



Modelo de QUEJA contra un Administrador de Fincas

Actualizado 2026 - Según la Ley de Propiedad Horizontal

Este modelo es una guía práctica para presentar una queja formal contra un administrador de fincas que incumple sus obligaciones legales. Está basado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y en la normativa actualizada de 2026.

No es un documento legal, pero sirve como base para reclamaciones formales ante la comunidad de vecinos, el Colegio Oficial de Administradores de Fincas o incluso la vía judicial.

Consejo

Adjunta pruebas (correos, actas, presupuestos, extractos) y anota fechas. Cuanto más concreto sea el relato, más fácil será tramitar la reclamación.



Sección 1: ¿Cuándo puedes presentar una queja?

Incumplimiento de deberes legales:

- No enviar informes mensuales
- No convocar juntas de propietarios
- No gestionar pagos o deudas correctamente
- No mantener el edificio en condiciones seguras

Abuso de poder:

- Cobros injustificados
- Negación de acceso a documentación
- Trato discriminatorio hacia propietarios

Falta de transparencia:

- No facilitar cuentas de gastos
- No justificar gastos extraordinarios

Sección 2: Qué incluir en tu queja

Datos personales:

- Nombre y apellidos
- Dirección del piso
- Número de comunidad

Datos administrador:

- Nombre de la empresa
- Dirección y contacto

Descripción detallada del problema:

- Fechas exactas
- Documentos afectados
- Artículos de la Ley de Propiedad Horizontal aplicables (por ejemplo: Art. 10, 13, 17)

Petición concreta:

- Corregir el incumplimiento
- Presentar justificantes
- Suspender servicios o cobros hasta solución



Sección 3: Plantilla queja

Nombre y apellidos:

Domicilio:

Comunidad de vecinos:

Fecha:

A quien corresponda,

Por medio de la presente, formulo una queja formal contra [Nombre del administrador o empresa], en su calidad de administrador de fincas de la comunidad de vecinos [Nombre de la comunidad], por los siguientes motivos:

1. [Descripción del incumplimiento - ej: No envió el informe de gastos de enero a diciembre de 2025]
2. [Otro incumplimiento - ej: No convocó junta ordinaria en 2025]
3. [Otro incumplimiento - ej: No facilitó copia del contrato de mantenimiento]

Estos hechos vulneran los artículos 10, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establecen el deber de transparencia, información y gestión diligente.

Por ello, solicito:

- La remisión inmediata de los informes pendientes
- La convocatoria de junta extraordinaria en un plazo de 15 días
- La suspensión de cualquier cobro hasta que se resuelva esta situación

Quedo a la espera de su respuesta en un plazo de 10 días hábiles.

Atentamente,

Fecha y firma



Sección 4: ¿Qué hacer después?

1. Envía una copia por correo certificado a la empresa del administrador.
2. Envía una copia al Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Asturias.
3. Si no hay respuesta en 15 días, puedes presentar una reclamación formal ante la Junta de Propietarios o acudir a un abogado.

Recuerda

- Guarda copias de todos los documentos.
- No uses lenguaje agresivo.
- Sé claro, objetivo y legal.