



Cambiar de administrador de fincas es más fácil de lo que cree

Guía práctica según la Ley de Propiedad Horizontal, con los pasos, los plazos y los documentos que intervienen. **Es suya, nos contrate o no.**

1

Compruebe su contrato actual

La mayoría de los contratos de administración duran un año y se renuevan tácitamente. Busque dos datos: **la fecha de vencimiento** (o la de nombramiento en junta, si no hay contrato escrito) y **el plazo de preaviso** — habitualmente entre uno y tres meses. Esos dos datos marcan su calendario.

Un matiz que tranquiliza: aunque se pase la fecha, la junta siempre puede cesar al administrador. El preaviso solo afecta a cómo y cuándo, no al derecho a cambiar.

2

Reúna apoyos

No hace falta unanimidad: **basta la mayoría de los propietarios presentes y representados en junta**. Hable con los vecinos que comparten su malestar. En la práctica suele ser más fácil de lo que parece: quien está descontento casi nunca está solo.

3

Llévelo a la junta, con el punto en el orden del día

El cambio puede votarse en junta ordinaria o extraordinaria. Lo único imprescindible: **el punto debe figurar expresamente en la convocatoria** — si no aparece, el acuerdo podría impugnarse. Un texto correcto sería:

«Cese del actual administrador de la comunidad y nombramiento, en su caso, de nuevo administrador, con adopción de los acuerdos que procedan.»

Si nos lo piden, les dejamos el punto redactado. Y si la comunidad lo desea, asistimos a la junta para responder en persona a las preguntas de todos los vecinos.

4

Vote y notifique

Aprobado el cambio, se **notifica por escrito** al administrador saliente, respetando el preaviso. El acta de la junta es el documento que lo acredita todo. Nosotras preparamos el escrito de notificación para la firma del presidente: la comunidad decide, nosotras hacemos el papeleo.

5

El traspaso: de esto nos ocupamos nosotras

Documentación, cuentas, contratos con proveedores, fondos: coordinamos el traspaso completo con el administrador saliente, con un **objetivo de 30 días**, para que la comunidad no note el cambio... salvo en el servicio. En la primera semana, cada propietario recibe su paquete de bienvenida con sus accesos a la app y el protocolo de incidencias.



Tres preguntas que todo el mundo se hace

— ¿Qué pasa con el dinero de la comunidad?

Nada. Es de la comunidad y está en las cuentas de la comunidad. En el traspaso se concilian los saldos con los extractos bancarios y cualquier descuadre se comunica por escrito al presidente de inmediato.

— ¿Y si el administrador actual no colabora?

Está obligado a entregar la documentación, que pertenece a la comunidad. Gestionamos el requerimiento en nombre del presidente y, mientras tanto, reconstruimos lo esencial con el banco y los proveedores: la comunidad nunca se queda parada.

— ¿Tenemos que cambiar de proveedores?

No. Los contratos vigentes se mantienen. Los revisamos y, si vemos margen de mejora, lo proponemos en junta con presupuestos comparables — la decisión siempre es de la comunidad.



Un calendario realista

SEMANA	QUÉ OCURRE
0	La comunidad pide presupuesto → lo recibe por escrito en <48 h
1-2	Reunión con el presidente (y quien quiera sumarse)
2-5	Convocatoria y celebración de la junta
5-6	Notificación al saliente y firma del contrato
6-10	Traspaso completo (objetivo: 30 días)
10+	Bienvenida a propietarios y primera visita a la finca

Las fechas exactas dependen del preaviso de su contrato actual — se las concretamos en la primera conversación.

¿Su comunidad se merece algo mejor?

Cuéntenos su caso y le preparamos un presupuesto cerrado, por escrito, en menos de 48 horas. Sin compromiso.

621 087 011 (también WhatsApp) · hola@tranquifincas.com · tranquifincas.com

C/ Alcalá 54, 28014 Madrid · L-V 9:30-18:30