@miguelgallardo Dr. (PhD) Ing. Miguel Gallardo PERITO Tel. (+34) 902998352 E-mail: apedanica.ong@gmail.com
@APEDANICA Asociación APEDANICA con registro del Ministerio del Interior www.cita.es/apedanica.pdf
https://cita.es/denuncia-administrador-de-fincas-firmado.pdf

# Colegio de Administradores de Fincas de la Comunidad de Madrid

**atn. Junta Directiva para la Comisión Deontológica de CAFMadrid solicitando su ACUSE**

**DENUNCIA** publicada en **https://www.miguelgallardo.es/denuncia-administrador-de-fincas.pdf**

Dr. Ing. Miguel Ángel Gallardo Ortiz PhD, doctor en **ÉTICA**, **licenciado en Filosofía** y **criminólogo**, también en representación de **APEDANICA - Asociación para la Prevención y Estudio de Delitos, Abusos y Negligencias en Informática y Comunicaciones Avanzadas**, E-mail: **apedanica.ong@gmail.com** Teléfono (+34) 902998352 domicilio en la calle Fernando Poo, 16 Piso 6ºB E-28045 Madrid, España, como mejor proceda, presento denuncia contra el colegiado responsable de la empresa OFISERCO que administra la comunidad de calle Fernando Poo 16, **por los siguientes HECHOS**:

**1º** El denunciado publica en **https://maps.app.goo.gl/vmmuo7p2RNGJ7RwU6**
Respuesta del propietario Hace 4 semanas (cita textual e íntegra de sus palabras)
*"En nuestra respuesta a sus **amenazas** y descalificaciones gratuitas y falsas, tanto en este medio como en sus correos de octubre de 2025, **estudiaremos a través de nuestro asesor jurídico como la Comisión de Defensa del Colegiado del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid las reclamaciones a llevar a cabo por nuestra parte en nuestra defensa**. **No estamos dispuestos a ceder a la mafiosa forma de proceder suya, en la que nos acosa como profesionales y como personas. Cualquiera de su calaña se cree en la libertad de poder atacar, minusvalorar, despreciar a los demás gratuitamente**. Pues resulta que no todos somos como usted piensa. Muchos, la gran mayoría, somos incluso mejores que usted".*

Considerando esa publicación del denunciado, que se califica por sí misma, invoco su Código Deontológico **cita.es/codigo/administradores-de-fincas.pdf** que dice:
*Art.1 El Administrador de Fincas colegiado, con carácter general, está obligado a comportarse en el ejercicio de su profesión de acuerdo a los principios de buena fe, honestidad, confidencialidad, diligencia, independencia, responsabilidad y transparencia… Artículo 2.2 Relación con los clientes. 1.- En el marco de las relaciones con los clientes, el Administrador de Fincas colegiado buscará: a) Proteger y promover los intereses legítimos de sus mandantes. Los deberes de asesoramiento y fidelidad absoluta respecto a ellos no exoneran al profesional de tratar equitativamente a todas las partes interesadas, respetando sus derechos. b) Proteger al consumidor contra el fraude, la presentación errónea o las prácticas incorrectas en el sector inmobiliario, y esforzarse por eliminar dentro de las fincas que gestione, toda práctica susceptible de causar perjuicios a sus propietarios o a terceros.*

Eximo al colegiado de cualquier confidencialidad para que sea él quien traslade a su propio colegio **toda** la correspondencia que hemos mantenido desde lo primero que a mí me consta, de fecha jue, 3 feb **2022**, 13:41 y todo cuanto ha enviado o recibido de mí en el dominio @ofiserco.es incluyendo muy especialmente lo último que yo publiqué en **miguelgallardo.es/calefacciones-revisando.pdf** como evidencia para fundamentar una demanda de conciliación y también una denuncia administrativa que adjunto y puede verse en **cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf**

**Esta denuncia deontológica solicita, en primer lugar, que el Colegio abra un expediente** con toda la documentación de que dispone el colegiado denunciado

para afirmar que mi manera de proceder es "*mafiosa*", y el resto de ofensas que se permite. OFISERCO invierte la carga de la prueba y deniega toda la información para evidenciar su modus operandi. Por ello, es imprescindible que sea el Colegio el que requiera lo que OFISERCO no proporciona a quienes le pagamos. Ni da copia de los contratos de la comunidad de los que OFISERCO es responsable, ni cifras ni datos técnicos de nada de lo que pagamos. Tenemos máximo interés por conocer lo que responde al Colegio si se le requiere todo lo que nos deniega a nosotros.

**2º** El fondo del asunto es el sistemático y descarado modus operandi para perjudicar a quienes le pagamos cada mes sus sucesivas imposiciones, desde las infladas reparaciones de la antena colectiva (pagamos más de 3 veces el precio de mercado de los aparatos instalados como la Central Fagor Evo Pro y el desplazamiento con la mano de obra de todo el que viene a reparar algo a nuestra Comunidad). Pero además, el denunciado impone contratos abusivos y pretende penalizar con cargos ilegales a quien, ejerciendo sus derechos, no acepta sus imposiciones, y menos sin tener bien documentado lo que se pretende instalar y el coste del mantenimiento, como está ocurriendo con la calefacción central según la denuncia adjunta. En la correspondencia mantenida con OFISERCO constan mis quejas por las frecuentes averías del ascensor y mi solicitud de información de las incidencias y su reparación con los costes de OTIS ocultados. También debe constar una muy grave rotura de cañerías cuya desatención durante varias semanas provocó que estuviésemos sin agua en toda la comunidad varios días. Tenemos fundadas sospechas de todos y cada uno de los contratos, y de todos los pagos que dependen de OFISERCO, así como de lo que cubre o no la póliza de seguros de la Comunidad. En definitiva, ya que el denunciado es quien publica, hace ya 4 semanas, que traslada a su Colegio la correspondencia mía que considera tan "mafiosa", **que traslade también todos los contratos y los pagos de su responsabilidad a su propio Colegio** para que puedan ser comparados con los de otros Administradores de Fincas evidenciando así un modus operandi abusivo en perjuicio de quienes le pagamos desde hace años. Nadie mejor que el Colegio para diferenciar al colegiado que bien defiende los intereses de las comunidades que administra, de lo que OFISERCO viene haciendo.

**3º** Para fundamentar deontológicamente esta denuncia, ofrezco esta tabla

| Infracción Deontológica | Hechos Evidenciados | Gravedad y Consecuencias |
|---|---|---|
| Violación del Deber de Transparencia y Provisión de Información (Arts. 1.d, 2.1.e, 2.2.7ª y 8ª) | Opacidad en informe de viabilidad para repartidores, no entrega de contratos OTIS/Gomez Group, desglose facturas gas ni auditoría energética, pese a solicitudes reiteradas (denuncia: ignorada reclamación previa; Maps: no respuesta a emails sobre averías). | Grave (Art. 9.2 d: ocultación datos). Causa perjuicio económico (cobros indebidos 9,28 €) y ambiental (temperaturas/horas excesivas), violando fiducia profesional. |
| Incumplimiento del Deber de Diligencia, Buena Fe y Defensa del Interés del Cliente (Arts. 1, 2.1.a, 2.1.b) | Permite estimaciones ficticias (serie 88888888), consumos sobreinflados (45-150% media), errores matemáticos (cobro 0 € calculado), y abusos en calefacción (máxima temperatura/horas innecesarias para beneficio indebido) sin actuar (denuncia: respuestas evasivas; Maps: dejación en OTIS). | Muy grave (Art. 9.3 c: omisión diligencia). Anteponiendo rentabilidad propia, genera daños acumulativos, antieconómicos y antiecológicos (RD 178/2021 eficiencia RITE). |

| | | |
|---|---|---|
| Conflicto de Intereses y Falta de Honestidad (Arts. 2.2.4ª y 5ª, 2.2.3ª) | Sospechas fundadas de priorizar proveedores (Gomez Group/OTIS/aseguradora en inundación reciente) sobre Comunidad (denuncia: inflación precios para lucro; Maps: no informa comisiones posibles; cobertura asegurada favorece aseguradora, no pagadores). | Muy grave (Art. 9.3 d: quebrantamiento lealtad). Colusión potencial (no informa incentivos), violando independencia y causando perjuicios (inflación 170,07 € individual). |
| Comportamiento en Redes Públicas y Falta de Respeto (Arts. 1, 3.c, 7 TIC) | Respuesta agresiva en Maps: "mafioso", "calaña", "acoso" (denuncia: evasivas; Maps: desviar foco técnico con insultos). | Grave (Art. 9.2 b: faltas respeto). Daño imagen profesión en digitales (art. 7: reserva en redes), |
| Uso Abusivo de la Comisión de Defensa del Colegiado (Arts. 4.c, 9.2.d) | Amenaza con Comisión para contrarrestar quejas legítimas, sin abordar fondos (denuncia: no justificación; Maps: desviar a acciones legales). | Grave (Art. 9.2 d: ocultación). Abuso institución (art. 4 c obliga comunicar atentatorias, no usar para amenazar y amordazar) |

**4º** Más allá de lo que ha publicado OFISERCO contra mi persona, y lo que está siendo perjudicial y gravoso para mi comunidad de Fernando Poo 16, el dominio en internet ofiserco.es resulta deontológicamente muy sospechoso, por lo siguiente_

El Administrador de Fincas Colegiado es un fiduciario estricto, no un operador económico en negocio multifacético. Su función no es optimizar activos, no es explotar edificios, no es centralizar servicios, no es prescribir proveedores, no es maximizar rentabilidades. Su función es defender exclusivamente el interés de los propietarios, con independencia real, ausencia absoluta de conflicto, transparencia económica total y sometimiento expreso al control colegial. Todo modelo que diluya esa función incurre en incompatibilidad material intolerable, aunque no la reconozca formalmente. El presente dictamen analiza la estructura mercantil de OFISERCO a través de su portal público www.ofiserco.es. El objetivo es identificar las contradicciones entre su modelo de negocio de "Explotación" y el Código Deontológico de los Administradores de Fincas (https://cita.es/codigo/administradores-de-fincas.pdf), para la sana crítica colegial en general y para evidenciar riesgos objetivos de conflicto de intereses incompatibles con los principios de independencia, lealtad, transparencia y primacía del interés de la comunidad que el Colegio debe proteger con la máxima rigor y sin concesiones.
El marco normativo de contraste es el Código Deontológico de los Administradores de Fincas en cita.es/codigo/administradores-de-fincas.pdf cuyos principios son

- Art. 1: Honestidad, veracidad y lealtad absoluta.
- Art. 2.1: Independencia férrea y primacía exclusiva del interés del administrado.
- Art. 2.2: Transparencia económica e informativa total.
- Art. 9.2 y 9.3: Prohibición categórica de deslealtad, abuso de posición, confusión de intereses y actuaciones que desprestigien la profesión.

I. LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS REDUCIDA A “LÍNEA DE NEGOCIO” DENTRO DE UNA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN PUBLICADA EN OFISERCO.ES
URL: https://www.ofiserco.es/ Cita literal: “Somos una empresa que gestiona varios edificios en rentabilidad y más de 100 comunidades de propietarios, tanto en el sector residencial como en el terciario (oficinas y parques empresariales).”
INFERENCIA COLEGIAL (MUY GRAVE) Las Comunidades de Propietarios aparecen al mismo nivel que: edificios en rentabilidad, activos terciarios, parques empresariales. Esto no es un lapsus semántico, es una declaración de modelo escandalosa. Inferencia crítica: La inclusión de comunidades en un catálogo de explotación comercial infiere que ingresos dependen abrumadoramente de gestión patrimonial/terciaria (oficinas/parques), no de servicio fiduciario puro, generando conflicto estructural intolerable (art. 2.2.4ª: informar vinculaciones). Esto prostituye la profesión, reduciendo administrador a captador negocios ajenos, violando primacía exclusiva del interés administrado (Art. 2.1 a) y desprestigiando con cinismo (Art. 1 d).

II. INTEGRACIÓN VERTICAL: EL ADMINISTRADOR COMO COMISIONISTA TÉCNICO
URL: https://www.ofiserco.es/servicios/ Cita literal: “Centralizamos todos los servicios técnicos y de mantenimiento, garantizando la mejor relación calidad-precio mediante proveedores homologados.”
INFERENCIA COLEGIAL La gestión integral es: técnica, económica, comercial, contractual. Inferencia crítica: "Centralizar" y "homologados" infieren ingresos dependen de intermediación/red cerrada contratistas (ej.: Gomez Group, OTIS), no elección libre, incompatible con independencia (Art. 2.2.4ª). Esto es abuso posición flagrante (Art. 9.3 c: omisión diligencia por confusión intereses), donde colegiado pierde fiscalización, priorizando volumen contratación inducida sobre defensa Comunidad, permitiendo sospechas comisiones ocultas (Art. 2.2.3ª).
III. EL MODELO "FACILITY MANAGER": UNA FIGURA AJENA AL COLEGIO
URL: https://www.ofiserco.es/el-papel-de-un-facility-manager-mas-necesario-que-nunca/ Cita literal: “El Facility Manager se encarga de optimizar costes, coordinar servicios y maximizar el valor del activo.”
INFERENCIA COLEGIAL El Facility Manager: optimiza activos, maximiza valor, gestiona rentabilidad, intermedia servicios. Inferencia crítica: Autoidentificación como FM infiere ingresos dependen de coordinación comercial (no fiduciaria), incompatible con rol colegial (mediador social/legal). Son figuras antagónicas e irreconciliables, desnaturalizando profesión (Art. 2.1 a) y degradando confianza pública (Art. 1 d) al prostituir administrador en gestor industrial ajeno a ética colegial.
IV. OPACIDAD EN EL "AHORRO" Y FACTURACIÓN
URL: https://www.ofiserco.es/ (Objetivos) Cita literal: "Optimizar continuamente el coste total de explotación del inmueble."
INFERENCIA COLEGIAL Hecho verificable: No existe tabla honorarios, desglose retribuciones indirectas, declaración inexistencia comisiones, auditorías públicas. Inferencia crítica: Prometer optimización sin explicar origen infiere ingresos dependen de opacidad/traslados con ocultación, no transparencia, abre puerta a costes encubiertos/comisiones indirectas (Art. 2.2), violando veracidad (Art. 1 d) y permitiendo abusos perversos como favoritismo aseguradora en inundación reciente.
V. PRIORIDAD COMERCIAL FRENTE AL DEBER DE INFORMACIÓN
Hecho verificable en dominio completo: No existe portal propietario, repositorio informes, publicación informes viabilidad, acceso documental reglado. Mientras abundan: formularios captación, llamadas a “presupuesto”, mensajes comerciales.
INFERENCIA COLEGIAL Inferencia crítica: Ausencia instrumentos infiere ingresos dependen de opacidad comercial > información ética, violando deber informativo (Art. 2.2.7ª/8ª). Esto prioriza venta sobre fiduciario, desprestigiando profesión (Art. 9.2 h) y agravando sospechas en inundación (favor aseguradora sobre Comunidad).
VI. USO DE TESTIMONIOS Y “BUENAS PRÁCTICAS” SIN RESPALDO DEONTOLÓGICO
URL: https://www.ofiserco.es/ Cita literal: “Hay muchísimo intrusismo profesional en el sector, y para mí ellos son un referente en cuanto a gestión y buenas prácticas.”
INFERENCIA COLEGIAL Hecho relevante: No consta número colegiado, colegio profesional, adhesión Código. Inferencia crítica: Apropiación de testimonios sin sometimiento verificable infiere ingresos dependen de marketing engañoso, no ética. Esto es hipocresía cínica permitiendo intrusismo inverso al usar valores colegiales para negocios ajenos e incompatibles.
CONCLUSIÓN PARA ACTUACIÓN DISCIPLINARIA sobre el web ofiserco.es
De la lectura íntegra y literal de ofiserco.es se infiere que:

1. La administración de fincas no es actividad nuclear, sino instrumento de acceso.
2. El peso económico del modelo descrito no reside en servicio fiduciario a comunidades, sino en: gestión patrimonial, facility management, centralización transversal.
3. Este modelo es objetivamente incompatible con: independencia, lealtad exclusiva al administrado, ausencia conflicto intereses que Colegio obliga defender, vigilar y sancionar con máxima dureza.

Referencias a análisis complementarios:

- https://www.miguelgallardo.es/ofiserco-colegio-gemini
- https://www.miguelgallardo.es/ofiserco-colegio-grok
- https://www.miguelgallardo.es/ofiserco-colegio-deepseek

Considerando lo anterior, no se trata de imputar a todos los proveedores que tienen relación con OFISERCO sino de cuestionar el tipo de relación que OFISERCO

impone, por una parte, a las comunidades cuyos intereses y economías debería ser la prioridad de quien la administra, y por otra, a los proveedores seleccionados por OFISERCO, más aún cuando se relacionan de una manera distinta que con otros Administradores de Fincas. Nadie mejor que GOMEZ GROUP METERING S.L.U., CIF B80853237, en C/ Llodio, 3, 28034 Madrid u OTIS MOBILITY S.A. en calle Golfo de Salónica, 73, 28033 Madrid con CIF A28011153 porque la misma empresa a la que paga una comunidad puede dar un trato muy diferente dependiendo de la política de los distintos Administradores de Fincas. Nadie mejor que el Colegio para comparar los contratos y los costes de los seleccionados por OFISERCO en unas u otras comunidades, diferenciándolos bien de otros Administradores de Fincas que no sean tan "FACILITY MANAGER" como OFISERCO. Pero con mucho más motivo aún cuando ignoran las reiteradas solicitudes de información y no dan copia de los contratos que nos vinculan con quienes pagamos en cada comunidad.

**5º** Para ilustrar las opiniones que OFISERCO desprecia, ignorándolas, o peor aún, contestando con calumnias, injurias y faltas de respeto a quienes les pagamos, recomendamos al Colegio de Administradores de Fincas leer todas estas reseñas:

*Elia DE MATA* Hace un mes
*Escribo de nuevo ya que la contestación anterior a mi reseña fue totalmente incierta, no se reparo nada y ustedes indicaron que sí y para las dudas dirigirse a un nuevo correo electrónico , cierto es que expuse la disconformidad que no duda ya que no se reparo nada y un año despues aún sigo esperando respuesta, se nos pasó una derrama sin una reunión imagino que con el.estado insostenible del bloque por morosidad pero si no hay fondo para pagar luz escalera pues todos a oscuras ,soy pensionista y las derramas son para casos urgentes de reparaciones de el bien comun y no para pagar agua luz y ascensor de los morosos. En conclusión, mejor me hubiesen ustedes informado de la realidad y no diciendo TODO RESUELTO ,no dudo de sus profesionales per la mentira no es el camino.* 🤔
*Aitor Palacios Oropesa* Fecha de edición: Hace 3 semanas
*Imposible contactar con ellos, no cogen el teléfono y, cuando después de 17 llamadas y correos electrónicos logras que te contesten, te dan muy buenas palabras pero luego no solucionan nada. Panda de incompetentes.*
*Amplío reseña para contestar a la respuesta de Ofiserco:*
*Lo primero, la deuda no se debe a no pagar a tiempo, si no a un cambio de entidad bancaria.*
*Lo segundo: sólo dos llamadas? Son once desde mi teléfono más seis desde el teléfono de mi cónyuge. Lo demuestro en las imágenes que adjunto.*
*Dejad de intentar engañar a la gente.*
*Cuando la mayoría de reseñas que tenéis son de 1/5 estrellas, a lo mejor debéis revisar vuestra forma de trabajar.*
*Monica M del Palacio* Hace 6 meses
*Pésima atención al cliente. No la recomiendo en absoluto. Mi ex y yo compramos el piso a nombre de su SL. Él debe casi un millón de euros a Hacienda. El piso ha duplicado su valor y me desahucia porque tiene que pagar a Hacienda. No quiere negociar. Estuve avudiendo a juntas durante 20 años.*
*Rain Ki* Hace 9 meses
*Cero responsabilidad y cero profesionalidad.*
*Tuvimos una fuga de agua y su única respuesta fue que no podían hacer nada, que hablara yo con el seguro… ¡cuando ellos son los titulares de la póliza! Además, en 2025 nos reclaman una deuda de septiembre de 2021, pero al revisar el banco, vimos que el recibo fue pagado. No verifican nada antes de acusar. Una gestión totalmente negligente. No lo recomiendo en absoluto.*
*Felipe Torrijos* Hace 2 años
*Si queréis un administrador de fincas que os lleve a la quiebra en poco tiempo, son los gestores ideales. No llaméis porque no os hacen ni caso, y tranquilos, que cuando haya que echarlos por incompetentes encima os denunciarán. Vamos, una joyita de sitio.*
*Antes de que pregunte a la comunidad a la que pertenezco: Mancomunidad de Chaparral, Madrid, nos deja en la ruina y encima nos denuncia por echarle antes de tiempo. Si le aguantamos lo que quedaba de contrato hay que vender los edificios por lo que nos den. Para sacar a flote la comunidad no han puesto mucho interés, pero obras nuevas, día si día también.*
*zarabeltran* Hace 3 años

*Muy mala elección. No solo asesoran mal a la Junta generando graves problemas, si no que además luego apenas contestan a los mensajes (tarde y mal). En vez de intentar entender las necesidades de una comunidad, imponen su criterio, lo que ha generado más problemas aún.*
*Y no es cierto que contesten todos los correos. Lo puedo demostrar.*
*Gonzalo A Pacheco Hace 3 meses*
*A lo mejor hay algo en lo que sean útiles pero en la administración de comunidades NO. Me explico:*
*No es que sean caros, aunque cuesten 3 veces más que otras empresas.*
*No es que sean ineficientes, aunque lleven 9 meses para poner un candado al acceso a una piscina.*
*No es que no hagan su trabajo y se informen de la normativa que afecta a tu comunidad, aunque eso supongan multas por valor de hasta 100.000€*
*Lo realmente importante es que, cuando les dices las cosas con hechos (normativa en mano y con buenas palabras), se dedican a enfrentar a los propietarios con mentiras e incluso, a iniciativa propia del administrador, enviar un correo general para decir que ha recibido amenazas pero sin decir qué, quién, dónde ni cuándo. Lo lógico, a mi entender, es que curse una denuncia a no ser que sean falacias. Y ese es el peor punto de todos, la completa falta de profesionalidad.*
*Maleni Garcia Hace 4 años*
*Mala gestión, no son profesionales porque les pides su número de colegiado y no tienen. Si están pensando en contratarlos piénselo bien porque llevo un año luchando por un problema y lo único q saben hacer es enzarzar a unos vecinos con otros. Yo no hago reseñas falsas.No sé cuál es su nombre, pero la señorita q lleva nuestra finca, no tiene número de colegiado. Si usted quiere que se lo demuestre, no tiene nada más q decirlo y le mando las pruebas.*
*Tomas Turbado Hace 10 meses*
*Lamentable el desempeño por parte de la empresa no atienden a sus labores y además se quedan con dinero que no es suyo, espero que cierren pronto menuda basura de empresa no recomendado.*
*Dark Hace 3 años*
*Desatendidos. Yo no sé qué administran porque de todo tenemos que estar pendientes los vecinos, hasta de si pasan o no el recibo de comunidad y encima no comunican nada, llamas y siempre están reunidos, unos emails los contestan otros no... Desastroso.*
*Javier A Hace 5 años*
*En mi opinión... Totalmente A EVITAR*
*Claro... como no. Por supuesto. Como DIEZ años de cliente no dan para mucha mejora. Espero que en los próximos diez sí que consigáis mejorar... ALGO. Sin mi, gracias*
*Jose Antonio Garcia Garrido Hace 3 años*
*Dejan mucho que desear. hacen lo que les da la gana y no responden a las peticiones. Los presupuestos los esconden y no dan cuenta de nada*
*Rosa Hace 9 meses*
*Muy mal son peseteros y antipáticos y Fernando ni contesta a los correos .*
*pepe alonso losada Hace 4 años*
*Lamentable trato, te torean y te evitan. Te ponen al teléfono con autenticas inútiles que lo único que hacen es apuntar tu número de teléfono y luego nunca te llaman.*
*Silvia García Hace 6 años*
*Penoso, muy mala gestión de la comunidad. Y sin filtro alguno.*
*Masha Dantès de Larrocha Hace un año*
*Nefasta gestión y muy mala educación*
*E G Hace 11 años*
*Poco profesionales, con grandes carencias de conocimientos.*
*Ana Gómez Hace 13 años*
*Horrible. Esta gente no se entera ni del no-do. y encima caros.*

**6º** Personalmente, he tenido varias oportunidades para conocer a **distintos y muy diferentes Administradores de Fincas**. Por una parte, he tenido el honor de ser propuesto como perito ingeniero en gravísimos problemas de **vicios ocultos**, **humedades** peligrosamente insalubres, **defectos** y **patologías de la edificación**, con diversos **seguros** o sin ninguna **cobertura asegurada**, con **responsabilidades contractuales** o **extracontractuales**, y en general, yo he sido perito judicial en **ingeniería y arquitectura forense** multidisciplinar durante muchos años, lo que me ha permitido conocer a Administradores de Fincas de muy diversa condición, con muy distintas actitudes, pero nunca antes vi nada parecido a OFISERCO. Por otra,

vivo en la comunidad de Fernando Poo 16 desde 1988, he sido presidente y vicepresidente, y en estos 38 años he vivido muchos tipos de problemas y conflictos tratando con no recuerdo cuántos Administradores de Fincas, todos ellos mejores, y nunca hemos visto aquí nada parecido a lo que ahora sufrimos con OFISERCO. Si "*gestiona varios edificios en rentabilidad y más de 100 comunidades de propietarios*" como lo hace con Fernando Poo 16, el Colegio debe investigar el caso, a fondo.

No debo, ni tampoco quiero, hablar en nombre de ninguno de mis vecinos. Pero sí que deseo pedir la intervención del Colegio tanto y tan a fondo como le sea posible. En lo que dependa de mí, colaboraré con quien pueda, sepa y quiera hacerlo. Pero no podemos descartar ninguna acción ni el ejercicio de todos los derechos a nuestro alcance si detectamos lenidad, o encubrimiento, en perjuicio de nuestra comunidad. Véase la denuncia adjunta y en **https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf**

## **PETITUM**: Por lo expuesto, como mejor proceda, se **SOLICITA**:

**1º** que por art. 14 del Código el Colegio abra expediente con toda la documentación de que dispone el denunciado para afirmar que mi manera de proceder es mafiosa, y resto de ofensas que se permite. OFISERCO invierte la carga de la prueba y deniega toda la información que evidencia su modus operandi. Es imprescindible que sea el Colegio el que requiera lo que OFISERCO no proporciona a quienes le pagamos. Ni da copia de los contratos de la comunidad de los que OFISERCO es responsable, ni cifras ni datos técnicos de nada de lo que pagamos. Tenemos máximo interés por conocer lo que responde al Colegio si se le requiere todo lo que nos deniega a nosotros faltando a principios básicos de transparencia y diligencia.
**2º** Por el art. 2.2 del Código, **se auditen los ingresos y los pagos de OFISERCO** tanto en su actividad de Administración de Fincas, como en las de todas las demás que consideramos incompatibles con jactanciosos conflictos de intereses en perjuicio de sus clientes en comunidades. Tenemos la fundada sospecha de que son mayores sus ingresos por otras entidades distintas a las comunidades y en todo caso, la historia fiscal de las empresas, o de las marcas, o de quien responda por OFISERCO es muy relevante para sus clientes, porque OFISERCO BYS SL es una entidad de reciente creación (constituida el 29 de julio de 2024), pero el grupo opera bajo la marca comercial Ofiserco Gestión desde hace años, habiendo utilizado otras estructuras legales previamente. Nos reservamos acciones fiscales al respecto.
**3º** que considerando todo lo anterior, **se sancionen las faltas deontológicas del colegiado responsable de OFISERCO** por sus acciones, omisiones y disfunciones incompatibles en conflictos de intereses contra los principios y valores profesionales del Código Deontológico aplicable a los Administradores de Fincas, por art. 10 para infracciones graves o muy graves, con suspensión, o expulsión, si hay reincidencia.

**OTROSÍ digo**, que por lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 39/2015 solicito todos los derechos como denunciante interesado legítimo, y en especial, recibir copia íntegra de todas las alegaciones que presente el denunciado, a la mayor brevedad posible.

Por ser de hacer Justicia que respetuosamente pido en la fecha de esta firma digital.

@miguelgallardo Dr. (PhD) Ing. Miguel Gallardo PERITO Tel. (+34) 902998352 E-mail: apedanica.ong@gmail.com
@APEDANICA Asociación APEDANICA con registro del Ministerio del Interior www.cita.es/apedanica.pdf
https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA y DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO, CONSUMO Y SERVICIOS de la Comunidad de Madrid, SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (Ministerio para la Transición Ecológica) Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) SERVICIO DE INSPECCIÓN DE CONSUMO del AYUNTAMIENTO DE MADRID y autoridad que resulte competente con pronto traslado por art. 14 de la Ley 40/2015 del Sector Público**

**DENUNCIA publicada en https://www.miguelgallardo.es/calefacciones-denuncia.pdf**

Dr. Ing. Miguel Ángel Gallardo Ortiz PhD, ingeniero de minas en la especialidad de Energía y Combustibles, criminólogo y doctor en **ÉTICA**, miembro de **IAENG** y también en representación de **APEDANICA - Asociación para la Prevención y Estudio de Delitos, Abusos y Negligencias en Informática y Comunicaciones Avanzadas**, E-mail: **apedanica.ong@gmail.com** Teléfono (+34) 902998352 domicilio en la calle Fernando Poo, 16 Piso 6ºB E-28045 Madrid, España, como mejor proceda, presento denuncia contra GOMEZ GROUP METERING S.L.U., CIF B80853237, en C/ Llodio, 3, 28034 Madrid y OFISERCO BYS S.L., CIF B19961903, en C/ Vizcaya, 10, 1º C, 28045 Madrid por los siguientes HECHOS y DERECHOS por abusos e incumplimientos en la facturación y gestión de la calefacción central de la Comunidad de Propietarios de C/ Fernando Poo, 16, 28045 Madrid, detallados en la solicitud de conciliación judicial registrada el 16/01/2026 según https://cita.es/concilia-calefacciones-registro.pdf y en el documento adjunto y en **https://cita.es/concilia-calefacciones-firmado.pdf**

En concreto **SE DENUNCIA A LA AUTORIDAD SANCIONADORA COMPETENTE**:

- Abuso colectivo por costes inflados aumentando innecesariamente consumos de gas para calefacción central comunitaria con Temperaturas máximas y horas excesivas diariamente, inflando precios para beneficio indebido, antieconómico y perverso, violando todos los principios de eficiencia energética y medioambiental. Reclamación previa desatendida con argumentos evasivos con antecedentes relevantes en https://www.miguelgallardo.es/calefacciones-revisando.pdf y https://cita.es/calefacciones-revisables.pdf
- Liquidaciones abusivas (último mes: 2.487,35 € comunitarios, con 1.741,15 € en gas; 170,07 € individual inasumible), basadas en estimaciones ficticias sin lecturas efectivas, consumos sobreinflados (45-150% sobre media comunitaria), errores matemáticos (cobros pese a cálculo 0 € en liquidación 00002) y cargo ilegal de 9,28 € por "abonado sin repartidores" (honorarios por servicio no prestado). Instamos la inspección de ingresos y gastos en una auditoría energética a todos los clientes de las entidades aquí denunciadas.
- Opacidad documental: Ignorada solicitud de informe técnico-económico de viabilidad (juntas 24/10/2022 y 04/12/2025 no adjuntadas). La autoridad competente debe requerir a las entidades denunciadas todo lo denegado al denunciante y más aún, todo lo que evidencie incrementos de ingresos por gastos inflados de la calefacción central de comunidades y sus abusos.

**Fundamentos Jurídicos, sin perjuicio de los que de oficio se amplíen:**

- Vulneración RD 736/2020 (arts. 9 y 11: transparencia en estimaciones y reparto equitativo de costes en instalaciones térmicas centrales; obligación de viabilidad justificada y lecturas reales, sin estimaciones parciales interesadas.
- Incumplimiento RD 178/2021 (eficiencia en Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios - RITE: proporcionalidad en consumos, inspecciones periódicas para evitar abusos de las entidades aquí denunciadas).
- Prácticas abusivas por RDL 1/2007 (LGDCU, art. 8: prohibición de cobros por servicios no prestados o indebidos; art. 19: información transparente).
- Responsabilidad contractual y extracontractual (Código Civil arts. 1101 y 1902: negligencia en opacidad y daños económicos/ambientales).
- Competencia desleal (Ley 3/1991 art. 4: prácticas que distorsionan mercados energéticos en perjuicio de los mercados y de los consumidores) al cautivizar comunidades a las que imponen forzosamente lo que luego obligan a pagar. Es el caso de los denominados “repartidores de costes” que en la práctica sirven de pretexto para cobrar más y gastar más combustible indebidamente.
- Otras posibles infracciones sancionables (Ley 18/2014).

**Por lo expuesto, como mejor proceda, se SOLICITA:**

1. Investigación inmediata de los hechos denunciados, incluyendo casos similares en otras comunidades gestionadas por las entidades denunciadas, con énfasis en abuso de calefacciones a máxima temperatura y horas innecesarias (práctica perversa antieconómica y antiecológica que todas las autoridades deben penalizar especialmente por su ánimo de lucro ilícito), y/o el inmediato traslado de la denuncia, por art. 14 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, a la autoridad sancionadora más competente (nacional, autonómica o municipal), con notificación inmediata al denunciante.
2. Imposición de sanciones administrativas proporcionales (multas hasta 10.000 € por Ley 18/2014 y LGDCU), cese de prácticas abusivas y devolución de cantidades indebidas con intereses.
3. Emisión de informe administrativo sobre los hechos, **anticipando que se solicitará al Juzgado requerimiento por art. 381 de la LEC (diligencias preliminares para hechos administrativos)**, para investigar y resolver todos los casos similares (se adjunta relevante demanda de conciliación judicial).
4. **Notificación inmediata al denunciante de todas las actuaciones y resoluciones por todo lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 39/2015.**

Este denunciante, también como perito, está dispuesto a colaborar eficazmente con todo funcionario público competente e interesado en conocer el grave problema detectado y denunciado facilitando cuantos documentos estén a mi alcance, aunque insisto en que debe ser la autoridad competente la que pronto los requiera a los denunciados, todo ello sin perjuicio ni renuncia de otras acciones o derechos del denunciante, por ser de hacer Justicia que pido en la fecha de esta firma digital.

***La denuncia con firma digital fechada está en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf***

@miguelgallardo Dr. (PhD) Ing. Miguel Gallardo PERITO Tel. (+34) 902998352 E-mail: apedanica.ong@gmail.com
@APEDANICA Asociación APEDANICA con registro del Ministerio del Interior www.cita.es/apedanica.pdf
https://cita.es/concilia-calefacciones-firmado.pdf

# Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid antes Juzgado de 1ª Instancia de Madrid

**Conciliación publicada en https://www.miguelgallardo.es/concilia-calefacciones.pdf**

Dr. Ing. Miguel Ángel Gallardo Ortiz PhD, con DNI 7212602D ingeniero de minas en la especialidad de Energía y Combustibles, domicilio en la calle Fernando Poo, 16 Piso 6ºB E-28045 Madrid, con E-mail: **apedanica.ong@gmail.com** para notificaciones judiciales y Teléfono 902998352, como mejor proceda, a los efectos de cumplir con la **Ley Orgánica 1/2025**, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, presento **demanda de CONCILIACIÓN contra los representantes legales de GOMEZ GROUP METERING S.L.U. en C/ Llodio, 3, 28034 Madrid CIF B80853237, OFISERCO BYS SL en C/ Vizcaya, 10, 1º C, 28045 Madrid CIF B19961903 y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de C/ FERNANDO POO 16, 28045 Madrid CIF H79962874**, por este **HECHO**:

**ÚNICO:** El solicitante impugna las liquidaciones de la calefacción cuyo gasto comunitario se ha disparado hasta los **2.487,35 € mensuales**, cifra inasumible y carente de base técnica real, que en el caso del demandante en el 6ºB supone **170,07 € de fecha 07/01/2026** y las anteriores también con cobros indebidos y muy excesivos. Ya se formuló reclamación previa para revisión publicada en Internet **miguelgallardo.es/calefacciones-revisando.pdf** sobre los antecedentes detallados en **cita.es/calefacciones-revisables.pdf** resultando la misma desatendida con argumentos que invierten la carga de la prueba **(art. 147 LGDCU, art. 217 LEC)**, son contradictorios, evasivos y **evidencian su ánimo de lucro** en perjuicio del usuario-cliente, creciente, y acumulativo para la demanda judicial con intereses y costas por este MASC, sin perjuicio ni renuncia de otras acciones contra la ilegalidad con **abusos arbitrarios y contrarios a la seguridad jurídica del art. 9 de la CE**. A la fecha de hoy, se reclaman por cobros indebidos y excesivos **2.000 euros** como indemnización (**art. 250.2 LEC**), pero cada mes pueden aumentar y **en acto de conciliación deben aclararse todas las responsabilidades conjuntas, y las de cada uno de los tres demandados, tanto contractuales, como extracontractuales, del art. 1902 del Código Civil, y con el cese total y definitivo de esas prácticas si hubiere avenencia de la LO 1/2025, en su art. 19**.

**Fundamentación del Requerimiento de Conciliación** para que los demandados **revisen** todos las estimaciones y los pagos, **aporten** la documentación que hasta la fecha ocultan, **justificando técnicamente todos los cargos** indebidos y excesivos por la estimación del "máximo ratio" (**práctica punitiva prohibida** por el **RD 736/2020** y el **RITE RD 178/2021**), con aportación del Informe de Viabilidad Técnico-Económico preceptivo y previo a cualquier cargo por "abonado sin repartidores" y **devolución del cobro de lecturas no realizadas y gestiones no necesarias** (**LGDCU art. 8**) con justificación de la eficiencia en el uso de combustible y el horario de caldera, ante la sospecha de beneficios indebidos por consumos inflados, abusando económicamente, y del Medio Ambiente. Nótese que **los demandados son los únicos responsables del hecho que ya conocen**, pero no atienden ninguna de las reclamaciones que constan en, repito, **miguelgallardo.es/calefacciones-revisando.pdf**

El aquí demandante está dispuesto a subsanar cuanto se requiera por ***IURA NOVIT CURIA*** **y facilitar cuanto sirva para el más pronto y eficaz trámite a fin de poder solicitar la tutela judicial efectiva, a la mayor brevedad posible, invocando el art. 7 de la LO 1/2025** para interrumpir todas las prescripciones, por ser Justicia **en la fecha de esta firma**.

## Denuncia ya registrada con estos datos:

REGAGE26e00003921857 16/01/2026 13:59:40 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS D.G. de Comercio, Consumo y Servicios
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003920269 16/01/2026 13:56:45 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Comision Nacional de los Mercados y la Competencia
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003918921 16/01/2026 13:54:55 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Idae Dirección General
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003917619 16/01/2026 13:52:42 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Ayuntamiento de Madrid
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003916892 16/01/2026 13:51:07 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Comision Nacional de los Mercados y la Competencia
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003915511 16/01/2026 13:49:19 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
Enviado
Interesado
REGAGE26e00003913991 16/01/2026 13:46:26 DENUNCIA en https://cita.es/calefacciones-denuncia-firmado.pdf con 3 ANEXOS Comunidad de Madrid
Enviado
Interesado

**https://cita.es/denuncia-administrador-de-fincas-firmado.pdf**
**Colegio de Administradores de Fincas de la Comunidad de Madrid**
**atn. Manuela Julia Martínez Torres, Isabel Ocaña Sánchez, Marina María Sánchez Jean, Noelia Mochales Modroño y Benjamín Eceiza Rodríguez**
**por Junta Directiva para la Comisión Deontológica de CAFMadrid solicitando su ACUSE**
**DENUNCIA publicada en https://www.miguelgallardo.es/denuncia-administrador-de-fincas.pdf**
**FIRMADO BAJO EL PETITUM EN PÁGINA 7 DE LA DENUNCIA FORMAL**

@miguelgallardo Dr. (PhD) Ing. Miguel Gallardo PERITO Tel. (+34) 902998352 E-mail: apedanica.ong@gmail.com
@APEDANICA Asociación APEDANICA con registro del Ministerio del Interior www.cita.es/apedanica.pdf