporació al Col·legi.





- b.- Les quotes ordinàries i extraordinàries per al manteniment del Col·legi.
- c.- Les vesses que acordi la Junta General per a l'aixecament de les càrregues col·legials, o per a qualsevol inversió extraordinària.
- d.- Els interessos o rendiments que produeixin els béns o drets que integren el capital del Col·legi.
- e.- Els drets o certificacions que s'expedeixin, per la Junta de Govern.
- f.- Qualsevol un altre que legalment procedeixi.

Article 75.-**Recursos extraordinaris.**

Seran els procedents de:

- a.- Subvencions, donatius, herències o llegats de qualsevol classe que es concedeixin al Col·legi.
- b.- L'import de les sancions pecuniàries que per correctius disciplinaris puguin imposar-li als Col·legiats.
- c.- Les quantitats que per qualsevol concepte correspon rebre al Col·legi quan administri en compliment d'algun encàrrec temporal o perpetu, cultural o benèfic, determinats béns o rendes.
- d.- Qualsevol un altre que legalment procedeixi.

Article 76.-**Administració.**

El patrimoni del Col·legi serà administrat per la Junta de Govern.

Els pressupostos i comptes anuals es publicaran en el tauler d'anuncis del Col·legi amb vuit dies d'antelació a la celebració de la Junta General de Col·legiats que hagi d'aprovar-los perquè puguin ser examinats.

Haurà d'efectuar-se arqueig de fons pel President, Tresorer i Comptador Censor al final de cada any pressupostari.

Article 77.-**Dissolució.**

- 1.- La dissolució del Col·legi és competència de la Junta General Extraordinària, a proposta de la Junta de Govern o per iniciativa dels col·legiats, mitjançant sol·licitud subscrita per un nombre dels mateixos que suposi, almenys la tercera part del cens col·legial.
2. La convocatòria de la Junta General Extraordinària que tingui per objecte la dissolució del Col·legi correspondrà a la Junta de Govern amb una antelació mínima, en tot cas, de seixanta dies a la celebració de la mateixa.
3. La proposta de dissolució del Col·legi es comunicarà a tots els col·legiats.
4. Per a la dissolució del Col·legi s'exigirà l'acord de les tres cinquenes parts dels assistents a la Junta General Extraordinària, celebrada en segona convocatòria.

DISPOSICIO TRANSITÒRIA

Primera.- El mandat dels actuals membres de la Junta de Govern continuarà pel temps que resti fins a la propera elecció, que haurà de celebrar-se, conforme l'article número 37 dels presents estatuts, és a dir als 6 anys des de la seva anterior elecció.

Segona.- Mentre el Consell General de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques, no modifiqui les normes d'obtenció del títol d'Administrador de Finques, per considerar complert el requisit 3.b) de l'article 10 d'aquests Estatuts, bastarà amb que el sol·licitant reuneixi els requisits necessaris per obtenir el títol d'Administrador de Finques, sense que sigui necessari que aquest títol estigui en el seu poder.

